



## CONNAÎTRE SES DROITS EN TANT QUE LOCATAIRE EN CALIFORNIE

- **En principe, votre loyer ne peut pas être augmenté de plus de 10 % en un an.** Selon l'endroit où vous vivez, ce plafond peut être encore plus bas. Consultez le tableau de la page suivante pour connaître le plafond de l'État qui s'applique à votre lieu de résidence. En cas d'augmentation du loyer, le bailleur doit vous adresser une notification écrite officielle — un appel, un SMS ou un courriel ne suffisent pas — au moins 30 jours avant que l'augmentation ne prenne effet. Si l'augmentation du loyer est supérieure à 10 %, le bailleur doit vous le notifier au moins 90 jours avant que l'augmentation ne prenne effet.
- **Une expulsion ne peut se faire que sur décision de justice.** Un propriétaire n'a pas le droit de vous mettre à la porte, de couper vos services publics ou de mettre vos affaires sur le trottoir pour essayer de vous forcer à partir. Si vous recevez un avis d'expulsion, demandez immédiatement une assistance juridique. Si le bailleur dépose une demande d'expulsion au tribunal et que vous ne répondez pas, le tribunal peut ordonner l'expulsion sans vous entendre.
- **En règle générale, vous ne pouvez être expulsé que pour un « motif valable ».** Cette disposition ne s'applique pas si vous avez vécu dans ce logement pendant moins d'un an ou pour certains types de logements, tels que ceux construits au cours des 15 dernières années. (Code Civil, section 1946.2.) Les motifs valables sont les suivants :
  - o Non-paiement du loyer
  - o Non-respect d'une clause essentielle du contrat de location
  - o Les nuisances ou les déchets, ou toute utilisation des locaux à des fins illégales
  - o Participation à des activités criminelles dans les locaux ou à l'encontre de le bailleur
  - o Ne pas autoriser l'accès aux locaux dans le respect de la loi
  - o Refus de signer un nouveau bail contenant des conditions similaires à celles de votre bail actuel
  - o Le bailleur retire le logement du marché locatif, emménage dans le logement, démolit ou rénove en grande partie le logement, ou se conforme à une loi ou à une ordonnance qui vous oblige à partir.
- **Le bailleur doit remédier aux problèmes de santé et de sécurité.** Par exemple, il doit fournir une plomberie et un chauffage sûrs et fonctionnels, et veiller à ce que les locaux soient débarrassés de cafards et de rats. S'il y a un problème de santé ou de sécurité, demandez par écrit à le bailleur d'y remédier et conservez une copie de vos demandes.
- **Le bailleur doit vous restituer votre caution.** Le bailleur doit détailler toutes les déductions appliquées à votre caution dans les 21 jours suivant votre déménagement. Des déductions peuvent être pratiquées pour des éléments tels que les loyers impayés, le nettoyage et la réparation de dommages qui ne sont passés à l'usure normale.
- **Il doit également vous permettre de modifier physiquement votre logement dans la mesure du raisonnable.** Le bailleur doit également vous permettre d'apporter des modifications physiques raisonnables à votre logement.
- **Le bailleur ne peut pas pratiquer de discrimination à votre encontre.** La discrimination fondée sur la race, la religion, le sexe, l'orientation sexuelle, le handicap, la situation matrimoniale, la source de revenus, le statut de vétéran ou certaines autres caractéristiques est illégale.
- **Le bailleur ne peut pas exercer de représailles contre vous pour avoir exercé vos droits de locataire.** Par ailleurs, le bailleur ne peut pas menacer de divulguer votre statut d'immigrant pour vous pousser à déménager, ni vous harceler ou exercer des représailles à votre encontre en divulguant votre statut d'immigrant aux forces de l'ordre.
- **Il se peut que vous ayez des droits supplémentaires.** Il se peut que vous ayez des droits supplémentaires en vertu des lois locales sur le contrôle des loyers, la stabilisation des loyers ou l'expulsion pour motif légitime. Vérifiez les règles en vigueur dans votre lieu de résidence en consultant le site web de votre administration locale.

**Obtenez une assistance juridique dès que possible si vous pensez que le bailleur a violé vos droits de locataire ou si vous risquez d'être expulsé.** Si vous n'avez pas les moyens de payer un avocat, vous pouvez bénéficier d'une aide juridictionnelle totale ou partielle. Pour trouver un cabinet de conseil juridique près de chez vous, consultez le site [LawHelpCA](http://LawHelpCA). Cliquez ensuite sur l'onglet « Find Legal Help » au milieu de la page et saisissez le nom de votre comté. Si vous ne pouvez pas bénéficier d'une aide juridictionnelle et que vous avez besoin de conseil pour trouver un avocat, consultez la [page web du Barreau de l'État de Californie](#) pour vous orienter vers un cabinet d'avocats agréés, ou consultez la [page web des Tribunaux de Californie](#) pour les locataires menacés d'expulsion.

Pour plus d'informations et de ressources, rendez-vous sur [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing).



## **PLAFONNEMENT DES AUGMENTATIONS DE LOYER DANS TOUT L'ÉTAT EN VERTU DE LA LOI CALIFORNIENNE SUR LA PROTECTION DES LOCATAIRES (CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT) JUSQU'AU 31 JUILLET 2024**

La loi californienne sur la protection des locataires (California Tenant Protection Act), qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2020, plafonne le montant de l'augmentation de votre loyer par le bailleur sur une période de 12 mois. Les augmentations de loyer sont plafonnées à « 5 % auquel s'ajoute le pourcentage de variation du coût de la vie », avec une augmentation annuelle maximale de 10 %. Le montant de l'augmentation de votre loyer dépend de votre lieu de résidence et de la date à laquelle l'augmentation prend effet. Ce tableau indique l'augmentation de loyer maximale actuellement autorisée par la loi sur la protection des locataires :

Région <sup>1</sup>	L'augmentation intervient entre le 1er août 2022 et le 31 juillet 2023	L'augmentation intervient entre le 1er août 2023 et le 31 juillet 2024
<b>Région de Los Angeles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comté de Los Angeles</li> <li>• Comté d'Orange</li> </ul>	10 %	8,8 %
<b>Région de Riverside :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comté de Riverside</li> <li>• Comté de San Bernardino</li> </ul>	10 %	9,6 %
<b>Région de San Diego :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comté de San Diego</li> </ul>	10 %	10 %
<b>Région de San Francisco :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comté d'Alameda</li> <li>• Comté de Contra Costa</li> <li>• Comté de Marin</li> <li>• Comté de San Francisco</li> <li>• Comté de San Mateo</li> </ul>	10 %	9,2%
<b>Tous les autres comtés</b>	10 %	9,2%

Pour les augmentations de loyer prenant effet avant ou après les dates indiquées ci-dessus, veuillez consulter la [section 1974.12 du Code Civil](#) sur la façon de calculer le plafond d'augmentation du loyer.

Ces plafonds d'augmentation de loyer s'appliquent à la plupart des logements locatifs<sup>2</sup> de Californie datant de plus de 15 ans, y compris les maisons unifamiliales et les condos appartenant à des sociétés, les mobilehomes loués à la direction d'un parc de mobilehomes et les logements loués par des bénéficiaires de bons de choix de logement (Section 8 Housing Choice Voucher).

Outre ce plafond fixé au niveau de l'État, il se peut que votre ville ou votre comté dispose de lois plus strictes en matière de contrôle des loyers. Consultez les pages web de votre ville et de votre comté ainsi que d'autres ressources locales pour savoir s'il existe d'autres protections contre les augmentations de loyer en vigueur dans votre lieu de résidence. Si vous pensez avoir été victime d'une augmentation de loyer illégale, demandez immédiatement une assistance juridique.

- 1 L'évolution du coût de la vie est mesurée à l'aide de l'indice des prix à la consommation du mois d'avril [publiés](#) par le Bureau des Statistiques du Travail des États-Unis pour la région de Los Angeles, la région de Riverside, la région de San Francisco et la région de San Diego Pour tous les autres comtés, l'évolution du coût de la vie est mesurée à l'aide de l'indice californien des prix à la consommation d'avril [publiés](#) par le Département des Relations Industrielles de Californie (California Department of Industrial Relations). Si les données d'avril ne sont pas disponibles, les données de mars sont utilisées.
- 2 Le plafond d'augmentation des loyers ne s'applique pas aux bailleurs de maisons mobiles ni aux types de logements suivants :
  - Les logements construits au cours des 15 dernières années (calculés sur une base continue) ;
  - Les logements dont l'usage est restreint par un acte, une restriction réglementaire ou tout autre document enregistré en tant que logement abordable pour les ménages à revenus très faibles, faibles ou modérés, ou qui font l'objet d'un accord prévoyant des subventions au logement pour les logements abordables destinés à ces ménages ;
  - Les dortoirs appartenant à des établissements d'enseignement supérieur ou à d'autres types d'écoles et gérés par eux ;
  - Les unités soumises à un plafond de loyer plus restrictif ;
  - Une propriété à deux logements dans une structure unique, où le bailleur habite dans un des logements pendant toute la durée de la location ; et
  - Les habitations unifamiliales et les condominiums (a) qui ne sont pas la propriété d'un fonds d'investissement immobilier, d'une société, d'une SARL avec au moins un membre corporatif, ou de la gestion d'un parc de maisons mobiles ; ET (b) où le bailleur a notifié au locataire par écrit que la location n'est pas soumise aux plafonds de loyer ou aux exigences de « motif valable » prévus la loi sur la protection des locataires (Tenant Protection Act).

