

LE DROIT À LA LOCATION À CHICAGO





Brochure sur le droit à la location à Chicago

Le Département du logement (Department of Housing, DOH) a pour mission d'élargir l'accès et le choix des résidents et de protéger leur droit à des logements de qualité, abordables, sûrs et sains. La brochure sur le droit à la location est le fruit des travaux du comité consultatif de Chicago sur le droit à la location (Chicago Advisory Committee on Renting Right), qui est convoqué par le DOH et composé d'organisations communautaires qui soutiennent les locataires et les bailleurs de Chicago. Ce groupe a produit cette brochure afin que tous les locataires et bailleurs de Chicago connaissent leurs droits et responsabilités et afin d'élargir la portée de la mission du DOH.

ORDONNANCE SUR LA NOTIFICATION ÉQUITABLE

[Chicago.gov/FairNotice](https://chicago.gov/FairNotice)

L'Ordonnance sur la notification équitable (Fair Notice Ordinance) a été approuvée par le conseil municipal de Chicago en juillet 2020 et crée de nouveaux droits et responsabilités pour les locataires et les bailleurs afin d'offrir aux locataires de Chicago une plus grande stabilité dans leurs logements.

Plus important encore, l'ordonnance augmente le préavis qu'un bailleur doit donner pour ne pas renouveler ou résilier un bail, ou pour augmenter le loyer d'un locataire. L'ordonnance prolonge également la période pendant laquelle un locataire peut mettre fin à une procédure d'expulsion à son encontre en payant le loyer qu'il doit et les frais de justice de son bailleur.

Si votre bailleur agit en vue de résilier votre bail ou d'augmenter votre loyer en vertu de l'ordonnance, il doit vous accorder

- 60 jours de préavis pour résilier votre bail si vous avez vécu dans votre appartement pendant plus de six mois mais moins de trois ans ;
- 120 jours de préavis pour résilier votre bail si vous avez vécu dans votre appartement pendant plus de trois ans.

Ces règles s'appliquent à tous les locataires, qu'ils aient un bail écrit d'un an ou un bail informel d'un mois à l'autre. Elle ne s'appliquent pas si la procédure d'expulsion a commencé en raison du non-paiement du loyer ou d'une autre violation du bail.

Si un bailleur ne donne pas le préavis requis, les locataires ont le droit de rester dans l'appartement pendant la période de préavis requise ou de payer le loyer précédent pour la période de préavis requise.



Aide dans le cadre de l'expulsion

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

1. **Ne pas s'auto-expulser** - Si vous recevez un avis d'expulsion, sachez que seul le shérif peut procéder à l'expulsion. Il est illégal pour votre bailleur d'essayer de vous expulser de votre logement.
2. **Obtenez une aide juridique** - L'aide juridique du Comté de Cook pour le logement et l'endettement (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) est une ressource gratuite destinée à aider les bailleurs et les locataires à résoudre leurs problèmes de logement et d'endettement. Consultez le site cookcountylegalaid.org ou appelez le 855 956 5763. Une assistance juridique pour les locataires est disponible à l'adresse rentervention.com ou envoyez le mot « hi » au 866 773 6837.

Qu'est-ce qu'un blocage d'accès ?

Il y a blocage d'accès lorsqu'un bailleur prend ou menace de prendre l'une des mesures suivantes concernant la maison ou l'appartement d'un locataire résidentiel :

- Changer ou désactiver les serrures ;
- Bloquer toute entrée ;
- Enlever les portes ou les fenêtres ;
- Couper ou perturber les services publics, y compris le chauffage, l'électricité, le gaz, l'eau chaude ou froide, la plomberie et le téléphone ;
- Enlever les appareils ou les installations ;
- Retirer les biens personnels du locataire ;
- Recourir ou menacer de recourir à la violence sur le locataire ou sur ses biens ;
- Tout autre acte rendant le bien inaccessible ou inhabitable.

Comment signaler un blocage d'accès ?

Les blocages d'accès sont illégaux. Les locataires concernés doivent appeler le 311 pour déposer un rapport de police officiel détaillant l'incident de blocage d'accès.



Ordonnance des propriétaires et des locataires de logements (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

QUELS SONT LES LOGEMENTS LOCATIFS COUVERTS PAR L'ORDONNANCE ?

- Unités locatives avec baux écrits ou oraux (y compris toutes les unités subventionnées telles que CHA, IHDA, bons d'aide au choix du logement de la Section 8, etc.)

SAUF

- Unités dans des immeubles occupés par leur propriétaire et comportant six unités ou moins.
- Unités dans les hôtels, les motels et les maisons de chambres, sauf si le loyer est payé mensuellement et l'unité est occupée pendant plus de 32 jours.
- Chambres de dortoirs scolaires, abris, logements des employés et biens locatifs non résidentiels.
- Coopératives et condominiums occupés par leurs propriétaires.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU LOCATAIRE EN VERTU DE L'ORDONNANCE ?

Le locataire, sa famille et les personnes invitées doivent se conformer à toutes les obligations imposées spécifiquement aux locataires par les dispositions du Code municipal applicables aux logements, y compris l'article 7-28-859 ;

- Acheter et installer des piles en état de marche dans les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone dans l'appartement du locataire ;
- Assurer la sécurité et la propreté de l'unité ;
- Utiliser tous les équipements et installations de manière raisonnable ;
- Ne pas endommager l'appareil délibérément ou par négligence ;
- Ne pas déranger les autres résidents.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR EN VERTU DE L'ORDONNANCE ?

- Communiquer par écrit au locataire le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire ou du gestionnaire ;
- Dans les sept (7) jours suivant la signification d'une plainte en vue d'une saisie, le propriétaire ou le bailleur d'un local faisant l'objet de la plainte en vue d'une saisie doit informer par écrit tous les locataires du local qu'une action en vue d'une saisie a été engagée. Le propriétaire ou le bailleur doit également notifier par écrit l'existence d'une procédure de saisie avant que le locataire ne signe un bail ;

- Informer les nouveaux locataires ou ceux qui renouvellent leur bail
 - 1) des avis de contravention au code émis par la ville au cours des 12 derniers mois ;
 - 2) des actions en cours auprès du tribunal du logement ou d'une audience administrative ;
 - 3) des coupures d'eau, d'électricité ou de gaz pendant toute la durée de l'occupation du bâtiment.
- Maintenir la propriété en conformité avec toutes les dispositions applicables du code municipal ;
- Ne pas exiger d'un locataire qu'il renouvelle un contrat plus de 90 jours avant la fin du contrat existant ;
- Si le contrat de location n'est pas renouvelé ou si le loyer est augmenté, le locataire doit disposer d'un délai d'au moins 30 jours s'il occupe l'appartement depuis moins de six mois, de 60 jours s'il l'occupe depuis plus de six mois et jusqu'à trois ans, et de 120 jours s'il l'occupe depuis plus de trois ans ;
- Ne pas appliquer de dispositions du bail interdites ;
- Punaises de lit – Information. Pour tout contrat de location d'un logement conclu ou renouvelé après la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance modificative de 2013, avant de conclure ou de renouveler un tel contrat, le bailleur ou toute personne autorisée à conclure un tel contrat en son nom doit fournir au locataire la brochure d'information sur la prévention et le traitement des punaises de lit préparée par le département de la santé conformément à l'article 7-28-860.



DROIT D'ACCÈS DU BAILLEUR

- Un locataire doit permettre un accès raisonnable au bailleur après avoir reçu un préavis de deux jours par courrier, téléphone, notification écrite ou tout autre moyen conçu de bonne foi pour fournir un préavis.
- Une notification générale à tous les locataires concernés peut être donnée si des travaux de réparation dans les parties communes ou dans d'autres unités peuvent nécessiter un tel accès.
- En cas d'urgence ou de réparations imprévues dans un autre lieu, le bailleur doit fournir une notification dans les deux jours suivant l'entrée.

DÉPÔTS DE GARANTIE ET LOYERS PAYÉS D'AVANCE

- Le bailleur doit remettre au locataire un reçu pour le dépôt de garantie, comprenant le nom du propriétaire, la date de réception du dépôt et une description du logement. Le reçu doit être signé par la personne qui accepte le dépôt de garantie.
- Toutefois, le bailleur peut remettre un reçu électronique si le dépôt de garantie est payé au moyen d'un transfert électronique de fonds. Le reçu électronique doit décrire le logement, indiquer le montant et la date du dépôt et comporter une signature électronique ou numérique.
- Toutefois, le bailleur peut accepter le paiement du premier mois de loyer et du dépôt de garantie en un seul chèque ou un seul virement électronique et déposer ce loyer et ce dépôt de garantie sur un seul compte si le bailleur, dans les 5 jours suivant cette acceptation, transfère le dépôt de garantie sur un compte séparé.
- Le bailleur doit conserver tous les dépôts de garantie sur un compte rémunéré assuré au niveau fédéral dans une institution financière située dans l'Illinois. Les dépôts de garantie et les intérêts ne doivent pas être mélangés avec les actifs du bailleur.
- Un contrat de location écrit doit spécifier l'institution financière où le dépôt de garantie sera déposé. S'il n'existe pas de contrat de location écrit, le bailleur doit, par écrit, fournir ces informations au locataire dans les 14 jours suivant la réception du dépôt de garantie. Si le dépôt de garantie est transféré à un autre établissement financier, le bailleur doit notifier au locataire, dans les 14 jours suivant le transfert, le nom et l'adresse du nouvel établissement financier.
- Le bailleur doit payer des intérêts annuels sur les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance et conservés pendant plus de six mois.
- Le taux d'intérêt qu'un bailleur doit payer est fixé chaque année par le contrôleur municipal.



- Avant que les dépenses liées aux dommages puissent être déduites du dépôt de garantie, le bailleur doit fournir au locataire un état détaillé des dommages dans les 30 jours suivant la date à laquelle le locataire quitte le logement.
- Le bailleur doit restituer tous les dépôts de garantie et les intérêts éventuels, moins les loyers impayés et les frais de réparation, dans un délai de 45 jours à compter de la date à laquelle le locataire quitte le logement.
- En cas d'incendie, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie et les intérêts éventuels, déduction faite des loyers impayés et des frais de réparation, dans un délai de sept jours à compter de la date de notification par le locataire de la résiliation du contrat de location.
- En cas de vente ou de toute autre disposition d'un bien immobilier résidentiel par un bailleur, le bailleur successeur est responsable envers le locataire de tout dépôt de garantie ou loyer payé d'avance payé au bailleur d'origine. Le bailleur successeur doit informer le locataire par écrit, dans les 14 jours suivant l'aliénation, que la caution ou le loyer payé d'avance lui a été transféré. Le bailleur initial reste responsable de la caution ou du loyer payé d'avance jusqu'à ce qu'il transfère la caution ou le loyer payé d'avance au bailleur successeur et qu'il notifie ce transfert au locataire en bonne et due forme.
- Sous réserve de la correction d'un montant insuffisant d'intérêts payés à un locataire sur un dépôt de garantie, le locataire se voit accorder des dommages-intérêts égaux à deux fois le dépôt de garantie plus les intérêts si un bailleur ne respecte pas les exigences spécifiées en matière de dépôt de garantie.

Ordonnance sur le chauffage

Chicago.gov/Heat

Quand le chauffage est-il nécessaire ?

L'ordonnance sur le chauffage s'applique du 15 septembre au 1er juin. Cette période est souvent appelée « saison de chauffage ».

L'ordonnance sur le chauffage n'empêche pas un bâtiment de débrayer l'équipement de chauffage ou de faire fonctionner l'équipement de refroidissement (climatisation) pendant la saison de chauffage, tant que les températures intérieures requises sont maintenues.

Où le chauffage est-il nécessaire ?

L'ordonnance sur le chauffage impose le chauffage dans tous les espaces habitables, les toilettes, les salles de bains des maisons, des appartements, des chambres d'hôtel et des espaces de travail intérieurs.

Quel niveau de chauffage ?

Les exigences en matière de chauffage varient en fonction du type de bâtiment et du système de chauffage, mais toutes requièrent une température d'au moins 68°F de 08 h 30 à 22 h 30 et d'au moins 66°F de 22 h 30 à 08 h 30.

Comment fournir du chauffage ?

L'ordonnance sur le chauffage spécifie les sources de chauffage qui ne peuvent pas être utilisées pour répondre aux exigences minimales en matière de chauffage. Il s'agit des appareils de cuisson, des équipements de chauffage de l'eau domestique et des chauffages d'appoint portables.

Dans tous les cas, il incombe au propriétaire du bâtiment (bailleur) de maintenir les équipements de chauffage en bon état de fonctionnement.

Les chauffages d'appoint portables sont-ils autorisés ?

Les chauffages d'appoint portables ne peuvent pas être utilisés pour répondre aux exigences de température minimale de l'ordonnance sur le chauffage.

Que faire en cas de panne soudaine d'un appareil de chauffage ?

Si vous êtes locataire : informez immédiatement votre bailleur en cas de dysfonctionnement ou de panne de l'équipement de chauffage. Il est dans votre intérêt et dans le sien que le chauffage soit rétabli rapidement.

Si vous êtes bailleur : communiquez clairement et fréquemment avec vos locataires quant aux mesures que vous prenez pour rétablir le chauffage. Vous pouvez fournir des chauffages électriques portables, un crédit de loyer (pour la consommation d'électricité) et/ou des logements alternatifs. La communication avec les locataires et les mesures que vous avez prises pour atténuer le préjudice jusqu'à ce que l'équipement de chauffage soit réparé peuvent être prises en compte par le juge ou l'agent d'audition lorsqu'il détermine le montant de l'amende si vous êtes cité pour avoir enfreint l'ordonnance sur le chauffage.



Ordonnance sur la climatisation

Chicago.gov/cooling

Les jours où l'indice de chaleur de Chicago dépasse 80°F, certains immeubles résidentiels doivent fournir de l'air conditionné dans tous les appartements ou disposer d'un espace de rassemblement commun intérieur climatisé, appelé « centre de rafraîchissement ».

Quels sont les bâtiments qui doivent être équipés d'un système de climatisation ou d'un centre de rafraîchissement ?

- Bâtiments fonctionnant en tant que « logements pour personnes âgées » en vertu de la loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act) ;
- Immeubles de 100 appartements ou plus ;
- Bâtiments d'une hauteur supérieure à 80 pieds.

Si votre maison est dangereusement chaude, composez le 3-1-1 :

- pour connaître l'emplacement du centre de rafraîchissement de la ville le plus proche ;
- pour demander un contrôle du bien-être des personnes âgées ;
- pour signaler une violation des exigences en matière de climatisation.

Classes protégées et discrimination en matière de logement

Si vous pensez avoir été victime de discrimination en matière de logement, ne l'ignorez pas ; signalez-le à la CCDH au 312 744 5879 ou à l'adresse cchr@cityofchicago.org.

Il est illégal de pratiquer une discrimination en matière de logement sur la base de ces classes protégées :

Race	État civil	Sexe
Ascendance	Statut militaire	Identité de genre
Religion	Couleur	Statut parental
Âge (plus de 40 ans)	Origine nationale	Source de revenus
Orientation sexuelle	Handicap	

Sont notamment interdits les actes suivants :

- Refus de vendre ou de louer ;
- Exiger des conditions de location différentes, telles que des dépôts de garantie plus élevés, des cosignataires ou des exigences de revenus plus élevées ;
- Refus d'effectuer des réparations dans un logement locatif ;
- Expulsion d'un locataire pour des raisons discriminatoires ;
- Harcèlement sexuel d'un locataire par le propriétaire ou ses agents.

Numéros utiles pour les locataires et les bailleurs

- Assistance téléphonique du DOH relative au droit à la location 312-742-RENT (312 742 7368)
- Assistance téléphonique de la Metropolitan Tenants Organization au 773 292 4988, ouverte du lundi au vendredi de 13 h à 17 h
- Aide juridique du Comté de Cook pour le logement et l'endettement 855 956 5763
- Connexions aux ressources de la ville et du comté de Cook au 211

Contactez le DOH

Courriel : DOH@CityofChicago.org

Téléphone : 312 744 3653

Twitter : @ChicagoDOH

Facebook : /ChicagoDOH

LinkedIn : /ChicagoDOH

