

Les locataires et les propriétaires ont chacun des droits et des responsabilités en vertu de la loi. Cet aperçu énumère un grand nombre de ces droits et responsabilités pour les résidents de Boise. La section "Ressources" contient des informations détaillées sur les lois locales, nationales et fédérales, ainsi que sur les lois qui s'appliquent spécifiquement aux personnes vivant dans des maisons préfabriquées.

Ce document fournit des informations générales et ne remplace pas les conseils d'un avocat. Si vous avez une question juridique spécifique, veuillez contacter un avocat.

## **Ordonnances de la ville de Boise**

### **Plafond des frais de dossier**

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) plafonne les frais de dossier à 30 dollars. En outre, les propriétaires ne peuvent faire de la publicité, recevoir des candidatures et sélectionner des candidats que pour des logements qui seront disponibles dans un délai raisonnable.

### **Protection contre les représailles**

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) interdit aux propriétaires d'exercer des représailles à l'encontre des locataires qui demandent des réparations, se plaignent de problèmes de sécurité, font appel à un avocat ou adhèrent à une association de locataires.

### **Source de discrimination des revenus**

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) interdit aux propriétaires de refuser la location d'un logement sur la base du revenu légal et vérifiable du demandeur. Il existe une exception pour les propriétaires qui possèdent et gèrent eux-mêmes deux logements locatifs ou moins. Parmi les exemples de violations potentielles de cette ordonnance, on peut citer le refus d'un propriétaire de comptabiliser une pension alimentaire comme revenu ou sa politique générale de "No Section 8" (pas de section 8). Cette [Foire aux questions](#) fournit de plus amples informations sur la discrimination fondée sur la source de revenus.

### **Discrimination fondée sur l'orientation sexuelle ou du genre**

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) interdit aux propriétaires de Boise de traiter différemment leurs locataires en fonction de leur orientation sexuelle ou de leur genre.

### **Remboursement du dépôt de garantie en cas de démolition ou de rénovation majeure**

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) prévoit que, lorsqu'un logement est démoli ou fait l'objet de travaux de rénovation importants, les locataires doivent recevoir l'intégralité de leur dépôt de garantie, quel que soit l'état du logement, sauf dans des cas extrêmes.

### **Responsabilité de maintenir la qualité du logement**

Les propriétaires et les locataires sont tous deux responsables de l'entretien du bien locatif.

- **Propriétaires:** [Conformément au code uniforme du logement](#) de la ville de Boise, les propriétaires sont tenus de respecter les exigences minimales de la communauté en matière de logement, en ce qui concerne la santé et la sécurité. Les propriétaires doivent effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir les locaux en bon état et habitables, assurer la propreté et la sécurité des parties communes et entretenir les équipements fournis, tels que la chaudière, la plomberie et les ascenseurs.

Si une réparation est nécessaire pour remédier à une infraction au code uniforme du logement, le propriétaire dispose de trois jours ouvrables pour remédier à l'infraction.

- **Locataires:** Les locataires doivent maintenir le logement aussi propre et sûr que les conditions le permettent, jeter les ordures, maintenir la plomberie propre et utiliser les installations électriques, de plomberie, de chauffage et de refroidissement d'une manière raisonnable.

Les questions ou les rapports sur les violations présumées des ordonnances de la ville de Boise peuvent être envoyés par courriel à [cccr@cityofboise.org](mailto:cccr@cityofboise.org) ou par téléphone au [208-972-8150](tel:208-972-8150) (option 4).

## Loi de l'État de l'Idaho

### Frais déraisonnables

Une [loi de l'État de l'Idaho](#) ( ) exige que les frais de location soient "raisonnables" et inclus dans les contrats de location. Si un propriétaire facture des frais exorbitants ou sans rapport avec les coûts réels, les locataires peuvent les contester en déposant une plainte auprès du tribunal des petites créances du comté d'Ada.

### Augmentation des loyers et renouvellement des baux

Les propriétaires ne peuvent pas augmenter le loyer pendant la durée d'un bail à durée déterminée (c'est-à-dire un bail qui n'est pas au mois).

Les propriétaires doivent informer les locataires par écrit d'une augmentation de loyer au moins 30 jours avant qu'elle n'entre en vigueur. Les propriétaires doivent également informer les locataires par écrit au moins 30 jours avant le non-renouvellement du bail.

Si un locataire n'a pas l'intention de renouveler son bail, il doit le notifier comme le prévoit le contrat de bail. Si le bail ne mentionne pas de délai de préavis, les locataires doivent donner un préavis écrit d'au moins 30 jours.

### Procédure d'expulsion

L'expulsion est une procédure légale qui oblige le propriétaire à assigner le locataire en justice. En vertu de la [loi de l'Idaho](#), le propriétaire doit donner au locataire un préavis écrit d'au moins trois jours ouvrables complets (à l'exclusion des jours fériés et des week-

ends) et, à l'issue de ces trois jours, tenter une action en justice. Si le motif de l'expulsion est le non-paiement du loyer ou la consommation de drogue, l'expulsion est "accélérée" et une audience est prévue dans les cinq à douze jours suivant la réception de l'avis. Si le motif de l'expulsion est lié à des violations du bail, le propriétaire doit signifier au locataire une citation à comparaître et une plainte, et le locataire dispose de 21 jours pour déposer une réponse. Si un locataire ne se présente pas à l'audience, il perdra son procès et sera expulsé.

Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire en dehors de la procédure judiciaire, par exemple en changeant les serrures. C'est ce que l'on appelle une expulsion "auto-assistée", qui n'est pas légale.

Même si les propriétaires n'effectuent pas les réparations nécessaires ou violent le bail, les locataires sont tenus de payer le loyer.

En cas d'expulsion d'un locataire, le shérif est habilité à retirer le locataire et ses biens de la location. Une expulsion légale inscrite au dossier d'une personne a des conséquences importantes sur sa capacité à louer à l'avenir et sur son crédit, car tout futur propriétaire, prêteur ou employeur pourra en prendre connaissance.

De plus amples informations sur la procédure d'expulsion dans l'Idaho sont disponibles ici :

- [Comment gérer les expulsions dans l'Idaho](#)
- [Aperçu de la procédure d'expulsion dans l'Idaho](#)
- [Série de vidéos sur l'expulsion](#)

Les locataires qui ont besoin d'aide en cas d'expulsion, y compris la médiation judiciaire, les services financiers et de soutien, sont priés de contacter [Jesse Tree](#).

### **Rupture de bail**

La rupture d'un bail peut avoir des conséquences juridiques, notamment une action en justice, avec récupération du loyer devant le tribunal et saisie du salaire. S'il s'agit d'une location au mois, l'une ou l'autre partie peut mettre fin au bail moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours à l'autre partie. Les locataires et les propriétaires qui envisagent de rompre un bail peuvent consulter un avocat pour connaître les options qui s'offrent à eux.

### **Demandes de réparation**

Les demandes de réparation doivent être faites rapidement et par écrit afin d'éviter que les petits problèmes ne s'aggravent. Un propriétaire peut décider qu'une réparation demandée n'est pas nécessaire. Si le locataire n'est pas d'accord, il peut tenter une action en justice.

Si les réparations ne sont pas effectuées, la loi de l'Idaho n'autorise pas les locataires à retenir le loyer.

## **Restitution du dépôt de garantie**

La [loi de l'Idaho](#) stipule qu'à l'expiration du bail, le propriétaire dispose de 21 jours (ou de 30 jours, si le bail le prévoit) pour restituer au locataire la totalité de sa caution ou un remboursement partiel, ainsi qu'une déclaration écrite énumérant les montants déduits de la caution et la manière dont les déductions ont été dépensées. Si une déclaration écrite n'est pas fournie ou si le locataire n'est pas d'accord avec les montants déduits, il peut intenter une action en justice.

Les locataires et les propriétaires qui allèguent une violation de la loi de l'État de l'Idaho doivent intenter une action en justice pour obtenir l'application de la loi. Une action en justice peut être intentée devant le tribunal des petites créances pour des montants inférieurs ou égaux à 5 000 dollars.

## **Droit fédéral**

### **Discrimination et logement équitable**

La discrimination par les propriétaires fondée sur le sexe, la race, la couleur, la religion, le handicap, le statut familial (présence d'enfants de moins de 18 ans) et l'origine nationale est illégale en vertu de la [loi fédérale](#). Les propriétaires ne peuvent pas traiter les locataires différemment en raison de leur appartenance à l'un de ces groupes, ni exercer des représailles à l'encontre des locataires qui allèguent une discrimination. (Remarque : des protections supplémentaires contre la discrimination fondée sur l'orientation sexuelle et l'identité de genre sont mises en œuvre par la ville de Boise). Les locataires handicapés peuvent demander des aménagements raisonnables - exceptions ou ajustements aux règles, politiques, pratiques ou services d'un propriétaire - lorsque des aménagements sont nécessaires pour leur donner une chance égale d'utiliser et de profiter de leur logement et des espaces publics et à usage commun.

Si vous pensez être victime de discrimination en raison de votre appartenance à l'une de ces classes protégées, vous pouvez contacter le [Conseil intermontain du logement équitable](#), la [Commission des droits de l'homme de l'Idaho](#) ou le [Département américain du logement et du développement urbain](#)).

Les exigences de l'État de l'Idaho pour les propriétaires et les locataires :  
[Manuel du procureur général de l'Idaho sur les propriétaires et les locataires](#)  
[Droits et responsabilités des propriétaires et des locataires](#)

Exigences relatives aux propriétaires et aux locataires de maisons préfabriquées :  
[Loi sur la résidence dans les maisons préfabriquées, code de l'Idaho, titre 55, chapitre 20](#)  
[Brochure d'aide juridique de l'Idaho sur les maisons préfabriquées](#)

## **Ressources complémentaires**

**Pour les locataires :**

- Conseils juridiques (expulsions et fermetures, réparations et dommages, dépôt de garantie, aménagements raisonnables ou demande de services) :
  - o [Aide juridique de l'Idaho](#)
  - o [Association des avocats de première instance d'Idaho - Clinique de la rue](#)
  - o [Programme de juristes bénévoles de l'Idaho](#)
  - o [Clinique du logement de l'Université de l'Idaho](#)
  - o [le service d'orientation des avocats du barreau de l'État de l'Idaho](#)
- Conseils sur la discrimination et le logement équitable : [Conseil intermontain pour le logement équitable](#)
- Aide d'urgence à la location pendant l'expulsion : [Jesse Tree](#)

**Pour les propriétaires :**

- [Association des appartements de l'Idaho](#)
- [Association nationale des gestionnaires de biens immobiliers résidentiels. Chapitre du sud-ouest de l'Idaho](#)
- [Institut de gestion immobilière, section de l'Idaho](#)