

Selon la loi, les locataires et les locateurs ont chacun des droits et des responsabilités. 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

Plafonnement des frais de dossier

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) exige que les frais soient raisonnables. En outre, les locateurs ne peuvent faire de la publicité, recevoir des demandes et sélectionner des demandeurs que pour des logements qui seront disponibles dans un délai raisonnable.

Protection contre les représailles

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

Discrimination en matière de la source de revenus

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) interdit aux locateurs de refuser la location d'un logement à raison de la source de revenus légale et vérifiable d'un demandeur. Cette disposition ne s'applique pas aux sources de revenus qui obligent le locateur à participer à un programme fédéral facultatif d'aide au logement. Il existe également une exception pour les locateurs qui possèdent et gèrent eux-mêmes deux ou moins unités locatives. Parmi les exemples de violations potentielles de cette ordonnance, on peut citer le refus d'un locateur de comptabiliser comme revenu une pension alimentaire ou les avantages grâce à une pension d'invalidité de la sécurité sociale.

Cette [Foire aux questions](#) fournit davantage d'informations sur la discrimination en matière de la source de revenus.

Discrimination fondée sur l'orientation sexuelle ou l'identité de genre

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

Restitution du dépôt de garantie en cas de démolition ou de rénovation importante d'un logement

Une [ordonnance de la ville de Boise](#) exige que, lorsqu'un logement est démoli ou fait l'objet de travaux de rénovation importants, les locataires doivent recevoir la totalité 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 locateurs et les locataires sont tous deux responsables de maintenir le bien locatif.

- **Locateurs:** [Le Code uniforme du logement](#) de la ville de Boise exige que les locateurs se conforment aux codes minimaux du logement de la communauté en matière de santé et de sécurité. Les locateurs doivent effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir les locaux dans des conditions normales d'exploitation et d'habitabilité, garder les espaces communs propres et en sécurité et entretenir les équipements fournis, tels que la chaudière, la plomberie et les ascenseurs.

Si une réparation est nécessaire pour remédier à une violation au code uniforme du logement, le locateur 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, se débarrasser des 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 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 locateur facture des frais exorbitants ou sans rapport avec les coûts réels, les locataires peuvent les contester en déposant une plainte auprès de la Cour des petites créances du comté d'Ada.

Augmentation du loyer et renouvellement des contrats de location

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

Les locateurs doivent fournir aux locataires un avis écrit d'une augmentation de loyer au moins 30 jours avant qu'elle n'entre en vigueur. Les locateurs doivent également donner un avis écrit aux locataires au moins 30 jours avant le non-renouvellement du contrat de location.

Si un locataire n'envisage pas de renouveler son contrat de location, il doit le notifier tel que requis dans le contrat de location. Si le contrat de location ne dit rien sur le délai de l'avis, les locataires doivent donner un avis écrit d'au moins 30 jours à l'avance.

Procédure d'expulsion

L'expulsion est une procédure légale qui oblige le locateur à assigner le locataire en justice. En vertu de la [loi de l'Idaho](#), le locateur doit donner au locataire un avis 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, intenter un procès en justice. Si le motif de l'expulsion est le non-paiement du loyer ou les activités liées aux drogues, 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 contrat de location, le locateur 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 au tribunal, il perdra son procès et sera expulsé.

Un locateur ne peut pas expulser un locataire autrement que par des procédures judiciaires, 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 locateurs n'effectuent pas les réparations nécessaires ou violent le contrat de location, les locataires sont tenus de payer le loyer.

En cas d'expulsion d'un locataire, le shérif a le pouvoir d'expulser le locataire et ses biens de la location. Une expulsion légale inscrite au dossier d'une personne a des répercussions importantes sur sa capacité à louer à l'avenir et sur son crédit, car tout futur locateur, prêteur ou employeur pourra le voir.

Plus d'informations sur la procédure d'expulsion dans l'Idaho peuvent être trouvés 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, veuillez contacter [Jesse Tree](#).

Rupture du contrat de location

La rupture d'un contrat de location peut avoir des conséquences juridiques, notamment un procès, 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 contrat de location moyennant un avis écrit d'au moins 30 jours à l'autre partie. Les locataires et les locateurs qui envisagent de rompre un contrat de location peuvent consulter un avocat concernant leurs options.

Demandes de réparation

Les demandes de réparation doivent être faites rapidement et par écrit afin d'éviter que les petits problèmes ne deviennent graves. Un locateur peut décider qu'une réparation demandée n'est pas nécessaire. Si le locataire n'est pas d'accord, il peut intenter un procès.

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 contrat de location, le locateur dispose de 21 jours (ou de 30 jours, si cela est indiqué dans le contrat de location) pour restituer au locataire la totalité de son dépôt ou un remboursement partiel, ainsi qu'une déclaration écrite énumérant les montants déduits du dépôt 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 un procès.

Les locataires et les locateurs qui allèguent une violation de la législation de l'État de l'Idaho doivent intenter un procès afin d'obtenir l'exécution. Un procès peut être intentée auprès de la Cour des petites créances pour des montants inférieurs ou égaux à 5 000 dollars.

Droit fédéral

Discrimination et logement équitable

La discrimination par les locateurs 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 locateurs ne peuvent pas traiter les locataires de façon différente en raison de leur appartenance à l'un de ces groupes ou exercer des représailles à l'encontre des locataires qui allèguent une discrimination. (Remarque : 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 locateur – lorsque il est nécessaire effectuer des aménagements pour leur offrir les mêmes possibilités d'utiliser et de profiter de leur logement et des espaces publics et des zones d'utilisation commune.

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

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

[Aide juridique de l'Idaho sur les droits et responsabilités des locateurs et des locataires](#)

Exigences relatives aux locateurs et aux locataires de maisons préfabriquées :
[La loi relative au séjour dans les maisons préfabriquées, Code de l'Idaho, Titre 55, Chapitre 20](#)

[Brochure de l'aide juridique de l'Idaho sur les maisons préfabriquées](#)

Ressources supplémentaires

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 [Clinique de la loi de la rue de l'Association des avocats de première instance de l'Idaho](#)
 - o [Programme des avocats 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 du logement équitable Intermountain](#)
- Aide d'urgence à la location pendant l'expulsion : [Jesse Tree](#)

Pour les locateurs :

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