



Obtenir un propriétaire de faire des réparations

Getting a Landlord to Make Repairs

Le locataire a le droit de vivre dans une maison qui est dans la réparation raisonnable, conforme aux codes locaux d'habitation et est raisonnablement efficace avec l'énergie. Le propriétaire a la responsabilité d'assurer que votre maison est apte à vivre. Si votre propriétaire ne fait pas des réparations, il ya des choses que vous pouvez faire pour obliger le propriétaire régler les problèmes. S'il n'est pas une urgence, faire les choses ci-dessous.

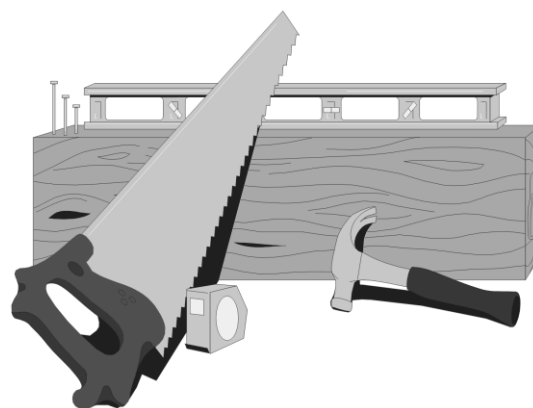
S'il est une urgence, appelez votre bureau d'aide juridique tout de suite. Les urgences sont des choses comme aucun pouvoir, pas de chaleur, pas de cuisinière ou au four, pas de plomberie qui travail, pas d'eau chaude, ou un avertissement de l'intention de condamner.

Faites une liste de ce qui doit être résolu

Faites une liste ou remplissez la liste de réparation ci-jointe et envoyez-la à votre propriétaire. Gardez une copie. Il est préférable d'envoyer une liste comme celle-ci ou une lettre, mais les textes et les emails fonctionnent aussi. Vous devez les imprimer avec la date et l'horodatage. Votre propriétaire a 14 jours pour réparer les choses.

Appeler un inspecteur du logement

Vous n'avez pas à appeler un inspecteur, mais si votre ville a des inspecteurs du logement, appelez-les. Ils peuvent sauvegarder ce que vous mettez sur votre liste. Quand ils arrivent, montrez-leur votre liste pour qu'ils ne manquent de rien. Demandez une copie de leur rapport.



À Minneapolis, appeler 311. À Saint-Paul, appeler numéro (651) 266-8989. Dans d'autres parties de l'état, vous pouvez appeler 2-1-1 ou le 1- (800) 543-7709 pour savoir si votre ville a un inspecteur du logement.

Les inspecteurs de logement peuvent trouver des problèmes que vous avez manqués. Si les problèmes sont assez mauvais, ils peuvent condamner le bâtiment si les réparations ne sont pas faites. Si les problèmes ne sont pas des situations d'urgence, généralement les inspecteurs donnent propriétaires de 30 jours pour les corriger.

Mon propriétaire peut-il m'expulser pour avoir appelé un inspecteur ?

Un propriétaire ne peut pas vous expulser pour une demande de réparation ou pour avoir appelé un inspecteur du logement. Mais un propriétaire peut essayer de vous expulser si vous ne payez pas de loyer en raison de problèmes de réparation. Si vous avez une partie de votre loyer et un propriétaire tente de vous expulser seulement parce que vous avez demandé pour les réparations, vous pouvez demander au tribunal de rejeter l'expulsion et "effacer", ce qui signifie effacer de dossiers publics. Voir notre fiche d'information [Les Expulsions](#).

Que se passe-t-il si mon propriétaire ne fait pas les réparations ?

Si le propriétaire ne fait toujours pas les réparations après que vous écrivez une lettre ou appelez l'inspecteur, déposer une action de louer entierement (Rent Escrow). Cela signifie que vous payez votre loyer à la justice pour lancer un procès contre le propriétaire. Le but du cas est d'obtenir une ordonnance par le tribunal pour des réparations. Vous pouvez également utiliser le cas pour assurer que votre propriétaire suivez les choses dans votre bail si elles ont été violées. Vous pouvez déposer une si :

- Cela fait 14 jours que vous avez envoyé une lettre au locateur au sujet des réparations et / ou d'autres violations de bail par votre propriétaire **où**
- Un délai donné par les inspecteurs de logement est passé ou l'inspecteur a donné au propriétaire trop de temps pour faire des réparations

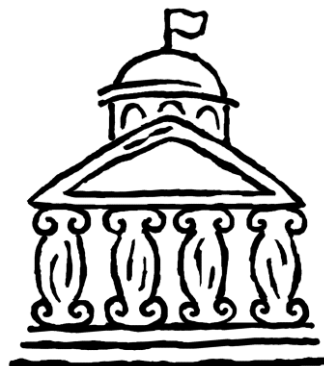
Si vous avez un faible revenu, appelez votre bureau d'aide juridique. Vous pouvez trouver le vôtre à : <http://www.lawhelpmn.org/providers-and-clinics>. Ils peuvent vous représenter, vous référer à un autre organisme, ou vous donner des conseils. Si vous ne pouvez pas obtenir un avocat, vous pouvez le faire vous-même.

Jusqu'à ce que vous ficher une action de louer entierement, payer votre loyer au propriétaire dès que le loyer est dû. Si vous ne payez pas, votre propriétaire peut déposer une expulsion contre vous. Vous pouvez avoir les défenses en raison des problèmes de réparation, mais il est préférable et plus sûr d'utiliser une action Louer engagement que de défendre une expulsion.

Cela coûte-t-il de déposer une action de louer entierement ?

Il ya une taxe de dépôt. Si vous avez un faible revenu, vous pouvez remplir un formulaire de dispense de frais (forme IFP) au lieu de payer la taxe. Le tribunal à ces formes ou vous pouvez [le créer en ligne](#) en utilisant une étape par étape à l'entretien à : <http://www.lawhelpmn.org/forms>. (dans anglais seulement).

→ Cliquer sur « Court Fee Waiver (IFP) »



Apportez la preuve de votre faible revenu, comme des reçus de salaire, ou une preuve de l'aide gouvernementale.

Comment déposer une action de louer entiercement ?

Pour déposer une action de louer entiercement, aller au palais de justice du comté. Prenez avec vous :

1. un affidavit de louer entiercement (le formulaire ci-joint)
2. une copie des ordres d'inspection ou de votre lettre au propriétaire, et
3. **tous les loyers dus** (espèces ou chèque certifié). Vous ne devez pas attendre jusqu'à ce que votre loyer soit dû de déposer un engagement. Mais vous devez payer la totalité du loyer au tribunal quand il est dû.

Si vous ne payez pas la totalité du loyer impayé au tribunal quand vous faites une action de louer entiercement, votre propriétaire pourrait reconventionnelle de vous expulser. Un greffier fixera une audience pour vous dans les 10-14 jours. Apportez toutes vos preuves à l'audience.

De quoi ai-je besoin pour l'audience ?

Rassembler les preuves. Apportez votre preuve à l'audience. Les preuves peuvent être des choses comme :

- les photos qui montrent les problèmes sont très utiles. Étiqueter les avec les dates aussi pour les montrer à la cour.
- Si un inspecteur a été hors de bureau, aller au bureau des inspections et d'obtenir une copie **certifiée** du rapport d'inspection. Si l'inspecteur en sait plus que ce qui est dans le rapport, vous pouvez « subpoena » (faire) qu'ils viennent au tribunal. Demandez au greffier de la cour comment faire cela.
- Vous pouvez également apporter d'autres témoins, comme un voisin qui a vu les problèmes de réparation.

Pour chaque problème de réparation, prouver au tribunal :

- Combien de temps ça a été un problème.
- Combien de temps le propriétaire savait du problème.
- Comment le problème vous avez affecté et avez rendu votre vie pire. Donne des détails !

Que puis-je demander au tribunal de faire ?

Vous pouvez demander au tribunal de :

- Ordonner des réparations.
- Réduisez votre loyer jusqu'à ce que les réparations sont effectuées.
- Donnez-vous revenir l'argent du loyer pour les mois que vous avez vécu avec les problèmes de réparation.
- Laissez-vous d'obtenez les réparations effectuées et déduire le coût de votre loyer.



Voici un exemple :

Il est maintenant Juin. Vous avez déménagé le 1 Janvier. La plomberie était mauvaise lorsque vous avez emménagé. Vous avez dit à votre propriétaire par écrit au sujet de la mauvaise plomberie immédiatement. Le toit a fui depuis Mars, et vous l'avez dit au propriétaire par écrit dès qu'il a commencé à fuir.

Si vous n'avez pas payé le loyer Juin, vous pouvez commencer une action de louer entièrement en plaçant le loyer impayé de Juin au tribunal avec l'affidavit d'une action de louer entièrement ci-joint et une copie de vos lettres de Janvier et Mars. Vous pouvez demander pour la retourne de l'argent pour le loyer de Janvier et Février en raison de la mauvaise plomberie, et une plus grande déduction du loyer de Mars, Avril, Mai et Juin, en raison du deuxième problème, le toit fuit.

Ainsi, sur l'argent que vous avez payé au tribunal, certaines d'entre elles devraient revenir à vous à cause de problèmes de réparation qui ne sont pas fixés. Au même temps, votre loyer futur devrait être réduite jusqu'à ce que le propriétaire fait toutes les réparations, ordonnées par le tribunal.

Il est important de noter que le juge a beaucoup de pouvoir de décider combien d'une réduction de loyer, vous devriez obtenir. Les juges différents donnent des valeurs différentes pour réparer les problèmes, donc le montant de réduction du loyer peut être très différente selon la personne qui décide de votre cas, ou selon d'où vous vivez.

Rappelez-vous : Le point principal d'une affaire louer séquestre est d'obtenir des réparations effectuées, pas de recevoir un louer de retour. C'est pourquoi il est important pour vous de montrer comment chaque problème vous a affecté et a rendu votre vie pire dans la maison de location. En prouvant comment chaque problème a rendu votre vie pire peut aider à convaincre un juge pour vous donner une réduction de loyer ainsi que les réparations de la commande.

Est-ce qu'il y a d'autre chose que je peux faire ?

Si vous ne voulez pas faire un louer entièrement, vous pouvez intenter une action en le tribunal de conciliation (conciliation court) pour obtenir l'argent du loyer. Vous pouvez le faire pendant que vous vivez là ou après votre déménagement.



En le tribunal de conciliation (conciliation court), vous ne pouvez pas demander des réparations à effectuer - juste pour l'argent des dommages intérêts. Vous n'avez pas besoin d'un avocat. Il est utile d'avoir des choses comme des lettres, des rapports d'inspection, et des photos pour l'évidence. Voir notre fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).

Fiches information juridique ne sont PAS des conseils juridiques. Voyez un avocat pour obtenir des conseils. Ne pas utiliser cette fiche d'information s'il est âgé plus de 1 année. Demandez-nous des mises à jour, une liste de fiches d'information, ou d'autres formats.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Ce document peut être reproduit et utilisé à des fins personnelles et non commerciales et éducatives. Tous les autres droits sont réservés. Cet avis doit rester sur toutes les copies. Reproduction, la distribution, et l'utilisation à des fins commerciales est strictement interdite.

TENANT'S REPAIR LIST – Request for Repairs
LISTE DE RÉPARATION DU LOCATAIRE - demande de réparations

Dear _____ Date: _____
 (Chère)

Please make the following repairs within the next 14 days. *(SVP faire ces réparations dans 14 jours)*

√	PROBLEM (<i>problème</i>)	WHEN IT STARTED (<i>quand il a commencé</i>)	DESCRIPTION (<i>Description</i>)
INFESTATIONS (infestations)			
	Mice (<i>souris</i>)		
	Cockroaches (<i>cafards</i>)		
	Bed bugs (<i>punaises de lit</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
ELECTRICAL (électrique)			
	No/ broken smoke detector (<i>Détecteur de fumée manqué/ cassée</i>)		
	Exposed Wiring (<i>câblage exposé</i>)		
	Short Circuits (<i>circuits courts</i>)		
	No cover plates on outlets (<i>pas de plaques de recouvrement sur les prises électriques</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
PLUMBING (tuyauterie)			
	No hot water (<i>pas d'eau chaud</i>)		
	Clogged pipes/toilet (<i>tuyaux/ toilette obstrués</i>)		
	Bad water pressure (<i>mauvaise pression d'eau</i>)		
	Dripping faucets (<i>robinet qui fuit</i>)		
	Leaks (<i>fuites</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
WINDOWS (fenêtres)			
	Missing/torn screens (<i>rideau de tulle manqué ou déchiré</i>)		
	Missing/torn storm windows (<i>fenêtres manquées/ cassées</i>)		
	Broken/cracked glass (<i>verre brisée</i>)		
	Missing/ broken locks (<i>les fermes a clés manquées/ cassées</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		

√	PROBLEM (<i>problème</i>)	WHEN IT STARTED (<i>quand il a commencé</i>)	DESCRIPTION (<i>Description</i>)
DOORS (portes)			
	No deadbolt locks (<i>pas de verrou</i>)		
	Broken locks (<i>fermée à clé ne marche pas</i>)		
	Missing/broken door knobs (<i>poignées des portes manquées/ cassées</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
WALLS / CEILINGS/ FLOORS (Murs / Plafonds / Planchers)			
	Chipped / flaking paint (<i>peinture écaillée</i>)		
	Holes or cracks in walls (<i>trou/ fissure dans le mur</i>)		
	Leaky roof or ceiling (<i>toit ou plafond qui fuit</i>)		
	Holes in carpet (<i>trous dans la moquette/tapis</i>)		
	Missing/broken tiles or linoleum (<i>carreaux cassés, manqués</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
FURNACE (fourneau)			
	Not enough heat (<i>pas assez de chauffage</i>)		
	Gas leaks (<i>fuite de gaz</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
APPLIANCES (appareil)			
	Broken stove/oven (<i>four/cuisinière cassée</i>)		
	Broken refrigerator (<i>frigo cassée</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		
SECURITY / PRIVACY (sécurité/ vie privée)			
	Illegal entries by landlord (<i>entrées illégales par propriétaire</i>)		
	Disturbance by other tenants (<i>dérangement par d'autres locataires</i>)		
	Break-ins, vandalism (<i>entrées par infractions, vandalisme</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		

√	PROBLEM (<i>problème</i>)	WHEN IT STARTED (<i>quand il a commencé</i>)	DESCRIPTION (<i>Description</i>)
OTHER AREAS (D'autres endroits)			
	Bare patches in yard (<i>carre dans le jardin</i>)		
	Trash from previous tenant (<i>dechets du locateur d'avant</i>)		
	Problem with garage (<i>problemes avec le garage</i>)		
	Leaky basement (<i>fuite au sous-sol</i>)		
	Pay utility bills (<i>paiement du facture des utilities</i>)		
	Other (<i>autres</i>)		

Tenant's Name:

(*Nom du Locateur*)

Tenant's Address

(*adresse du locateur*)

Tenant's Signature

(*Signature du locateur*)

STATE OF MINNESOTA

COUNTY OF _____ JUDICIAL DISTRICT _____

Plaintiff (tenant)

**RENT ESCROW
AFFIDAVIT**

vs.

FILE NO:

Defendant (Landlord)

Plaintiff states under oath:

1) My address is _____

2) My landlord's name is _____

3) My landlord's address is _____

4) The monthly rent is \$ _____

5) I sent the landlord a written notice describing the repair problems or violations of the lease. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of my letter or other written notice is attached.

and / or

An inspector ordered the landlord to make repairs. The inspector's deadline has passed, and the landlord has not made all the repairs. A copy of the inspector's orders is attached.

6) As of today, the amount of rent that I owe is \$ _____ I am depositing that amount with the court.

7) My best estimate is that it would cost \$ _____ for the landlord to make all the repairs.

8) The landlord has known about these repair problems since approximately the following date or dates _____

9) Since these repair problems have existed, my apartment has not been worth the amount of rent I pay. It has only been worth \$ _____ per month.

10) I respectfully ask the court to issue an order including the following:
a. Order the landlord to make all of the repairs right away.

- b. Reduce my rent to \$ _____ per month until the month after all of the repairs are completed. For any repairs that the landlord does not complete by the Court's deadline, authorize me to pay for the repairs myself and deduct the payments from future rent.
- c. Of the money I deposited with the court, order that \$ _____ be returned to me, for _____ the rent that I have paid while the landlord did not make the repairs.
- d. If I am entitled to more rent money back for the repair problems in the past months, enter a judgment against the landlord for \$ _____ and authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- e. If I have used an attorney, enter a judgment in my favor for reasonable attorney fees. Authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- f. Set a follow-up hearing to make sure the landlord has made the repairs ordered.
- g. Other: _____

11) To the best of my knowledge, I am not filing this case for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law, and there is evidence for them. I know that I can be fined or sanctioned by the court if this statement is false.

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct.

Dated: _____

Signature

Name: _____

Address: _____

City, State, Zip: _____

Phone: _____

E-mail: _____

For the court to fill out

Total rent deposited: \$ _____ + \$16.00 filing fee = \$ _____ total paid.

Set for _____ at ____ M, in _____ Notice sent _____

Continued to _____ at ____ M, in _____ Notice sent _____