

Itilize Pwosesis Doleyans Kay Leta ou

Yon Gid pou w Konnen Dwa w pou



Poukisa m ta dwe itilize livre sa a ?

Objektif livre sa a se pou bay lokatè ki nan kay leta Massachusetts yo repons pou kesyon yo genyen konsènan pwosedi doleyans.

Antanke lokatè, ou gen dwa enpòtan. Men dwa sa yo sèlman gen siyifikasyon lè w itilize yo. Pou ede w itilize dwa w yo epi pran etap ou bezwen pran yo, nou mete kèk echanityon de lèt, fòmilè ak fichye pou travay.

Livre a disponib anliy nan www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances. Souple distribye l libreman bay lokatè ak òganizasyon k ap travay ak lokatè.

Dat piblikasyon : 1ye janvyè 2022, (Edisyon 2 revize)

Paske lwa ak règleman yo chanje, asire w ke w gen vèsyon livre sa a ki pi ajou a epi pou fè sa, verifye sou : www.MassLegalHelp.org/Housing/Grievances.

Remèsiman : Livre sa a te pwodwi pa Massachusetts Law Reform Institute kòm yon travay kolaboratif avèk COVID Eviction Legal Help Project, ki te finanse pa Pwogram pou Evite Degèpisman de Gouvènè Charlie Baker. Nou ta renmen remèsye pwogram sa yo pou èd yo te ban nou ak livre sa a : Sendika Lokatè Kay Leta Massachusetts, Cambridge and Somerville Legal Services ak Greater Boston Legal Services.

Tab de matyè

Dwa ou genyen pou yon Doleyan..... 6

1. Kisa yon pwosedi doleyans ye nan sistèm kay leta a ?
2. Kikote ide pwosedi doleyans la te sòti ?
3. Kòman pou m aprann etap pwosedi doleyans yo nan etablisman pa m nan ?
4. Kilè yo sipoze mete m okouran de dwa m genyen pou yon doleyans ?
5. Èske yo ka fè reprezay kont mwen poutèt mwen depoze yon doleyans ?
6. Èske otorite lòjman an kapab pran lòt aksyon kont mwen poutèt mwen te depoze yon doleyans ?

Kalite Doleyan ki genyen 9

7. Kilè m gen dwa pou depoze yon doleyans ?
8. Kilè m pa gen dwa ak yon pwosedi doleyans ?
9. Èske m ka depoze yon doleyans kont yon lòt lokatè k ap viv nan etablisman an ?
10. Èske yon lokatè ka depoze yon doleyans nan non yon lòt lokatè ?
11. Kiyès ki gen dwa depoze yon doleyans ?
12. Èske yon gwoup lokatè ka depoze yon doleyans ?
13. Kisa pou m fè si yon otorite lòjman deklare ke doleyans mwen an pa "konstitye yon doleyans ?"

Pwosedì Doleyans pou Lòjman ak Finans Melanje ... 13

14. Kisa Lòjman ak Finans Melanje ye ?
15. Kisa Demonstrasyon Èd Lokasyon (RAD) ye ?
16. Èske Lòjman ak Finans Melanje gen yon lòt pwosedì doleyans ki diferan parapò ak sa ki egziste pou Kay Leta yo ?
17. Èske gen kèk apatman ranplasman oswa apatman ak pri abòdab nan lòjman ak Finans Melanje ki gen dwa pa kalifye pou avantaj règleman doleyans ki etabli pou kay leta yo oswa kay Seksyon 8 / MRVP yo ?

Kòman pou Depoze yon Doleyans..... 16

18. Ki etap ki genyen nan yon pwosesis doleyans ?
19. Kòman pou m depoze yon doleyans ?
20. Èske gen yon dat limit pou depoze yon doleyans ?
21. Apre konbyen tan otorite lòjman an dwe reponn ak doleyans mwen an ?
22. Kisa yon konferans règleman enfòmèl ye ?

Kòman pou Prepare pou yon Pwosè Doleyans 24

23. Kòman pou m prepare pou yon pwosè doleyans ?
24. Èske m ka revize dokiman konsènan otorite lòjman an anvan pwosè a ?

Kisa ki Rive pandan yon Pwosè Doleyans..... 27

25. Kilè yo fè odyans pou pwosè doleyans yo ?
26. Kiyès ki tande odyans doleyans yo ?
27. Kisa ki rive pandan yon pwosè doleyans ?

28. Kisa ki rive si m pa prezan pandan odyans pwosè doleyans lan ?

Resevwa yon Desizyon sou Doleyan lan 32

29. Kilè mwen pral resevwa yon desizyon ?

30. Èske m gen dwa konteste oswa fè apèl ak yon desizyon de yon doleyans ?

Òganize oswa Chanje yon Pwosedi Doleyan 35

31. Kòman pwosedi doleyans yo etabli oswa chanje

32. Kòman ofisye ak panèl ki patisipe nan odyans yo seleksyone ?

Echanityon Lèt, Fòmilè ak Fich pou Travay 37

Echantiyon de yon Lèt pou Mande yon Pwosè Doleyan 38

Plent Doleyan (Fòmilè Modèl Eta a) 39

Fich Travay pou Ede w Prepare pou Odyans Pwosè Doleyan ou 40

Echanityon de yon Lèt Apèl ou voye bay Komite Otorite Lòjman an 44

Echantiyon yon Lèt Apèl pou voye bay DHCD 45

Règleman yo 46

Règleman Doleyan Eta a ak Anèks A ak B 47

Règleman Doleyan Federal yo 56

Nòt final yo 61

Dwa pou yon Dolemans

1. Kisa yon pwosedi dolemans ye nan sistèm kay leta a ?

Yon pwosedi dolemans se yon pwosesis pou rezoud malantandi ant rezidan kay leta ak yon otorite lòjman.ⁱ Se yon fason pou eseye chèche solisyon pou pwoblèm yo san ou pa oblije ale nan tribinal. Antanke lokatè, ou ka itilize pwosedi dolemans la nan de (2) fason diferan :

- Pou opoze yon aksyon ke otorite lòjman an vle mennen kont ou. Pa egzanp : Otorite lòjman an refize kite w ajoute yon moun sou kontra lokasyon ou oswa y ap eseye mete w deyò nan kay la.
- Pou kenbe pèsònèl ak komite otorite lòjman ou responsab pou fason y ap ajì oswa pou yon bagay yo te manke fè. Pa egzanp : Otorite lòjman an pa reponn ak demann ou pou w fè reparasyon.

Enpòtan—Li ilegal pou yon otorite kay leta eseye mete w deyò oswa asèl ou paske ou te depoze yon dolemans oswa paske ou te temwanye nan yon odyans pou yon pwosè dolemans.ⁱⁱ Pwosedi dolemans lan egziste pou rezoud pwoblèm yo. Pa kite otorite lòjman an eseye fè w pè oswa ba w presyon pou w pa itilize pwosedi dolemans lan.

2. Kikote ide pwosedi dolemans la te sòti ?

Pwosesis dolemans pou kay leta yo te inisye nan jefò ki te fèt pandan fen desèni 1960 la pou anpeche degèpisman ki te fèt san kòz epi tou yon pwosè byen konni nan lane 1970 ki te tabli egzijans pou akòde pwosedi regilyè bay moun k ap resevwa èd leta yo.ⁱⁱⁱ Nan lane 1971, Depatman Lòjman ak Devlopman Iben (HUD) te pibliye yon dekrè ofisyèl ki te poze fondasyon pwosedi dolemans pou kay leta yo. Règleman yo te vin apre sa a. Gen lwa similè ki te adopte pou kay leta nan eta a pandan desèni 1970 la. Apre sa a, nan lane 1983, Palman an te vote yon lwa pou lapremyè fwa ki te egzije otorite lòjman yo pou yo kreye pwosedi pou depoze yon dolemans pou moun k ap viv nan kay leta federal.

3. Kòman pou m aprann etap pwosedi doleyans yo nan etablisman pa m nan ?

Otorite lòjman yo dwe etabli pwosedi alekri ki esplike kòman pou depoze yon doleyans. Pou kay leta ki jere pa eta a, otorite lòjman yo dwe afiche pwosedi doleyans lan nan biwo santral yo a epi sou sit wèb oswa paj wèb yo a.^{iv} Pou kay leta federal yo, otorite lòjman yo dwe mete pwosedi doleyans yo disponib nan biwo santral yo a epi yo ta dwe afiche yo sou sit wèb pa yo tou.^v

Mande otorite lòjman pa w pou yo ba w yon kòpi de pwosedi doleyans lan. Nan kèk sikonstans, dwa w yo selon pwosedi doleyans pa w la gen dwa enimere nan kontra lokasyon ou tou (menm si yo enkli nan yon anèks pou kontra lokasyon an tou). Pandanke pwosedi doleyans yo pou lokatè nan kay leta Massachusetts yo similè ant kay leta etatik ak kay leta federal, yo pa egzakteman idantik.^{vi} Pou w ka detèminen ki dwa ou genyen, ou dwe konnen si w se yon lokatè de kay leta etatik oswa kay leta federal. Kote gen diferans ant pwosedi doleyans etatik ak federal yo, diferans sa yo enimere nan repons swivan yo.

Si w nan yon imèb ki gen plizyè sityasyon "finans melanje", avanse nan Kesyon 14 ak 17 pi ba yo. Yon imèb ak "finans melanje" se yon imèb ki te fè pati kay leta etatik oswa federal nan tan pase yo men kounyeya yo gen tan renove li oswa rekonstwi li epi li gen lòt sous finansman kounyeya. Yon etablisman "finans melanje" gen dwa pwopriyete yon afilye de otorite lòjman an oswa de yon lòt antite.

4. Kilè yo sipoze mete m okouran de dwa m genyen pou yon doleyans ?

Si yon otorite lòjman pran yon aksyon kont ou, nan pifò ka, ou gen yon dwa pou w benefisye de yon odyans pou doleyans ou epi otorite lòjman an dwe mete w okouran de dwa sa a. Avi sa a dwe fèt alekri, epi li dwe genyen ladan dat limit pou w depoze doleyans lan.^{vii}

Pa egzanp, otorite lòjman ou dwe ba w avi ke w gen dwa pou depoze yon doleyans si otorite lòjman an ap :

- Mete fen ak kontra lokasyon ou.
- Chanje montan lwaye ou.
- Egzije ou pou w chanje apatman.
- Refize demann ou pou yon transfè.
- Refize demann ou pou ajoute yon lòt moun sou kontra lokasyon an.^{viii}
- Refize yon demann pou yon *amènajman rezonab* pou yon andikap.^{ix}
- Refize yon demann pou egzonere w de egzijans sèvis kominotè a.

Asire w ke w depoze yon doleyans anvan dat limit ki ekri sou avi a epi nan manyè ki dekri nan avi a. Sinon, ou gen dwa pèdi dwa w te genyen pou yon doleyans.^x

Si w pa t resevwa yon avi ke w gen dwa ak yon odyans pou yon doleyans epi w te dwe resevwa avi sa a, otorite lòjman an pwobableman pral oblije rekòmanse pwosesis la ankò. Pa egzanp : Si otorite lòjman an ap antame yon pwosè nan tribinal la pou mete w deyò nan kay la paske w te refize ale nan yon lòt apatman, men w pa t janm resevwa yon avi alekri ki te di w ke w gen dwa ak yon odyans pou yon doleyans, se pou w di tribinal la sa a. Apre sa a, mande tribinal la pou yo anile pwosè a epi pou yo di otorite lòjman an pou relanse pwosesis la epi pou yo mete w okouran ealekri de dwa w genyen ak yon odyans pou yon doleyans depi anvan an.

5. Èske yo ka fè reprezay kont mwen poutèt mwen depoze yon doleyans ?

Non, otorite lòjman an pa dwe fè reprezay kont ou poutèt ou te depoze yon doleyans. Li ilegal pou otorite lòjman an eseye mete w deyò oswa asèl ou poutèt ou te depoze yon doleyans oswa poutèt ou te temwanyen nan yon odyans pou yon doleyans.^{xi} Pwosedi doleyans lan egziste pou rezoud pwoblèm yo. Pa kite otorite lòjman an eseye fè w pè oswa ba w presyon pou w pa itilize pwosedi doleyans lan.

6. Èske otorite lòjman an kapab pran lòt aksyon kont mwen poutèt mwen te depoze yon doleyans ?

Si w depoze yon demann pou yon odyans pou yon doleyans oswa si w ap fè apèl ak yon desizyon sou yon doleyans, yon otorite lòjman gen dwa pa pran okenn lòt aksyon kont ou jiskaske yo rive pran yon desizyon final. Sa vle di ke otorite lòjman an pa kapab mennen w nan tribinal la pou mete w deyò ni pou pran yon lòt aksyon osijè doleyans lan (tankou yon transfè) tout tan pwosesis doleyans lan pòko fin fèt.^{xii}

Kalite Doleyans ki genyen

7. Kilè m gen dwa pou depoze yon doleyans ?

Anplis pase dwa pou depoze yon doleyans lè yon otorite lòjman voye yon avi ba w konsènan yon aksyon kritik li pral mennen kont ou, ou gen dwa depoze yon doleyans si ou menm oswa yon lòt moun lakay ou te blese oswa andomaje poutèt yon bagay otorite lòjman an te fè oswa pa t fè.^{xiii} Pa egzanp, ou ka depoze yon doleyans si otorite lòjman an :

- Refize ogmante kòb lwaye ou.
- Pa trete demann ou pou w transfere nan yon lòt apatman.
- Pa reponn demann reparasyon tankou pou yon bagay ki kraze lakay la oswa si gen mwazisi nan apatman ou. Ou ta dwe konsilte Lis Verifikasyon Kòd Lòjman an pou plis enfòmasyon konsènan dwa w genyen pou yon kay ki sekirize epi an bon kondisyon.^{xiv}
- Refize demann ou pou w ka kenbe yon animal domestik.^{xv}
- Pèsonèl oswa konsèy otorite lòjman an trete w nan yon manyè ki enjis oswa yo asèlè ou.
- Yo te aji (oswa yo pa t aji) nan yon fason ki te pwovoke blesi, domaj oswa difikilte pou w.

Pwosedi doleyans lan disponib tou pou rezoud nenpòt konfli ke w genyen konsènan fason otorite lòjman an ap jere enfòmasyon pèsonèl ou yo.^{xvi} Pa egzanp, ou gen dwa dekouvri ke jeran an te divilge enfòmasyon ki te sipoze rete konfidansyèl nan yon manyè ki pa apwopriye.

Gen kèk sityasyon, sepandan, kote otorite lòjman an pa gen obligasyon pou tande yon odyans pou yon doleyans. Yo konprann plizyè tip plent ak plizyè tip degèpisman. Gade pwochen kesyon an.

8. Kilè m pa gen dwa ak yon pwosedi doleyans ?

Yon otorite lòjman leta a gen dwa, nan kèk sikonstans, refize akòde w yon odyans pou yon doleyans si ya p mete w deyò pou kèk kalite konpòtman byen detèminen. Règleman doleyans eta a ak federal yo ki konsènen kiyès ki gen dwa ak yon odyans pou doleyans lè l ap fè fas ak yon degèpisman yo diferan epi yo ka konplike.

Pou w aprann si w elijib pou depoze yon doleyans, ou pral oblije revize politik otorite lòjman ou sou doleyans yo byen, ansanm ak kontra lokasyon ou epi enfòmasyon ki pètinan pou pwosè w la.

Kay leta etatik

Si w ap viv nan kay leta etatik, ou pa gen dwa ak yon odyans pou doleyans si y ap mete w deyò pou :^{xvii}

1. Si w pa peye lwaye a, sòf si kontra lokasyon ou ba w dwa ak yon odyans pou doleyans.^{xviii}
2. Aktivite swivan yo, si yon lokatè, manm fanmi an oswa yon envite te :
 - Pwovoke yon mal serye, te asèlè oswa menase yon lokatè, yon anplwaye otorite lòjman an oswa yon envite ;
 - Te detwi, andomaje oswa vole pwopriyete nan men yon lokatè, yon anplwaye otorite lòjman oswa yon envite ;
 - Te posede, pòte oswa kenbe yon zam ilegalman sou tè otorite lòjman an oswa toupre ;
 - Te posede oswa itilize yon aparèy eksplozif oswa ki koze dife epi ki ilegal sou tè otorite lòjman an oswa toupre ;
 - Posede, vann, oswa te posede ak entansyon pou vann ilegalman yon sibstans sou kontwòl Klas A, B oswa C sou tè otorite lòjman an oswa toupre (si aktivite ilegal la enplike marigwana, ki se yon sibstans Klas D, yon lokatè toujou gen dwa ak yon odyans pou doleyans) ; xix
 - Te patisipe nan lòt konpòtman kriminèl ki te menase seryèzman oswa mete an danje lasante oswa sekirite yon lokatè, yon anplwaye otorite lòjman an oswa yon envite.
 - Patisipe nan konpòtman ki ta lakòz pou yo tèmine kontra lokasyon an poutèt itilizasyon ilegal apatman an pa okipan li a selon lwa nwizans eta yo, tankou pwostitisyon, jwèt ilegal oswa vant bwason alkolize.xx

Nòt sou konpòtman envite yo : Nan pifò ka, se sèlman si yon otorite lòjman kwè ke w te konnen oswa ou te sipoze konnen depi anvan an ke te gen yon posiblite reyèl pou envite w la ta konpòte l mal, se sèl lè sa a ke otorite lòjman an gen dwa refize ba w yon odyans doleyans.^{xxi}

Kay leta federal

Règleman federal yo pèmèt men yo pa egzije otorite lòjman yo pou yo refize bay lokatè yo posiblite pou gen yon odyans doleyans nan degèpisman ki enplike :^{xxii}

- Tout aktivite kriminèl ki menase lasante, sekirite oswa dwa lòt lokatè yo oswa anplwaye otorite lòjman yo genyen ak yon jwizans pèzib de espas la ;
- Nenpòt aktivite kriminèl ki vyolan oswa ki gen rapò ak dwòg keseswa nan kay la oswa andeyò kay la ; oubyen
- Tout aktivite kriminèl ki te lakòz yon kondanasyon pou krim grav kont yon manm kay la.^{xxiii}

Kalite degèpisman sa yo pa otomatikman ekskli de pwosesis doleyans lan. Otorite lòjman ou dwe decide si l vle ekskli nenpòt oubyen tout kalite degèpisman ki dekri pi wo yo nan pwosesis doleyans lan epi apre sa dekri sa a nan pwosedi doleyans li yo.^{xxiv}

Note byen : Si w ap viv nan kay leta federal epi w ta gen dwa ak yon odyans doleyans selon lwa eta a, ou benefisyè de dwa sa a antanke lokatè kay leta federal, tou.^{xxv} Pa egzanp, tandiske nòmalman pa gen okenn dwa ak yon doleyans pou lokatè kay leta federal yo lè yon manm kay la akize de posesyon dwòg, lwa eta a pa founi dwa sa yo si dwòg la se marigwana.

9. Èske m ka depoze yon doleyans kont yon lòt lokatè k ap viv nan etablisman an ?

Non. Ou pa ka itilize pwosedi doleyans lan pou depoze yon plent kont yon lòt lokatè. Si, sepandan, ou te pòte plent pou konpòtman yon lòt lokatè bay otorite lòjman an epi otorite lòjman an pa reponn nan yon fason ki satisfèzan, ou gen dwa depoze yon doleyans kont otorite lòjman an.^{xxvi}

10. Èske yon lokatè ka depoze yon doleyans nan non yon lòt lokatè ?

Non. Yon doleyans pa ka depoze pa yon lokatè nan non yon lòt lokatè.

Yon lokatè ka depoze yon doleyans, sepandan, nan non yon lòt moun k ap viv lakay li a.^{xxvii}

11. Kiyès ki gen dwa depoze yon doleyans ?

Na kay leta etatik, yon lokatè ki se yon adilt oubyen yon minè ki lib, yon gwoup lokatè (gade keyson 12 la pi ba a), patisipan sètifye de Pwogram Koupon Lòjman Altènatif (AHVP) oswa patisipan elijib de Pwogram Koupon Lokasyon Massachusetts (MRVP), oubyen yon moun ke otorite lòjman an gen done sou li a gen dwa depoze yon doleyans.^{xxviii} Yon lokatè ka depoze yon doleyans nan non yon lòt moun ki rete nan kay la avèk li.^{xxix}

Nan kay leta federal, yon doleyans gen dwa depoze pa yon lokatè ki defini kòm yon adilt oswa plizyè adilt k ap viv nan apatman an ki swa te siyen kontra lokasyon an oswa se chèf kay la ki rete a nan fanmi lokatè yo.^{xxx}

12. Èske yon gwoup lokatè ka depoze yon doleyans ?

Kay leta etatik

Lokatè nan kay leta etatik yo gen dwa pou depoze doleyans ansanm, nan mezi ke chak lokatè pwòp doleyans li endividyèlman.^{xxxii} Pa egzanp, si jeran yon imèb pa t reponn ditou lè plizyè lokatè te pòte plent pou chòfaj ki pa t mahce a, lokatè yo gen dwa deside depoze tout doleyans endividyèl pa yo ansanm epi pou mane ke yo pran yon aksyon pou egzije jeran an ranje pwoblèm imedyatman epi redwi lwaye yo a antretan.

Kay leta federal

Nan kay leta federal, lokatè yo pa kapab depoze yon doleyans ansanm (ki t ap konsidere nan lòt sikonstans kòm yon *doleyans an gwoup*). Anplis sa, lalwa federal la klè ke pwosedi doleyans lan pa yon fowòm pou negosye chanjman politik ant gwoup lokatè yo ak otorite lòjman an.^{xxxiii}

13. Kisa pou m fè si yon otorite lòjman deklare ke doleyans mwen an pa "konstitye yon doleyans ?"

Dabò, ou ta dwe asire w ke dosye a pèmèt ou depoze yon doleyans pou li. Li Keyson 7-13 nan liv sa a.

Eta

Si yon manm pèsònèl yon otorite lòjman di ke doleyans ou pa yon dosye ki kalifye pou yon pwosedi doleyans, men ou kwè ke li kalifyev reman, ou gen dwa pou mande Konsèy Komisyonè otorite lòjman ou (oubyen Administratè a si pa gen okenn Konsèy Komisyonè) pou evalye desizyon sa a. Ou dwe fè sa nan mwens ke 14 jou apati dat kote otorite lòjman an voye yon desizyon ba w pou di w ke dosye a pa "sijè ak yon doleyans."^{xxxiii}

Si w pa resevwa okenn kominikasyon alekri nan men otorite lòjman an ki di ke w pa gen dwa gen yon odyans doleyans sou yon zafè byen detèmine, mande yo pou yo mete desizyon sa a nan yon kominikasyon alekri. Petèt yo pral chanje avi sou dosye a. Men si yo pa chanje avi, omwen w ap gen yon dokiman ekri epi w bezwen sa pou w ka konteste desizyon an.

Federal

Nan kay leta federal, Konsèy Komisyonè yo gen dwa detèmine si yon doleyans pa kalifye pou yon pwosedi doleyans.^{xxxiv} Se poutèt sa, yon lokatè dwe gen opòtinite pou mande Konsèy la (oswa Administratè a si pa gen yon Konsèy) pou evalye yon desizyon ki fèt pa otorite lòjman an ki di ke doleyans lan pa kalifye pou yon pwosedi doleyans.

Pwosedì Doleyan pou Lòjman ak Finans Melanje

14. Kisa Lòjman ak Finans Melanje ye ?

Yon otorite lòjman gen dwa chwazi redevlòpe oswa reyabilite yon etablisman kay leta atravè youn nan plizyè pwogram diferan. Pwogram sa yo konsidere kolektivman kòm lòjman "Finans Melanje" paske sa vle di gen diferan fòm pou peye oswa finans kay la. Finans melanje kapab ajoute oswa ranplase sibvansyon operasyon ak kapital tradisyonèl pou kay leta. Nan pifò ka, lòjman Finans Melanje yo pa sou jiridiksyon dirèk otorite lòjman an, men otorite lòjman an gen dwa kontwole sa ki pase nan etablisman an atravè yon bay fonsye.^{xxxv}

Pou yon istwa brèf, premye egzanp redèvelopman ak finans melanje yo te fèt nan ane 1990 yo ak kòmansman ane 2000 yo atravè pwogram federal HOPE VI a, pwogram Choice Neighborhoods la, ak jefò demolisyon oswa dispozisyon yo sou lwa federal yo. Depi 2012, pwogram Demonstrasyon Èd Lokasyon an (RAD) an ki te otorize pa Palman an, te vin tounen yon pwogram kote redevlòpman kay leta yo ap fèt.^{xxxvi} Demolisyon vle di detwi oswa kraze batiman yo epi ranplase yo nan menm sit la oswa nan yon lòt lokal. Dispozisyon vle di chanje pwopriyete a oubyen chanje tip finansman an. Anpil nan pwogram sa yo depann de itilizasyon Kredi Enpo Lòjman pou moun ak Ba Revni onivo federal oswa etatik (LIHTC)^{xxxvii} ki vini ak envestisè prive epi itilizasyon sibvansyon Seksyon 8 pou kay baze nan pwojè. Pwogram sa yo gen dwa rive fòm patenarya piblik-prive kote etablisman an gen dwa jere nan lavni an pa yon antite ki pa otorite lòjman an, menm si nan anpil ka se otorite lòjman an ki toujou gen kontwòl sou tè a.

Lòjman Finans Melanje, lè l fèt byen, kapab founi finansman kapital ki vreman esansyèl pou asire prezèvasyon kay yo alongtèm. Li enpòtan pou konnen ke lòjman Finans Melanje sijè ak restriksyon itilizatè ki asire ke apatman yo ekònomik pou moun ki gen yon revni ki ba pou yon dire byen detèmine (nan kèk ka pou toujou) epi pwoteksyon lokatè yo nan domèn lokasyon, doleyans, degèpisman ak patisipasyon lokatè yo. Rezidan yo ak òganizasyon rezidan yo ta dwe enplike nan tout aktivite redèvelopman osito ki posib pou asire ke sa pral mache pou yo. Rezidan yo ta dwe negosye ak devlopè yo epi ak otorite lòjman an epi asire yo ke yo resevwa èd teknik yo bezwen an pou revize epi konprann pwopozisyon yo ansanm ak dokiman ak finansman legal konplike yo. Rezidan yo ta dwe poze kesyon difisil konsènan opsyon ak relokasyon. Yo ta dwe resevwa garanti alekri ANVAN redevlòpman an epi resevwa garanti konsènan dwa yo epi kòman devlopman an pral opere APRÈ redevlòpman an. Pou plis enfòmasyon sou lwaye ak Kay Finans Melanje gade Livre Lwaye nan Kay Leta a ki disponib nan MassLegalHelp.org.^{xxxviii}

15. Kisa yon Demonstrasyon Èd Lokasyon ye ?

Demonstrasyon Èd Lokasyon (RAD) a te otorize pa Palman an nan lane 2012 pou asire ke kay leta federal yo rete disponib ak yon bon pri. Atravè peyi a epi nan eta Massachusetts, kay leta yo bezwen plizyè milya dola reparasyon.^{xxxix} RAD founi finansman pou estabilize, reyabilite ak ranplase pwopriyete yo. Li te elaji anpil onivo nasyonal epi li touche plizyè santèn milye inite kay leta.

Selon RAD, otorite lòjman yo ka transfere fon operasyon ak kapital kay leta federal yo ale nan kontra alongtèm Seksyon 8, swa atravè pwogram Koupon ki Baze nan Pwojè (PBV) a oswa atravè yon kontra Èd Lokasyon Baze sou Pwojè (PBRA).^{xl}

Tout pwopozisyon RAD yo dwe pas plizyè faz revizyon ak komantè rezidan yo ansanm ak evalyasyon HUD a. Otorite lòjman yo gen egzijans selon HUD pou yo garanti kèk dwa kay leta byen detèmine, tankou dwa ak yon doleyans. Pou plis enfòmasyon konsènan règleman lwaye RAD yo ak pwoteksyon pou lokatè yo, gade [Livre Lokasyon an](#).^{xli}

16. Èske lòjman ak Finans Melanje yo gen diferan pwosedi pou fè doleyans parapò ak Kay Leta yo ?

Wi. Si li enplike Seksyon 8 oubyen Pwogram Koupon Lokasyon Massachusetts (MRVP), kidonk ou pral itilize pwosesis odyans enfòmèl la (pou Seksyon 8) oubyen pwosedi pou doleyans (pou MRVP) avèk otorite lòjman sa a.^{xlii} Yon egzanp de yon moman lè yo t ap itilize pwosesis odyans enfòmèl la se yon dispit konsènan si pati kòb lwaye lokatè a gen pou peye a te kalkile enkorèkteman. Sepanda, rezidan yo kapab negosye pou yo kontinye itilize pwosesis doleyans "kay leta" a (tankou yo te fè nan Cambridge epi lòt pwosè).

Si, pakont, li enplike Èd Lokasyon ki Baze sou Pwojè (PBRA), kidonk ou pral oblije itilize pwosesis kontestasyon PBRA a. Souvan te gen pwoblème reyèl nan tan pase yo avèk pwopriyete imèb plizyè apatman ki te abize pwosesis PBRA a. Paske, avèk Demonstrasyon pou Èd Lokasyon (RAD), dwa doleyans pou kay leta yo sipoze retni, gen yon bon agiman pou mande ke anvan sit la redevlòpe, sipoze gen yon bon Pwosedi Doleyan Finans Melanje ki mete sou pye ki pral mache byen pou rezidan yo, epi ki pral prezève yon wòl byen detèminen pou otorite lòjman an sipèvize pwosesis la, rete enplike nan pwosesis la, epi fè yon revi jidisyèl.

Kote sit la pral kontinye mentni kèk apatman nan kad kay leta, li gen dwa fasil pou mete sou pye yon pwosedi divèsifye ki fonksyonnen menm jan pou tout apatman yo (oubyen owen pou tout apatman ki gen yon kalite sibvansyon siyifikatif epi kòb lwaye ki baze sou revni lokatè a).

17. Èske gen kèk apatman ranplasman oswa apatman ak pri abòdab nan lòjman ak Finans Melanje ki gen dwa pa kalifye pou avantaj règleman doleyans ki etabli pou kay leta yo oswa kay Seksyon 8 / MRVP yo ?

Wi. Tandiske pwogram finansman etatik oubyen federal nan kad Kredi Enpo Lòjman pou Moun ki gen Ba Revni (LIHTC) a gen dwa marye ak sibvansyon pou kay leta yo, Koupon Baze sou Pwojè (PBV) Seksyon 8 oubyen Èd Lokasyon Baze sou Pwojè (PBRA) oubyen èd Pwogram Koupon Lokasyon Massachusetts (MRVP), li gen dwa itilize an menm tan tou pou "apatman ak yon pri abòdab" nan yon sit ki gen tan redevlope. Si "apatman ak yon pri abòdab" la pa gen okenn lòt sibvansyon, pri a gen dwa souvan pa abòdab pou moun ki gen yon revni ki vreman ba (30% nivo revni medyan oswa mwens ke sa selon zòn nan) ak lòt pwoteksyon pou lokatè yo gen dwa pèdi.

Lokatè ki nan devlopman ak finans melanje yo gen dwa eseye benefisye de pwosedi similè nan men otorite lòjman ansanm ak pwopriyetè a ki ta va benefisye lokatè LIHTC yo ak lokatè ki nan lòt apatman ranplasman oswa apatman ak pri abòdab yo.^{xliii} Sa gen dwa enkli lè yo mete yon politik doleyans / rezolisyon konfli disponib pou tout rezidan apatman ak pri abòdab yo.

Lòt pwoteksyon pou lokatè yo gen dwa enkli :

- Fè yon òganizasyon lokatè oswa yon konsèy rezidan lokal pou tout lokatè, ki gen ladan tout "apatman ak pri abòdab yo ;"
- Fiske finansman pou patisipasyon lokatè yo pou l baze sou yon kontwòl konplè de "apatman ak pri abòdab yo," oswa envantè kay leta ki deja ann egzistans lan, olye pou yo sèlman kontwole l sou baz apatman kay leta yo apre konvèsyon an fèt la ; oubyen
- Mete sou pye yon politik transfè pou rann li posib pou lokatè LIHTC yo ki bezwen yon sibvansyon kapab fè yon demann pou yon transfè anndan menm etablisman an.

Kòman pou Depoze yon Dolemans

18. Ki etap ki genyen nan yon pwosesis dolemans ?

Tandiske, an jeneral, etap pou pwosesis dolemans lan pou kay leta etatik ak federal yo sanblè anpil, gen kèk diferans ki enpòtan pou konnen. Mannyè pwosesis dolemans lan fonksyone a depann an menm tan tou de plizyè faktè, tankou si otorite lòjman an ap pouswiv yon aksyon kont ou, oubyen si w ap depoze yon dolemans kont otorite lòjman an. **Pou dekouvri egzakteman ki etap ou dwe swiv pou pwosedi depo dolemans lan, revize pwosedi dolemans otorite lòjman ou ansanm ak kontra lokasyon ou.**

Sou 2 paj swivan yo nou montre de (2) grafik ki soulinye diferans ki genyen ant kay leta etatik ak federal yo ansanm ak etap prensipal yo nan pwosesis depo dolemans lan :

Grafik 1 : Lè otorite lòjman an pouswiv yon aksyon kont ou.

Grafik 2 : Lè lokatè a gen yon pwoblèm ansanm ak otorite lòjman an.

Nan kèk ka, yon otorite lòjman gen dwa gen yon pwosedi ki diferan ke sa ki dekri nan grafik sa yo. Pa egzanp, kèk otorite lòjman fikse konferans prive otomatikman pou tout pwosè degèpisman yo epi yo trete yo antanke konferans règleman enfòmèl. Lokatè yo pa penalize si yo pa prezan nan konferans prive sa yo. Gen kèk otorite lòjman ki ofri konferans prive menm pou degèpisman ki pa kalifye pou dolemans pou yo bay pati yo yon okazyon pou yo diskite si gen kèk pwoblèm ki gen dwa ka rezoud andeyò tribinal la. Nan ka sa a, lokatè a pa ta bezwen fè yon demann fòmèl pou gen yon konferans règleman.

Enpòtan — Si w depoze yon demann pou yon odyans pou yon dolemans oswa si w ap fè apèl ak yon desizyon sou yon dolemans, yon otorite lòjman gen dwa pa pran okenn lòt aksyon kont ou jiskaske yo rive pran yon desizyon final. Sa vle di ke otorite lòjman an pa kapab mennen w nan tribinal la pou mete w deyò ni pou pran yon lòt aksyon osijè dolemans lan (tankou yon transfè) tout tan pwosesis dolemans lan pòko fin fèt.^{xiv}

Grafik 1 : Etap ki nan Pwosesis Doleyan lan

Otorite Lòjman an Konte pou swiv yon Aksyon kont Lokatè a

Eta	Federal
Otorite lòjman an voye yon avi bay lokatè a konsènan aksyon li konte fè a epi dwa lokatè a genyen ak yon odyans doleyans	
Lokatè a dwe depoze yon doleyans alekri oswa li pèdi dwa li genyen pou yon odyans.	Lokatè a dwe depoze yon doleyans alekri oswa li pèdi dwa li genyen pou yon odyans.
Konferans enfòmèl la fèt (nòmalmman ansanm avèk jeran pwopriyete a)	
Lokatè a ankouraje, men li pa oblije, asiste konferans enfòmèl la.	Lokatè a gen egzijans pou asiste konferans enfòmèl la men sa gen dwa pa disponib pou kèk ka degèpisman. ^{xlv}
Si l pa rezoud, otorite lòjman an mete lokatè a okouran ke li pa rezoud epi l swa bay yon avi sou kòman lokatè a ka mande yon odyans doleyans oubyen li bay lokatè a dat odyans doleyans lan pral fèt. ^{xlvi}	Otorite lòjman an bay lokatè a yon rezime alekri de konferans lan. Si pwoblèm nan pa rezoud, lokatè a dwe depoze yon demann doleyans (si l pòko fè sa) pou odyans lan. Otorite lòjman an mete lokatè a okouran de dat odyans lan. ^{xlvii}
Lokatè a gen dwa revize dokiman otorite lòjman yo	
Odyans doleyans lan fèt (devan yon panèl oswa yon ofisye odyans)	
Desizyon an deklare	
Lokatè a oswa otorite lòjman an gen dwa fè apèl desizyon an bay Konsèy Otorite Lòjman an.	Lokatè a oswa otorite lòjman an gen dwa kapab mande pou yo anile yon desizyon. Pwosesis la pa klè.
Si Konsèy Otorite Lòjman an chanje desizyon yo de manyè enpòtan, lokatè a gen dwa fè apèl bay ajans lòjman eta a (DHCD). Pwosè a gen dwa kapab prezante devan yon tribinal.	Lokatè a pa ka fè apèl desizyon an devan yon ajans lòjman etatik ni federal. Pwosè a gen dwa kapab prezante devan yon tribinal.

Grafik 2 : Etap ki genyen nan Pwosesis Doleyans lan

Lokatè a Gen yon Pwoblèm ak Otorite Lòjman an

Eta	Federal
Lokatè a gen yon pwoblèm ak otorite lòjman an	
Lokatè a dwe depoze yon doleyans alekri oswa li pèdi dwa li genyen pou yon odyans.	Lokatè a ka mande yo odyans doleyans aloral oswa alekri. (Li pi bon pou fèl alekri).
Konferans enfòmèl la fèt	
Lokatè a ankouraje, men li pa oblije, asiste konferans enfòmèl la.	Lokatè a gen egzijans pou l asiste konferans enfòmèl la.
Si pwoblèm nan pa rezoud, otorite lòjman an mete lokatè a okouran de dat odyans doleyans lan.	Si l pa rezoud, lokatè a dwe depoze yon demann doleyans alekri pou l gen yon odyans. Otorite lòjman an mete lokatè a okouran de dat odyans lan.
Lokatè a gen dwa revize dokiman otorite lòjman yo	
Odyans doleyans lan fèt (devan yon panèl oswa yon ofisye odyans)	
Desizyon an deklare	
Lokatè a oswa otorite lòjman an gen dwa fè apèl desizyon an devan Konsèy Otorite Lòjman an oswa Administratè a si pa gen yon Konsèy. ^{xlvi}	Lokatè a oswa otorite lòjman an gen dwa kapab mande pou yo anile yon desizyon. Pwosesis la pa klè. ^{xlix}
Si Konsèy Otorite Lòjman an chanje desizyon yo de manyè enpòtan, lokatè a gen dwa fè apèl bay ajans lòjman eta a (DHCD). Pwosè a gen dwa kapab prezante devan yon tribinal.	Lokatè a pa ka fè apèl desizyon an devan yon ajans lòjman etatik ni federal. Pwosè a gen dwa kapab prezante devan yon tribinal.

19. Kòman pou m depoze yon doleyans ?

Si w te resevwa yon avi ke otorite lòjman an pral pouswiv yon aksyon byen detèminen kont ou, demann ou pou doleyans lan **dwe fèt alekri**. Sa a vre pou kay leta etatik ansanm ak federal. Nan doleyans ou a, li enpòtan pou w deklare poukisa ou pa dakò ak aksyon otorite lòjman an pwopoze a epi kòman ou ta renmen rezoud pwoblèm nan. Li pwosedi doleyans lan pou wè konbyen detay ou dwe enkli. Li gen dwa ase pou ou sèlman deklare ke w pa dakò ak degèpisman otorite lòjman an pwopoze fè w la, men yo gen dwa bezwen plis enfòmasyon nan men w tou.

Si, pakont, ou ta renmen depoze yon doleyans kont otorite lòjman an, ou dwe mete sa a nan yon kominikasyon alekri si w ap viv nan kay leta etatik la. Nan kay leta federal, menmsi ou gen dwa fè yon demann aloral pou w gen yon odyans doleyans, li pi bon pou w mete doleyans sa a nan fòm ekri.¹ Rezon ki fè li pi bon pou ekri doleyans ou se paske otorite lòjman an gen dwa renye ke w te menm depoze yon doleyans. Nan doleyans ou, li enpòtan pou w deklare kisa pwoblèm nan ye epi kòman ou vle otorite lòjman an rezoud li.

Pifò otorite lòjman pral gen yon fòmilè doleyans estanda ou ka itilize pou mande yon odyans doleyans. Si otorite lòjman pa w la pa gen youn, ou ka ekri yon lèt. Ou ka itilize Echantiyon Lèt pou Mande yon Odyans Doleyan oswa fòmilè egzanp Plent Doleyan eta a ki nan paj 38 ak 39.

Se yon bon ide pou w remèt doleyans ou alamen swa nan biwo jesyon lokal la oswa nan syèj prensipal otorite lòjman an. Mande pèsonèl ki aksepte l la pou fè yon kòpi pou w epi siyen epi mete yon tenb ak dat la sou kòpi ou. Li enpòtan pou yo siyen epi mete yon tenb ak dat la sou kòpi doleyans ou paske konsa ou pral gen yon rejis ki montre ke yo te resevwa doleyans lan ansanm ak dat yo te resevwa li a.

Si w pa ka remèt doleyans ou alamen ou ka voye l pa lapòs. Mande biwo postal la pou voye l ak "akize resepsyon demande." Sa pral koute plis lajan paske li pral ba w prèv ke otorite lòjman an te resevwa doleyans ou. Ou ta dwe kenbe yon resi pou fich ou yo. Sa a se yon prèv epi sa te ka enpòtan pi devan nan pwosesis la.

Enpòtan—Gade kòpi de tout sa w voye bay oswa resevwa nan men otorite lòjman an. Sèl lefèt ke w gen yon "rejis dokiman" ant ou menm ak otorite lòjman, sa a kapab ede w negosye yon solisyon. Anplis sa a, ou pa janm konnen kilè w pral bezwen kòpi dokiman ou te voye oswa resevwa.

20. Èske gen yon dat limit pou depoze yon doleyans ?

An jeneral, wi. Pou w konnen dat limit pou w depoze yon doleyans, verifie :

- Pwosedi doleyans otorite lòjman w,
- Nenpòt avi ou resevwa nan men otorite lòjman an, ak
- Kontra lokasyon w.

Yon fwa ou detèmine kilè dat limit la ye, ou ta dwe remèt demann doleyans lan alamen oswa voye l pa lapòs bay syèj prensipal otorite lòjman an anvan dat sa a (omwens ke otorite lòjman an di w ou ka remèt li bay biwo jesyon lokal ou).

Kay leta etatik

Nan kay leta etatik, si pa gen yon pwovizyon nan kontra lokasyon an oswa nan pwosedi doleyans otorite lòjman an konsènan dat limit pou depoze yon doleyans, règleman leta yo tabli kalandriye sa yo ke w ta dwe respekte pou w mande yon odyans doleyans :

- **Lwaye :** Si w ap konteste fason yo te fikse kòb lwaye a, depoze yon doleyans nan mwenske **14 jou** aprè w resevwa avi lwaye a nan men otorite lòjman an.ⁱⁱ
- **Tèminezon kontra lokasyon an :** Si w ap konteste tèminezon kontra lokasyon w, depoze yon doleyans nan mwens ke **7 jou** aprè w fin resevwa avi tèminezon kontra lokasyon an.ⁱⁱⁱ
- **Lòt zafè :** Si doleyans lan konsènen yon lòt zafè, depoze yon doleyans nan mwens ke **14 jou** aprè ou vin okouran pou lapremyè fwa (oswa aprè dat ou te sipoze vin okouran) de dosye a.

Otorite lòjman an ka akòde w plis tan pou w depoze yon doleyans si gen yon bon rezon ki fè w te depoze l anreta epi si depo anreta a p ap antrennen okenn prejije ni domaj pou otorite lòjman an.ⁱⁱⁱⁱ OU ta dwe esplike nan doleyans lan poukisa li te anreta – pa egzanp, ou pa t resevwa yon avi nan men otorite lòjman an imedyatman oswa ou te enplike nan yon ka dijans famiyal.

Kay leta federal

Pa gen okenn limit espesifik ki etabli selon règleman federal yo, sòf ke yon doleyans dwe depoze nan yon delè rezonab apre dat kote w te resevwa yon rezime de konferans règleman enfòmèl la.^{lv} Pou w detèminen ki dat limit ke otorite lòjman ou gen dwa tabli pou w depoze yon doleyans, gade pwosedi doleyans otorite lòjman ou, kontra lokasyon ou, oswa nenpòt avi ou resevwa nan men otorite lòjman an. Si doleyans ou anreta, ou ka mande pou plis tan si gen yon bon rezon ki fè ou te depoze l anreta.

Si doleyans lan rele yon *doleyans ekspedye*, ki se yon pwosesis ki pi rapid, yon doleyans dwe depoze anvan dat ki endike selon pwosedi doleyans ekspedye otorite lòjman w lan.

21. Apre konbyen tan otorite lòjman an dwe reponn ak doleyans mwen an ?

Eta

Apre doleyans lan gen tan depoze, yon otorite lòjman dwe fikse yon konferans règleman enfòmèl "rapidman". Règleman sa yo pa defini kisa "rapidman" vle di ojis.^{lv} Verifye pwosedi doleyans ou pou wè si l endike yon delè espesifik pou otorite lòjman an fikse yon konferans règleman enfòmèl.

Si dosye a pa ka rezoud pandan yon konferans règleman enfòmèl, yon odyans doleyans dwe pwograme osito li "posib nan yon delè rezònab" apre otorite lòjman ou resevwa doleyans ou. N ap raple w ankò ke règleman yo pa defini kisa "yon delè rezònab" vle di.^{lvi}

Si, poutan, doleyans lan enplike detèmine si gen yon bon kòz pou mete fen oswa tèmine kontra lokasyon ou, otorite lòjman an dwe fikse odyans doleyans lan mwens ke 14 jou (oswa osito li posib) aprè otorite lòjman an resevwa demann ou pou yon doleyans.^{lvii}

Si otorite lòjman an pa reponn ak demann ou pou yon doleyans nan yon fason ki rapid, ou gen dwa pral oblije pran lòt mezi tankou voye doleyans orijinèl ou yon dezyèm fwa, ansanm ak yon demann pou yo trete dosye a san pèdi tan.

Federal

Selon règleman federal yo, pa gen yon kantite tan byen detèmine pou yon otorite lòjman fiske yon konferans règleman enfòmèl. Yon fwa konferans lan fèt, yon rezime de konferans lan dwe prepare nan yon "delè rezònab."^{lviii}

Si dosye a pa ka rezoud pandan konferans règleman enfòmèl la, yon odyans doleyans dwe fikse "rapidman".^{lix} Règleman sa yo pa defini kisa "rapidman" vle di ojis.

Yon otorite lòjman gen dwa mete sou pye yon pwosedi doleyans ki rapid oswa *expedye* pou nenpòt doleyans ki gen rapò ak tèminezon lokasyon ou.^{lx} Ankò yon fwa, pa gen yon delè espesifik nan règleman federal yo. Verifye kontra lokasyon ou pou wè si l enimerere yon delè espesifik pou otorite lòjman an reponn ak doleyans ou.

22. Kisa yon konferans règleman enfòmèl ye ?

Nan kay leta etatik kòm federal, anvan ou gen yon odyans doleyans, otorite lòjman an ta dwe ba w yon opòtinite pou w diskite doleyans lan enfòmèlman pou w ka rezoud li san ou pa bezwen gen yon odyans. Yo rele sa yon *konferans règleman enfòmèl* oubyen pafwa yon konferans prive. Sa a se yon pati enpòtan nan pwosedi a, epi anpil doleyans ka rezoud konsa. Otorite lòjman an pa gen dwa avanse ak aksyon an kont lokatè a si l pa fè etap sa a.^{1xi}

Otorite lòjman an ta dwe ba w yon avi ase tan anvan ki endike yon dat ak yon lokal pou konferans enfòmèl la (sòf si otorite lòjman an pwopoze pou fè konferans règleman enfòmèl la lè w depoze doleyans lan epi ou te aksepte pou yo fè l konsa). **Si w ta renmen gen sipò yon moun pou akonpanye w pandan konferans enfòmèl ou a, ou gen dwa mennen yon moun avè w.** Li enpòtan pou w gen yon lòt moun avè w, menm si moun nan la pou sipòte w oswa pou pran nòt. Moun nan pa oblije yon avoka. Pa kite yon otorite lòjman dekouraje w pou w pa mennen yon moun si w vle fè sa.

Enpòtan—Li enpòtan pou w panse sou kòman konferans règleman enfòmèl la ka move oswa bon pou w. Se pou w aji ak estrateji ! Fè pridans sou sa ke w di pandan konferans règleman enfòmèl la. Otorite lòjman an gen dwa eseye itilize konferans règleman enfòmèl la pou l pran enfòmasyon ke l ka itilize kont ou. Ou pa oblije bay okenn enfòmasyon ke w pa vle divilge men ou gen dwa vle poze kesyon epi sèvi ak konferans règleman enfòmèl la pou aprann plis konsènan pwosè otorite lòjman an. Nan yon lòt sans, konferans règleman enfòmèl la gen dwa sèvi kòm pi bon opòtinite pou w konvenk otorite lòjman an pou yo pa pran yon aksyon kont ou. Pa egzanp, ou ka fè yon agiman ke se yon lòt moun ki te lakòz pwoblèm nan, oubyen ke w gen yon bon solisyon pou pwoblèm nan nan lavni an (tankou yon plan repeman, ekskli moun ki te fè move zak la, oswa enplike fanmi / zanmi / founisè sèvis pou estabilize eta lokasyon ou).

Si w travay pou jwenn yon solisyon ki satisfè w pandan yon konferans enfòmèl, ou menm ak pèsònèl otorite lòjman yo ta dwe mete akò sa a nan yon fòm alekri epi siyen l. Anpil doleyans rezoud konsa, epi pa gen bezwen yon odyans doleyans. Sepandan, si w pa satisfè avèk solisyon otorite lòjman ap pwopoze a, ou gen dwa kontinye fè demach pou doleyans ou prezante devan yon ofisye odyans san patipri oswa yon panèl odyans.

Kay leta etatik

Nan kay leta etatik, konferans enfòmèl la fèt aprè w fin depoze doleyans ou epi anvan odyans ou. Nou ankouraje w asiste konferans règleman enfòmèl la menm si w pa gen egzijans pou asiste.^{lxii} OU gen dwa chwazi pou w reprezante pa yon avoka oswa yon moun ki pa avoka.^{lxiii} Si w pa ka rezoud pwoblèm nan pandan konferans règleman enfòmèl la oswa si w pa vle asiste koferans règleman enfòmèl ou a, odyans doleyans lan pral fèt otomatikman, san okenn egzijans pou w fè yon demach adisyonèl.^{lxiv}

Kay leta federal

Nan kay leta federal, sòf si kontra lokasyon ou oswa pwosedi doleyans ou endike yon lòt bagay, ou dwe pwosede ak yon konferans règleman enfòmèl—sòf si aksyon otorite lòjman an konsènen yon degèpisman ki enplike aksyon ki gen rapò ak dwòg ki te fèt sou pwopriyete imèb la oswa touprè li oubyen si li enplike yon aktivite kriminel ki menase lasante, sekirite oswa jwisans pezib pèsònèl otorite lòjman yo oswa lòt lokatè yo.^{lxv} Pou ka sa yo, yon konferans règleman enfòmèl pa konn fèt nòmalman, epi otorite lòjman an ka avanse swa dirèk nan odyans doleyans lan (ki rele yon *odyans ekspedye*) oubyen nan yon pwosè degèpisman nan yon tribinal.^{lxvi} Men li enpòtan pou verifye kontra lokasyon w ak pwosedi doleyans yo, paske gen kèk otorite lòjman ki ofri sa yo rele yon *konferans prive* pou tout pwosè degèpisman anvan yo bay yon avi pou kite. Konferans prive a sèvi menm bi ak yon konferans enfòmèl.

Si w asiste yon konferans enfòmèl, otorite lòjman an dwe prepare yon rezime ekri de konferans lan. Li dwe fè sa nan yon delè ki rezonab apre dat konferans lan epi yo dwe ba w yon kòpi. Rezime a dwe mansyonnen solisyon ki pwopoze a, rezon ki genyen pou solisyon an, ak etap ou dwe pran pou w gen yon pwosè doleyans si w pa satisfè ak rezilta konferans enfòmèl la. Si w vle gen yon odyans doleyans apre yon konferans enfòmèl, ou **pral oblije depoze yon demann alekri pou w gen yon odyans doleyans**. Asire w ke w gade yon kòpi de demann alekri w pou w yon odyans doleyans. Pran yon prèv ke otorite lòjman an te resevwa demann ou, pou fè sa ou kapab fè yon mete yon tenb ak dat yo te remèt ou kòpi pa w la si w te remèt demann la fizikman, oubyen pou mande yon akize resepsyon nan men biwo postal la si w voye l pa lapòs. Si w pa depoze yon demann fòmèl pou yon doleyans, ou gen dwa pèdi dwa w pou gen yon odyans doleyans.

Kòman pou Prepare pou yon Pwosè Doleyan

23. Kòman pou m prepare pou yon pwosè doleyans ?

Prepare dokiman w yo ! Plis ou prepare pou odyans doleyans lan, plis ofisye oswa panèl odyans lan pral respekte w ansanm ak pwosè w la. Itilize fich travay ki nan fen materyèl sa yo pou ede w prepare tèt ou pou odyans lan. Anplis sa a, men kèk konsèy anplis :

Byen souvan, ofisye odyans yo oswa manm panèl odyans yo pa gen konesans de lwa ak règleman espesifik yo ni de kontni kontra lokasyon an. Pou rezon sa a, li vreman enpòtan pou w idantifye ki vyolasyon ki pwovoke pwoblèm nan, keseswa yon vyolasyon kontra lokasyon ou, yon règleman oswa yon lwa. Mache ak yon kòpi de règleman an, politik la oswa de kontra lokasyon ou pou w ka konnen ak li mo egzak yo epi pou ofisye oswa panèl odyans lan kapab pran an konsiderasyon tout lwa, règleman oswa politik ak règleman otorite lòjman ki pètinan yo lè y ap pran yon desizyon.

Se pou w bay enfòmasyon ki veridik, epi pa pale selon emosyon w pandan prezantasyon ou. Pou ede w fè sa, ekri sou pape pwoblèm nan oswa pwoblèm yo ak kòman w vle otorite lòjman an rezoud yo. Itilize Fich Travay la ki sou paj 40 la.

Se pou w jwe "avoka dyab la." Ekri tout agiman ou ka panse ke otorite lòjman an gen dwa fè pou pwouve ka li epi prepare repons ou pou chak nan agiman sa yo. Pa inyore ka otorite lòjman an genyen kont ou. Itilize Fich Travay la ki sou paj 40 la.

Detèminen ki dokiman ou pral bezwen pou pwouve ke pwoblèm ki nan ka w yo egziste oswa pa egziste. Sa gen dwa enkli lèt, nòt ki fèt apati apèl telefonik, foto oswa nenpòt lòt dokiman ki enpòtan. **Pran dokiman sa yo anvan odyans lan !** Pwosesis pou w pran evidans yo rele *dekouèt*.

Fè yon kòpi adisyonèl de chak dokiman ou vle bay ofisye oswa panèl odyans lan. Soulinye seksyon ki enpòtan yo. Sa a rann li pi fasil pou ofisye a oswa panèl la li yo epi li ede yo gen yon ide pi klè sou pwoblèm yo nan lespri yo. **Sonje pou w kenbe kòpi tout bagay poutèt pa w.**

Òganize tout dokiman sa yo nan yon fichye oswa yon katab ak twa ano pou lè w ale nan tribinal la ou pral byen prepare epi w ap pase anpil tan ap chache pape yo.

Pandan w ap prepare tèt ou, mache ak yon ti kaye sou w oswa kenbe youn bòkote telefòn ou pou w ka dokimante apèl telefonik oswa reyinyon ki enpòtan pou sipòte pozisyon ou. Note dat la, lè a, moun ki te enplike yo ak rezime diskisyon an. Kalite dokimantasyon sa a pral ede w anpil.

Aprann si gen yon moun ki gen konesans pèsònèl de pwoblèm nan, epi si yo genyen, si yo gen volonte pou esplike ofisye odyans lan sa yo konnen.

Si gen moun ki aksepte pou yo temwanye, ede yo prepare tèt yo pou odyans lan. Di yo kisa w pral mande yo epi panse sou kisa otorite lòjman an gen dwa mande yo epi repase sou kesyon sa yo avèk yo. Si nenpòt nan temwen w yo ap viv nan kay leta, yo gen dwa pè pou yo temwanye. Raple yo ke yo pa ka fè reprezay kont yo ni mete yo deyò lakay yo poutèt yo te temwanye. Se pou w konnen ke nenpòt bagay ke yo di nan temwanyaj yo oswa kont-entewogatwa a gen dwa ouvri diskisyon an sou lòt dosye ki gen dwa yon pwoblèm pou yo.

24. Èske m ka revize dokiman konsènan otorite lòjman an anvan pwosè a ?

Wi. Otorite lòjman an dwe ba w yon opòtinite, anvan epi pandan odyans lan, pou w gade tout dokiman, rejis ak règleman otorite lòjman an genyen ki gen dwa pètinan pou doleyans ou. Ou gen dwa tou pou w fè yon (1) kòpi de dokiman sa yo si w fè demann sa a atan. Se ou ki dwe peye pou fè kòpi sa yo, menm si otorite lòjman an gen dwa aksepte pou yo pa chaje w tou.

Fè demann pou w revize dokiman yo ase tan anvan odyans lan pou w ka gen tan pou prepare pou odyans lan. Se yon bon ide tou pou w fè demann sa a alekri. Ekri dat la sou lèt sa a epi kenbe yon kòpi nan dosye w. Sa a pral pwoteje w nan ka otorite lòjman an ta di ke w pa t janm mande pou w te wè dokiman yo. Si otorite lòjman an pa ba w aksè ak dokiman sa yo anvan dènyè lè, sa gen dwa yon "bon kòz" pou w mande pou yo repòte odyans lan.

Pwosesis lè w pran evidans lan nan men otorite lòjman an rele *dekouwèt*.

Kay leta federal

Règleman kay leta federal yo deklare ke si otorite lòjman an refize ba w aksè ak dokiman yo anvan odyans lan, yo pa gen dwa itilize dokiman sa yo kont ou. Pa egzanp, si pèsònèl otorite lòjman yo refize ba w kòpi de plent ke yo te resevwa konsènan ou menm, otorite lòjman an pa ka itilize dokiman sa yo pandan odyans doleyans lan ni prezante yo bay panèl oswa ofisye odyans lan. Si otorite lòjman an eseye itilize dokiman sa yo, ou ta dwe pwoteste sa a epi mande pou yo ekskli dokiman yo de evidans yo.^{lxvii}

Kay leta etatik

Tandiske règleman kay leta etatik yo pa osi klè ke règleman federal yo ki dekri nan paragraf la pi wo a, ou kapab fè yon agiman pou pwoteksyon similè ki ta dwe aplike kòm yon zafè pwosedi regilye, epi ke si yon otorite lòjman refize montre w dokiman yo, li pa gen dwa itilize yo pandan yon odyans doleyans.^{lxviii}

Kisa ki Rive pandan yon Pwosè Doleyans

25. Kilè odyans doleyans lan fèt ?

Yon fwa panèl oswa ofisye odyans lan resevwa doleyans ou, panèl oswa ofisye odyans lan dwe fikse yon dat pou odyans ou epi apre sa li dwe ba ou menm ak otorite lòjman an yon avi alekri de dat ak lokal odyans lan. Nenpòt nan pati yo gen dwa eseye repòte yon odyans, swa pa akò toulede pati yo oswa lè li nesèsè sou yon baz rezònab, tankou yon maladi, yon absand youn nan pati oswa temwen yo ki enposib pou evite, oubyen si yo pa t ba w ase tan pou w revize dokiman yo anvan odyans lan.^{lxxix}

Kay leta etatik

Nan ka degèpisman pou kay leta etatik yo, yon odyans doleyans dwe pwograme nan mwens ke 30 jou apati dat ou remèt demann doleyans lan. Anplis sa a, odyans lan dwe fikse omwen 15 jou anvan dat tèminezon an ki ekri sou avi w la. Yo dwe ba w avi omwen 7 jou anvan de dat ak lokal kote odyans lan ap fèt la. Yon odyans pou yon doleyans pou lòt pwoblèm yo ta dwe fikse osito li posib sou yon baz rezònab apre yo resevwa doleyans lan.^{lxxx}

Kay leta federal

Règleman kay leta federal yo egzije pou odyans lan pwograme san pèdi tan epi nan yon lokal ki fasil pou otorite lòjman an ak lokatè a tou sou yon baz rezònab. Yon avi de odyans lan, anplis yon deklarasyon de dat ak lokal odyans doleyans lan, dwe deklare an menm tan tou ki pwosedi ki pral an plas pou odyans lan.^{lxxxi} Sou règleman federal yo, yon otorite lòjman gen dwa tabli sa ki rele yon pwosedi *expedye* oswa rapid konsènan degèpisman ki enplike aktivite kriminel oswa aktivite ki gen rapò ak dwòg.^{lxxxii}

26. Kiyès ki tande doleyans yo ?

Yon ofisye odyans oswa yon panèl odyans ki *pa gen patipri* pral tande doleyans ou epi l ap pwopoze yon solisyon.^{lxxxiii} *San patipri* vle di ke ofisye odyans lan pa kapab menm moun nan (oswa yon moun ki sou titèl moun nan) ki te mennen konferans règleman enfòmèl ou a oswa ki te enplike nan pwoblèm ki fè sijè doleyans lan nan nenpòt fason.^{lxxxiv}

Yon ofisye odyans oswa yon manm panèl odyans lan pa ka gen okenn enterè pèsonèl ni finansyè dirèk nan solisyon pwoblèm nan. Yon ofisye oswa yon manm panèl la pa gen dwa fanmi pa san ni pa maryaj ak okenn pati ni okenn moun ki se sous yon evidans (a egzanp, yon temwen pou otorite lòjman an). Si w santi ke ofisye oswa manm panèl odyans lan p ap gen kapasite pou l aji san patipri nan deside dosye w la, ou ka mande pou moun sa a pa tande dosye a epi pou yo chanje l pou yon lòt ofisye oswa manm panèl odyans.

Sendika Lokatè Kay Leta Massachusetts la founi yon fòmasyon pou ofisye ak manm panèl odyans yo konsènan kòman pou jere doleyans yo. Si otorite lòjman an ap òganize yon panèl odyans oswa si l ap rekrute nouvo manm nan otorite lòjman ou, ou gen dwa sigjere otorite lòjman an pou yo kontakte Sendika Lokatè Kay Leta Massachusetts la pou yon èd ak fòmasyon. Yo disponib nan nimewo 617-825-9750.

27. Kisa ki rive pandan yon pwosè doleyans ?

Odyans lan dwe fèt nan yon fason ki jis. Pandan odyans lan, ofisye oswa panèl odyans lan pral mande ou menm ak otorite lòjman an pou esplike istwa a selon ou menm. Souvan ofisye oswa panèl odyans lan mande lokatè a pou l rakonte istwa pa l la an premye. Pandan odyans lan, ou menm ak otorite lòjman an gen dwa pou nou :

- Rakonte istwa a selon nou menm,
- Poze kesyon ak nenpòt moun ki bay temwayaj, ak
- Kesyonnen validite oswa presizyon tout evidans ki prezante a.

Dwa pou w chwazi vin ak yon moun pandan odyans lan

Ou menm ak otorite lòjman an gen dwa pou nou gen yon avoka, yon defansè oswa nenpòt lòt moun nou chwazi pou mennen avè nou pandan odyans doleyans lan epi pandan tout faz pwosesis doleyans lan. Nan kay leta etatik yo, ou menm ak otorite lòjman an kapab endike yon kantite "rezòab" de moun ki gen dwa prezan nan odyans lan. Règleman an pa endike kisa ki konstitye yon kantite "rezòab" de moun. Ofisye odyans lan oswa panèl odyans lan pral deside si ou menm oswa otorite lòjman an gen yon defi pou leve kont prezans yon moun.^{lxxv} Pa gen yon règleman similè pou kay leta federal yo konsènan kiyès ki gen dwa prezan nan yon odyans.

Odyans piblik oswa prive

Antanke lokatè kay leta etatik oswa federal, ou gen dwa pou w mande pou yon odyans ouvè ak gran piblik la.^{lxxvi} Otorite lòjman yo pa gen dwa mande pou yo rann yon odyans piblik. Si w gen sipòte epi w vle yo vini nan odyans ou, oubyen si sa a se yon pwosè ki gen anpil vizibilite epi w ta renmen pou medya nouvèl yo prezan, li gen dwa ede w pou w rann odyans ou a piblik. Pakont, gen dwa gen enfòmasyon prive ki devwale pandan yon odyans, epi w gen dwa pa vle pou enfòmasyon sa yon vin piblik.

Si w mande pou yon doleyans ta ouvè ak gran piblik la, sa pral fèt sòf si ofisye oswa panèl odyans lan egzije yon bagay kontrè.^{lxxvii} Si w pa fè yon demann konsa, odyans lan pral fèt an prive.

Enpòtan—Yon ofisye oswa panèl odyans gen dwa ekskli nenpòt moun ki pa konpòte l nan yon bon manyè. Pou odyans kay leta etatik yo sèlman, si ou menm oswa sipòte w yo konpòte nou mal pandan odyans lan, ofisye oswa panèl odyans lan gen dwa pran lòt mezi pou reponn ak move konpòtman sa a—**pa egzanp yo gen dwa anile doleyans lan.**^{lxxviii} Tandiske règleman pou kay leta federal yo pa klè menm jan ak règleman pou kay leta etatik yo, li enpòtan pou ou menm ak nenpòt sipòte ou genyen ta konpòte nou ak respè epi pou nou prezante nou nan pi bon manyè nou kapab pandan odyans lan.

Evidans

Pandan odyans lan, ou gen dwa pou w remèt evidans alekri tankou yon kontra lokasyon, oswa lòt dokiman pou sipòte pozisyon ou.^{lxxix} Sa a vreman enpòtan, paske yon ofisye oswa panèl odyans pa gen dwa konsidere yon evidans sòf si ou menm oswa otorite lòjman an ta prezante li pandan odyans lan ap fèt la. Sèl lè yon evidans ka remèt aprè yon odyans se si ofisye oswa panèl odyans lan ta mande l.^{lxxx} An menm tan tou, li enpòtan pou bay ofisye oswa panèl odyans yo kòpi lwa, politik ak règ ki pètinan yo pou yo ka pran bagay sa yo an konsiderasyon lè y ap fè yon desizyon.

Note byen : Si yo mande otorite lòjman an pou l bay enfòmasyon adisyonèl, fòk yo ba w yon chans pou w reponn ak enfòmasyon sa yo (epi vise vèsa tou).

Temwen

Anplis prezante evidans pandan odyans lan, ou gen dwa pou w mennen moun ki gen yon konesans pèsònèl oswa dirèk de pwoblèm nan pou temwanye pandan odyans lan. Si otorite lòjman an mennen temwen pou temwanye, ou gen dwa tou pou w poze moun sa yo kesyon konsènan sa y ap di a. Yon ofisye oswa panèl odyans gen dwa poze nenpòt temwen kesyon tou.

Si otorite lòjman an pa gen temwen ki gen yon konesans pèsònèl de sa ki te pase a, yo gen dwa pa kapab genyen doleyans lan.^{lxxxix} Pa egzanp, si otorite lòjman an ap apiye yo sèlman sou temwanyaj jeran an ki te resevwa rapò nan men lòt moun de move konpòtman ou te swadizan afiche a, men si moun ki te fè rapò de konpòtman an pa vin temwanye, ou ka mande jeran an si li gen yon konesans pèsònèl de move konpòtman an. Si jeran an di non, ou ka mande ofisye oswa panèl odyans lan pou deside kont otorite lòjman an paske jeran an pa ken okenn konesans pèsònèl dirèk de move konpòtman ou epi poutèt ou pa t gen yon opòtinite pou w te poze moun ki te fè yon rapò sou konpòtman w yo kesyon.

Dosye odyans lan

Otorite lòjman an dwe kenbe yon rejis de tout sa ki pase pandan yon odyans doleyans.

Kay leta etatik

Règleman yo egzije pou yo anrejistre odyans doleyans yo.^{lxxxii} Se sèlman otorite lòjman an, lokatè a ki te depoze plent lan (oswa moun ki gen otorizasyon alekri nan men lokatè a), ak ofisye oswa panèl odyans lan ki gen dwa tande anrejistremman sa a. Ou ka mande ofisye oswa panèl odyans lan pou asire yo ke y ap anrejistre odyans lan. Si gen yon apèl sou pwosè a ki fèt nan tribinal la pi devan, li gen dwa vreman enpòtan pou w pran yon transkripsyon de odyans lan.^{lxxxiii}

Kay leta federal

Pa gen okenn egzijans espesifik pou odyans doleyans yo anrejistre, menm si sa a se pi bon pratik ki pou ta fè. Règleman federal yo di ke lokatè a oswa otorite lòjman an gen dwa aranje, alavans epi sou kont pati a li menm, pou resevwa yon transkripsyon ekri de odyans lan. Transkripsyon an dwe disponib pou lòt pati a ka achte l tou.^{lxxxiv} Ou ka vini ak pwòp aparèy anrejistremman ou tou. Sa a se yon bon ide si w aprann ke otorite lòjman an pa pral anrejistre odyans lan. Si w anrejistre odyans lan ou menm, ou ta dwe fè otorite lòjman an ak ofisye oswa panèl odyans lan konnen sa.

Moun ki gen bezwen espesyal oswa ki bezwen yon entèprèt

Règleman federal yo egzije pou otorite lòjman an founi sa ki rele *amènajman rezonab* pandan pwosesis odyans lan pou moun ki gen bezwen espesyal yo, tankou pou yo founi entèprèt langaj siy ki kalifye yo, lektè, asistan oswa lokal ki aksesib (sa ka enkli pou yo ta fè yon odyans otelefòn pou yon lokatè ki pa ka kite lakay li). Si lokatè a gen pwoblèm vizyon, nenpòt avi yo voye bay lokatè a dwe nan yon fòm aksesib.^{lxxxv} Lwa andikap etatik yo founi pwoteksyon similè. Si w bezwen yon amènajman konsa, ou ta dwe fè otorite lòjman an konnen sa anpil tan anvan dat odyans lan pou yo ka pran etap ki nesèsè yo.

Si ou menm oswa temwen w pa pale anglè byen, otorite lòjman an ta dwe founi yon entèprèt ba w gratis.^{lxxxvi}

28. Kisa ki rive si m pa asiste odyans doleyans lan ?

Kay leta etatik

Pa gen okenn pwovizyon nan lalwa etatik yo konsènan sa ki rive si yon lokatè oswa otorite lòjman an pa asiste yon odyans. Sepandan, gen anpil otorite lòjman ki swiv règleman federal ki soulinye pi ba yo.

Kay leta federal

Selon règleman federal yo, si w pa asiste odyans doleyans lan (oubyen sa ki rele yon *defò*) epi si w pa mande pou yo repòte li (oubyen sa ki rele yon *kontinyasyon*), ofisye oswa panèl odyans lan gen dwa :

- Repòte odyans lan pou oplis 5 jou ouvrab, oubyen
- Deside ke w renonse (*anile*) dwa w pou w gen yon odyans.
- Menm bagay la vre si otorite lòjman an pa asiste odyans doleyans lan.

Si ofisye oswa panèl odyans lan dwe deside kòman pou pwosede poutèt omwen youn nan pati yo ki pa asiste odyans lan, yo dwe voye yon avi alekri bay toulede pati yo konsènan ki aksyon yo te pran an. Si yon ofisye oswa yon panèl odyans deside refize ou dwa pou w gen yon odyans, ou ka toujou konteste aksyon otorite lòjman yo nan tribinal.^{lxxxvii}

Resevwa yon Desizyon sou Doleyan lan

29. Kilè m pral resevwa yon desizyon ?

Après yon odyans, yon ofisye oswa panèl odyans pral deside sou ka a. Desizyon sa a dwe baze sèlman sou evidans ke ou menm ak otorite lòjman an te prezante pandan odyans lan epi sou nenpòt enfòmasyon ki te founi après odyans lan ke ofisye oswa panèl odyans lan te mande a. Ofisye oswa panèl odyans lan gen dwa pran nòt de tout lwa, règleman oswa règ ak politik otorite lòjman ki pètinan yo pou yo pran desizyon yo a, epi se sa k fè li enpòtan pou w refere yo ak nenpòt nan atik sa yo si yo pral sipòte pozisyon w pandan odyans lan.

Desizyo an dwe fèt alekri epi dat la dwe afiche sou li. Li dwe deklare omwen twa bagay :

- Ki enfòmasyon yon ofisye oswa panèl odyans te santi ki te vre,
- Kisa desizyon an ye, epi
- Rezon yo pou desizyon an.

Pou kay leta etatik yo, ofisye odyans lan dwe remèt yo kòpi desizyon an bay otorite lòjman an nan mwens ke 14 jou après dat odyans lan oswa osito li "posib sou yon baz rezonab" après sa a. Otorite lòjman an dwe voye yon kòpi desizyon an ba w "imedyatman" après sa a.^{lxxxviii} Règleman sa yo pa defini tèm sa yo ni kisa yo vle di.

Pou kay leta federal, ofisye odyans lan dwe remèt yon kòpi desizyon an bay otorite lòjman an nan yon "delè rezonab" après odyans lan. Après sa a, ofisye odyans lan dwe voye yon kòpi desizyon an bay ou menm ak otorite lòjman an.^{lxxxix}

Note byen : Pou kay leta etatik, otorite lòjman an dwe kenbe kòpi tout desizyon doleyans yo nan dosye li (epi yo dwe efase non ak enfòmasyon ki ka idantifye moun yo ladan yo) epi rann yo disponib ak gran piblik la sou demann. Pou kay leta federal, otorite lòjman an dwe kenbe yon kòpi desizyon an nan dosye w. Otorite lòjman an dwe kenbe yon rejis de tout desizyon ofisye odyans yo te pran yo tou epi li dwe rann rejis sa a disponib si ofisye odyans lan, ou menm oswa reprezantan ou mande pou resevwa li.^{xc}

30. Èske mwen ka konteste oswa fè apèl sou yon desizyon ki fèt sou yon doleyans ?

Kay leta etatik

Règleman etatik yo endike ke swa ou menm, swa otorite lòjman an gen dwa pou nou mande Konsèy Komisyonè otorite lòjman an pou yo revize yon desizyon ki fèt sou yon doleyans nan pifò ka.^{xcii} Sa a rele yon *apèl*. Sèl lè ou pa gen dwa fè yon apèl ak yon odyans doleyans sè si ofisye oswa panèl odyans lan te apwouve teminèzon kontra lokasyon ou a. **Ou pa oblije demenaje, poutan, jiskaske yon tribinal egzije w pou w fè sa a. Ale sou MassLegalHelp.org pou plis enfòmasyon konsènan degèpisman yo. (Note byen : Boston Housing Authority pa gen yon Konsèy Komisyonè, kidonk apèl pwochè doleyans yo rejwenn administratè a oswa moun ke l chwazi a.^{xciii})**

Pou depoze yon apèl, yon lokatè oswa otorite lòjman ta dwe soumèt yon lèt alekri bay Konsèy Komisyonè otorite lòjman an (oubyen pou Boston Housing Authority, adiminstratè ki konsènen an) nan mwens ke **14 jou** aprè ofisye oswa panèl odyans lan voye desizyon an pa lapòs oswa pa yon lòt mwayen de livrezon. Yon apèl posib si ou menm oswa otorite lòjman an kwè ke desizyon an pa baze sou enfòmasyon ki vre oswa si yo pa t mete lwa, règleman, règ oswa politik ki pètinan yo ann aplikasyon kòm sadwa, oubyen si dosye a pa konstitye yon bagay ki sijè ak pwosedi doleyans lan. Gade Echantiyon Lèt Apèl la nan fen materyèl sa yo.

Komite a fè yon reyinyon kote ou menm ak Otorite Lòjman an gen dwa fè prezantasyon oral epi soumèt dokiman. Konsèy a gen dwa pèmèt ofisye oswa panèl odyans lan pou yo fè yon prezantasyon tou. Aprè sa a, Konsèy la pral decide rapid si yo pral jistifye, mete akote oswa modifiye doleyans lan.

Konsèy Komisyonè yo dwe mete w okouran alekri konsènan desizyon li a epi konsènan rezon espesifik ki te motive desizyon an. Si Konsèy la pa emèt yon desizyon nan yon delè 45 jou aprè dat revizyon an te mande a, desizyon Konsèy la, lè li fèt la, dwe elabore yon rezon ki pou jistifye ke pa t gen okenn delè san kòz.

Si Konsèy Komisyonè yo fè yon chanjman enpòtan onivo desizyon odyans lan, ou gen dwa pou w mande Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè (DHCD) a pou l revize desizyon Konsèy la. (DHCD a se ajans leta a ki jere kay leta etatik yo.) Yon egzanp de yon chanjman enpòtan se si w te genyen devan ofisye oswa panèl odyans lan, epi Konsèy Komisyonè yo decide aprè anfavè otorite lòjman an. Pou depoze yon apèl opòrè de DHCD, ou dwe voye yon lèt alekri ki adrese bay Sekretè DHCD a pou esplike poukisa desizyon Konsèy la pa t apwopriye. (Gade Echantiyon Lèt Apèl DHCD a ki nan fen materyèl sa yo.) Ou dwe voye lèt sa a nan mwens ke 14 jou apre Konsèy la voye desizyon li pa lapòs oswa livre li. Nan menm moman ou voye lèt sa a bay DHCD, ou ta dwe voye yon kòpi bay otorite

lòjman an tou. DHCD gen egzijans pou revize desizyon Konsèy la epi pou emèt yon desizyon alekri pou sipòte, mete akote oswa modifye desizyon Konsèy la.^{xciii}

Yon pwosè gen dwa mennen devan tribinal la aprè DHCD a bay desizyon li a, men dat limit yo aplike nan yon tèl sityasyon.^{xciv}

Kay leta federal

Nan kay leta federal, pa gen yon pwosesis ki elabore pou otorite lòjman an oswa yon lokatè ta fè yon apèl de yon desizyon sou yon doleyans bay Konsèy Komisyonè yo ni bay okenn lòt ajans. Sepandan, règleman federal yo endike ke yon otorite lòjman pa oblije respekte yon desizyon sou yon doleyans si Konsèy Komisyonè yo deside epi mete pati yo okouran san pèdi tan ke dosye a pa t sijè ak yon doleyans oswa ke desizyon an te kont lwa pètinan yo, epi nan ka sa a desizyon sou doleyans lan vin san efè (yo pa ka mete l anvigè).^{xcv} Sa ta dwe vle di ke swa lokatè a swa otorite lòjman an te ka fè yon demann alekri bay Konsèy Komisyonè yo pou mete desizyon an akote.

Lokatè yo nan kay leta federal yo pa gen yon dwa pou yo mande Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè eta a ni HUD pou yo revize yon desizyon ki fèt pa Konsèy la, men yon pwosè gen dwa kapab prezante devan yon tribinal.^{xcvi}

Lwa sou reyinyon ouvè

Selon lwa reyinyon ouvè eta a, lè Konsèy Komisyonè a tande yon apèl de yon desizyon ki fèt sou yon doleyans, reyinyon sa a dwe ouvè ak gran piblik la. Si Konsèy Komisyonè yo refize fè yon reyinyon ouvè pou apèl la, ou gen dwa bezwen kontakte pwokirè distri lokal ou a epi mande l pou l mete lwa sou reyinyon ouvè yo anvigè pou w. Pwokirè distri a kapab mennen yon aksyon legal pou mande ke yo fè yon nouvo reyinyon ki akòde ak lwa sou reyinyon ouvè yo.^{xcvii}

Òganize oswa Chanje yon Pwosedì Doleyans

31. Kòman pwosedì doleyans yo tabli oswa modifye ?

Gen règleman etatik ak federal ki endike kòman pou tabli pwosedì doleyans. Toulede egzije pou yo kite lokatè yo patisipe nan pwosesis la.

Kay leta etatik

Otorite lòjman yo gen egzijans pou yo negosye kreyasyon yon pwosedì doleyans ansanm ak òganizasyon lokatè lokal yo.^{xviii} Si pa gen okenn òganizasyon lokatè lokal, yon otorite lòjman toujou dwe pèmèt lokatè yo patisipe nan pwosesis la epi bay avi pa yo. Tout pwosedì dwe brèf, fyab epi li dwe akòde ak egzijans odyans, avi, ak pwosè regilye debaz yo. **Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè (DHCD) a**, ajans eta a ki jere kay leta etatik yo, **dwe apwouve tout pwosedì doleyans ki nouvo oswa ki modifye yo.**^{xix} Ou ka kontakte Divizyon Kay Leta DHCD a nan 617-573-1150 pou w konnen si pwosedì doleyans etatik otorite lòjman pa w yo gen tan apwouve pa DHCD a.^c

Si òganizasyon lokatè lokal ou a kwè ke gen chanjman ki ta dwe fèt onivo pwosesis doleyans ou a, òganizasyon an kapab remèt yon pwopozisyon bay otorite lòjman an nenpòt kilè.^{ci} Sa a kapab fèt pandan pwosesis plan anyèl eta a oswa anvan sa a oswa aprè sa a.

Kay leta federal

Si pwosedì doleyans ou pa fonksyonnen byen, pwosesis plan kay leta anyèl la kapab sèvi kòm yon opòtinite pou lokatè yo negosye epi rekòmande chanjman.^{cii} Si yon otorite lòjman vle fè nenpòt chanjman onivo yon pwosedì doleyans, li dwe bay tout lokatè ak òganizasyon rezidan yo omwen 30 jou avi anvan yo fè yon chanjman pwopoze epi yo dwe bay lokatè yo chans pou yo soumèt komantè alekri sou pwopozisyon an.^{ciii}

32. Kòman ofisye ak panèl odyans yo seleksyone ?

Odyans doleyans yo dwe fèt swa pa yon ofisye odyans oubyen pa yon panèl odyans. Ofisye odyans lan oswa manm odyans yo dwe san patipri. *San patipri* vle di ke moun nan pa gen dwa yon moun, oswa yon moun ki sou titèl li, ki te òganize konferans règleman enfòmèl ou a oswa ki te enplike nan pwoblèm ki gen rapò ak doleyans lan yo nan okenn fason.^{civ}

Kay leta etatik

Nòmalmman, odyans doleyans yo fèt pa yon panèl odyans ki gen 3 manm. Gen de (2) sityasyon kote se pa konsa :

- Otorite lòjman an ap itilize yon pwosedi doleyans ansyen, ki apwouve pa DHCD, ki di ke panèl la dwe gen plis manm, epi li deside konsève sistèm sa a ; oswa
- Otorite lòjman an fè yon agiman ki di ke, malgre bon jefò li fè a, yon panèl ki gen 3 manm sou li pa kapab konstitye rapid, epi se yon sèl ofisye odyans ki ta dwe jere doleyans yo.^{cv} Pou yo ka itilize yon sèl ofisye odyans, yon otorite lòjman dwe resevwa pèmisyon nan men DHCD epi yo dwe soumèt nominasyon yo pou ofisye odyans yo bay chak òganizasyon lokatè lokal.

Pou yon panèl odyans ki gen 3 manm, youn nan manm panèl yo pral seleksyone pa otorite lòjman an, yon lòt manm panèl la pral seleksyone pa òganizasyon lokatè lokal la, epi twazyèm manm nan dwe seleksyone pa lòt de (2) manm panèl la yo. Tèm yon manm panèl la pa kapab depase sèt an.^{cvi}

Kay leta federal

Ofisye odyans yo oswa manm panèl odyans yo ki lonmen pa otorite lòjman an pa gen dwa menm moun ki te kreye oswa ki te apwouve matyè ki fè sijè doleyans lan oswa yon moun ki sou titèl moun sa yo.^{cvi}

Mètòd nominasyon ofisye odyans lan dwe enimerè nan kontra lokasyon w epi li gen dwa swa :

- Yon metòd ki apwouve pa majorite lokatè ki nan yon nenpòt imèb, yon gwoup imèb, yon devlopman oswa yon gwoup devlopman ki te vote nan yon eleksyon oswa yon reyinyon lokatè ki te fèt nan objektif sa a, oswa
- Seleksyon yon moun (ki gen dwa yon anplwaye oswa yon ofisye otorite lòjman an) nan manyè ki egzije pa pwosedi doleyans lan.

Otorite lòjman an dwe konsidere komantè li resevwa nan men chak òganizasyon lokatè lokal anvan li lonmen yon ofisye odyans oswa yon manm panèl la. Nenpòt komantè oswa rekòmandasyon ke òganizasyon lokatè yo resevwa ta dwe konsidere pa otorite lòjman an anvan li lonmen moun nan.^{cvi}

Echantiyon Lèt, Fòmilè ak Fich Travay

Echantiyon de yon Lèt pou Mande yon Pwosè Dolemans

Dat

Non moun nan nan otorite løjman an ki jere demann dolemans yo

Non otorite løjman an

Adrès otorite løjman an

Chè _____ :

Mwen rete nan _____ (*adrès ou*) ep mwen se yon rezidan kay leta ki rele _____ (*non otorite løjman an*).

Ekri pwoblèm nan. _____

Pa egzamp :

- Mwen te resevwa yon avi degèpisman ki te di mwen pou m kite apatman mwen an.
- Mwen pa t ka rive fè yo fè reparasyon yo.
- Mwen te resevwa yon ogmantasyon kòb lwaye a ki pi wo pase sa m panse lwaye mwen an ta dwe ye.

Mwen konprann ke m gen dwa depoze yon dolemans osijè dosye sa a epi m ta renmen mande yon odyans dolemans. Souple fè m konnen ki dat epi ki lè yo pral fè odyans lan.

Sensèman,

Non pa w

Adrès pa w

Nimewo telefòn ou

Fich Travay pou Ede w Prepare pou Odyans Pwosè Doleyans ou

M ap viv nan kay leta etatik. M ap viv nan kay leta federal.

Pwoblèm nan

Ki pwoblèm ki genyen ?

Ki pati nan kontra lokasyon an oswa politik la otorite lòjman an te vyole a ?

oubyen

Ki seksyon nan kontra lokasyon an oswa règleman otorite lòjman an di ke w te vyole a ?

Si w pa gen yon kòpi de kontra lokasyon an oswa règleman oswa politik ki pètinan yo ki gen rapò ak vyolasyon an, **pran yo nan men otorite lòjman ou !** Li vreman enpòtan pou w wè langaj egzak la.

Prèv

Ki evidans, dokiman oswa temwen ou genyen pou pwouve ke pwoblèm nan egziste ?

Si otorite lòjman an ap akize w de yon vyolasyon, ki prèv yo genyen de vyolasyon an ? Ale verifye nan dosye pa yo epi mande pou wè nenpòt dokiman ke yo genyen ki gen rapò ak konfli a.

Solisyon

Ki solisyon ki egziste pou pwoblèm w ap depoze doleyans pou li a ?

Agimante Ka Ou

Ranpli pati sa a nan fich travay la pou ede w kole tout pyès yo ansanm epi elabore yon pozisyon.

Pwoblèm nan	Prèv	Solisyon
1.		
2.		
3.		
4.		

Agiman Otorite Lòjman an

Itilize pati sa a nan fich travay la pou ede w reponn ak agiman otorite lòjman an.

Ki agiman otorite lòjman an gen dwa fè kont ou ?	Kòman ou pral reponn ?
1.	
2.	
3.	
4.	

Echanityon de yon Lèt Apèl ou voye bay Komite Otorite Lòjman an

Dat

Non Responsab Konsèy Otorite Lòjman an

Non otorite lòjman an

Adrès otorite lòjman an

Chè _____ :

Mwen rete nan _____ (*adrès ou*) epi mwen se yon rezidan kay leta ki rele _____ (*non otorite lòjman an*).

Nan _____ (*dat*), mwen te resevwa doleyans ki anekse a ki (*ekri yon rezime de sa desizyon an te di*)

Mwen vle fè yon apèl de desizyon sa a ansanm ak Konsèy la paske (*ekri nenpòt sa ki pètinan nan sa yo*)

- Mwen kwè ke enfòmasyon ki te prezante pandan odyans lan pa sipòte desizyon sa a.
- Mwen kwè ke ofisye oswa panèl odyans lan pa t byen aplike lwa, règleman oswa politik ki pètinan yo.
- Mwen kwè ke dosye sa a pa yon bagay ki dwe fè sijè yon doleyans.

Mwen vle pou Konsèy la revize desizyon an epi (*di Konsèy la kisa w ta renmen pou yo fè - mete desizyon an akote oswa chanje li, epi deklare kòman ou ta renmen yo chanje li*).

Mwen ta renmen an menm tan tou pou yo pèmèt mwen fè yon prezantasyon bay Konsèy la konsènan dosye sa a. Souplè fè m konnen ki dat epi ki lè Konsèy la pral konsidere dosye sa a. Mèsi.

Sensèman,

Non pa w

Adrès pa w

Nimewo telefòn ou

Mete desizyon doleyans lan ann annèks

Echantiyon yon Lèt Apèl pou voye bay DHCD

Dat

*Non Sekretè DHCD a
Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè Massachusetts
100 Cambridge St., Suite 300
Boston, MA 02114*

Chè _____ :

Mwen rete nan _____ (*adrès ou*) epi mwen se yon rezidan kay leta etatik ki rele _____ (*non otorite lòjman an*).

Nan _____ (*dat*), mwen te resevwa desizyon doleyans ki anekse a ki di (ekri yon rezime de sa desizyon an te di)

_____.

Mwen ta renmen fè apèl desizyon sa a bay DHCD paske :

- Konsèy LHA a te fè yon chanjman materyèl onivo desizyon ofisye oswa panèl la te pran an.

Mwen vle pou DHCD revize desizyon an epi (*di DHCD kisa w ta renmen pou yo fè - mete desizyon an akote oswa chanje li, epi deklare kòman ou ta renmen yo chanje li*).

Mwen ta renmen an menm tan tou pou yo pèmèt mwen fè yon prezantasyon bay DHCD konsènan dosye sa a. Souplè fè m konnen ki dat epi ki lè DHCD pral konsidere dosye sa a. Mèsi.

Sensèman,

*Non pa w
Adrès pa w
Nimewo telefòn ou*

Mete desizyon doleyans lan ann annèks

Regulations

State Grievance Regulations

760 C.M.R. 6.08: Grievance Procedures

(1) Existing Procedures to Remain in Effect until Amended or Replaced. Upon April 21, 2017, the grievance procedure then in effect at an LHA shall remain in effect and shall continue in effect unless and until the Department approves a new or amended grievance procedure. After April 21, 2017 each LHA shall compare the provisions of its grievance procedure(s) with the provisions of 760 CMR 6.08(4) and shall initiate measures in order to achieve material compliance with those provisions.

(2) The Purpose of the Grievance Procedure. Each LHA shall have a grievance procedure, approved by the Department, of which the purpose shall be the prompt and reliable determination of grievances. An LHA's grievance procedure shall produce such prompt and reliable determinations of grievances. A grievance procedure, which in operation shall repeatedly fail to produce prompt and reliable determinations, shall be deemed deficient and shall be amended or replaced in the manner specified in 760 CMR 6.08.

(3) Establishment, Replacement, or Amendment of a Grievance Procedure.

(a) Negotiation of Grievance Procedures. If no grievance procedure is in effect at an LHA or if an LHA or affected Local Tenants' Organization (LTO) believes that changes to or

replacement of an existing grievance procedure are necessary or appropriate, proposals for establishment, replacement, or amendment of the grievance procedure may be made at any time by either the LHA or an affected Local Tenants' Organization (LTO). Establishment of a new grievance procedure or amendments to an existing grievance procedure shall be negotiated by the LHA and any affected LTOs and shall become effective upon the written approval of the Department.

(b) Approval of a Procedure Which Has Not Been Negotiated. In Instances:

1. where the operations of an existing grievance procedure have repeatedly failed to produce prompt and reliable determinations;
2. where there is no operative grievance procedure and where the LHA and the LTO(s) have been unable to negotiate a new or amended grievance procedure; or
3. where an LTO shall have failed to take necessary steps for the proper functioning of a grievance procedure (such as naming a panel member willing and able to serve), the LHA may request that the Department permit it to implement the three person panel grievance procedure referred to in 760 CMR 6.01 and published on the Department's website at www.mass.gov/dhcd. However, if it shall reasonably appear to the LHA that notwithstanding its own good faith efforts, a three person

panel would likely not be promptly chosen, the LHA may request that the Department permit it to implement the grievance procedure which provides for a single hearing officer. As part of a request that the Department permit the LHA to implement one of these two unnegotiated grievance procedures, the LHA shall specify the reason(s) for its request and shall describe its prior unsuccessful negotiations with the affected LTO(s). The LHA shall also specify the reason(s) why it believes that further efforts to negotiate a procedure would likely be unsuccessful. The LHA shall provide the affected LTO(s) with a copy of its request permission to implement one of the two unnegotiated grievance procedures.

Following receipt of the request, the Department shall give the LTO(s) a reasonable opportunity to respond in writing. The Department may also discuss the request with the LHA and the LTO(s). If the Department shall determine:

- a. that the operations of the existing grievance procedure have repeatedly failed to produce prompt and reliable determinations of grievances or that there is no operative grievance procedure;
- b. that the LHA is not primarily responsible for this deficiency; and
- c. that further negotiations between the LHA and the affected LTO(s) appear to be unlikely to produce an agreement on a new or amended grievance procedure, the Department may give permission to the LHA to implement the three person panel grievance procedure referred to in 760 CMR 6.01 and

published on the Department's website at www.mass.gov/dhcd or, if it shall appear to the Department that a three person panel would likely not be promptly chosen notwithstanding good faith efforts by the LHA, the Department may give permission to the LHA to implement the grievance procedure which provides for a single hearing officer.

(4) Requirements for Grievance Procedures. An LHA's grievance procedure shall provide for the following:

(a) Initiation of a Grievance. A grievance regarding whether good cause exists for terminating a lease shall be initiated by a tenant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office within seven days after a notice of lease termination has been given to tenant by the LHA.

A grievance regarding whether participation in the MRVP or AHVP should be terminated shall be initiated by a program participant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office within seven days after a notice of program termination has been given to the program participant by the LHA.

A grievance regarding some other matter shall be initiated by a grievant in writing and shall be mailed or delivered to the LHA at its main office, or at a development office, if so specified, no more than 14 days after the date on which the grievant first became aware or should have become aware of the subject matter of the grievance, provided that the LHA shall have discretion to permit a grievance to be initiated late.

The LHA shall permit additional time for initiation of a grievance if the LHA shall find that there was a good reason for late initiation of the grievance and that the late initiation would not cause prejudice to the LHA.

(b) Informal Settlement Conference. Promptly after the initiation of a grievance, unless otherwise provided, the LHA's executive director or his or her designee shall give the grievant the opportunity to discuss the grievance informally in an attempt to settle the grievance without the necessity of a grievance hearing. The LHA shall give reasonable advance notice to the grievant and his or her representative (if any) of a time and place for an informal settlement conference, unless such a conference shall have taken place when the grievance was delivered to the LHA. If a matter is not resolved at the informal settlement conference, a grievance hearing shall be held. Failure to attend an informal settlement conference shall not affect a grievant's right to a grievance hearing.

(c) Hearing Date and Notice of Hearing. A grievance hearing regarding whether good cause exists for terminating a lease shall be scheduled within 14 days or as soon as reasonably practical after the date on which the LHA receives the grievance. A hearing of a grievance regarding some other issue, shall be scheduled as soon as reasonably convenient following receipt of the grievance.

The LHA shall give reasonable advance written notice of the time and place of the hearing to the grievant and to his or her representative (if any). The LHA,

the hearing panel, or the hearing officer may reschedule a hearing by agreement or upon a showing by grievant or by the LHA that rescheduling is reasonably necessary.

(d) Pre-hearing Examination of Relevant Documents. Prior to a grievance hearing the LHA shall give the grievant or his or her representative a reasonable opportunity to examine LHA documents which are directly relevant to the grievance. Following a timely request, the LHA shall provide copies of such documents to grievant and, for good cause (including financial hardship), may waive the charge for the copies.

(e) Persons Entitled to Be Present. The grievance hearing shall be private unless the grievant requests that it be open to the public. If the grievant requests an open hearing, the hearing shall be open to the public unless the hearing panel or the hearing officer otherwise orders. The LHA and the grievant shall be entitled to specify a reasonable number of persons who may be present at a private hearing. A challenge to the presence of any such person shall be decided by the hearing panel or the hearing officer. At the hearing the LHA and the grievant may be represented by a lawyer or by a non-lawyer. Each person present at the hearing shall conduct himself or herself in an orderly manner or he or she shall be excluded. If the grievant misbehaves at the hearing, the hearing panel or hearing officer may take other appropriate measures to deal with the misbehavior, including dismissing the grievance.

(f) Procedure at Grievance Hearings. The hearing panel or the hearing officer shall conduct the grievance hearing in a fair manner without undue delay. The hearing panel or the hearing officer shall initially take appropriate steps to define the issues. Thereafter, relevant information, including testimony of witnesses and written material, shall be received regarding such issues. Both the grievant and the LHA shall be entitled to question each other's witnesses. Procedure at the hearing shall be informal, and formal rules of evidence shall not apply. The hearing shall be tape-recorded. The members of the hearing panel or the hearing officer may question witnesses and may take notice of matters of common knowledge and applicable laws, regulations and LHA rules and policies. The panel members or the hearing officer may request the LHA or the grievant to produce additional information which is relevant to the issues or which is necessary for a decision to be made provided that the other party is provided an opportunity to respond to such additional information.

(g) Written Decision: Effect of Decision. Within 14 days following the hearing or as soon thereafter as reasonably possible the hearing panel or the hearing officer shall provide the LHA with a written decision on the grievance, describing the factual situation and ordering whatever relief, if any, that shall be appropriate under the circumstances and under applicable laws, regulations, rules and/or policies. The decision shall be based on the evidence at the grievance hearing and such additional information as may have been requested by the panel

members or the hearing officer. The LHA shall forthwith mail or otherwise deliver a copy of the decision to the grievant and his or her representative. A copy of the decision (with names and personal identifiers deleted) shall thereafter be maintained at the LHA and shall be open to public inspection.

(h) Review by the LHA's Board. In cases where the decision concerns whether good cause exists for terminating a lease, there shall be no review by the LHA's Board. In other cases, in the event that the grievant or the LHA believes that:

1. the decision of the hearing panel or hearing officer is not supported by the facts;
2. the decision does not correctly apply applicable laws, regulations, rules and/or policies; or
3. the subject matter is not grievable, within 14 days of mailing or other delivery of the decision, the grievant or the LHA may request review of the decision by the LHA's Board. The Board shall promptly decide whether to uphold, set aside or modify the decision after permitting the LHA and grievant to make oral presentations and submit documentation. The Board may also permit the hearing officer or hearing panel to make a presentation. The decision of the Board shall be in writing and shall explain its reasoning. If a written decision is not rendered within 45 days from the date a review is requested, the decision of the Board, when rendered, shall specify a reason showing that there has been no undue delay.

(i) Review by the Department. In the event that the LHA's Board shall make a material change in a decision of the hearing panel or hearing officer, upon written request of the grievant made within 14 days of mailing or other delivery of the decision, the Department shall review the decision of the Board and shall render a written decision upholding, setting aside or modifying the decision of the Board.

(j) Effect of a Decision on a Grievance. The decision on a grievance shall be binding between the LHA and the grievant with respect to the particular circumstances involved in the grievance, provided that if a court has jurisdiction to determine a matter which has been subject to decision on a grievance, the court's determination on the matter shall supersede the decision on the grievance. The fact that a person may have failed to grieve a matter shall not affect any such jurisdiction by a court. As between the LHA and any person who was not a grievant, the decision on a grievance shall have no binding effect.

APPENDICES TO 760 CMR 6.00:
OCCUPANCY STANDARDS
AND TENANT
PARTICIPATION FOR STATE-
AIDED HOUSING

APPENDIX A- Grievance
Procedure Provisions for a Three
Member Hearing Panel.

(1) Choice of a Panel and
Jurisdiction. This grievance
procedure adopted by _____ Housing
Authority (LHA) requires a hearing
and determination of a matter

subject to the procedure by a three member hearing panel. Under this procedure one member (and an alternate member to serve in the event of the member's unavailability for a hearing) shall be chosen by the LHA and one member (and such an alternate member) shall be chosen by the affected local tenant organization(s) (LTO(s)). The third member (and such an alternate member) shall be chosen by agreement of the other two members. Whenever a member (including an alternate member) is chosen, notice of the choice shall be given to the member and shall specify the term, not to exceed seven years, for which the member so chosen shall serve. A copy of the notice shall be given to the LHA (if the LTO made the choice) or to the LTO(s) (if the LHA made the choice). Each member so chosen shall mail or deliver his or her written acceptance to the LHA promptly after being chosen.

A hearing panel so chosen shall serve all residents of state-aided public housing represented by the LTO(s) in the city or town and all participants in the Massachusetts Rental Voucher Program (MRVP) and the Alternative Housing Voucher Program (AHVP) who hold vouchers administered by the LHA, except for residents or participants who are subject to a different procedure.

Each member (including each alternate member) shall annually certify to the LHA that he or she is ready, willing and able to serve; failure so to certify within 10 days of receipt of a written request by the LHA shall render the member's position vacant. Upon a vacancy, however created, a new member shall be appointed in the same

manner as the member, who created the vacancy, was appointed.

(2) Impartiality of Members. No member of a hearing panel to determine a particular matter shall have or shall appear to have any direct personal or financial interest in the outcome. No member of a hearing panel to determine a particular matter shall be related by blood or marriage to any party or to any person who is the source of evidence as to facts which are disputed by the parties. The member (including the alternate member) who is appointed by agreement of the other two members shall not be a board member of the LHA or an officer of an LTO. No member may determine matters which directly concern his or her own housing or the housing of a family member or his or her own status or the status of a family member in that housing.

Each member of the hearing panel shall determine any matter at issue impartially and objectively. Any panel member, who shall be or shall appear to be unable to determine any particular matter impartially or objectively on the basis of the evidence and applicable law, shall remove himself or herself as a member of the panel hearing the particular matter, or, if he or she fails to do so, shall be removed from the panel by the Presiding Member upon written objection by the LHA, any affected LTO, or the person who requested the hearing. Any member of a hearing panel who shall willfully obstruct prompt and reliable determination of any matter before the panel shall be removed from the panel for that hearing by the Presiding Member upon such an objection.

(3) Removal of a Member. A member (including an alternate member) may be permanently removed as a member at any time for inefficiency, neglect of duty, willful and material delay of proceedings, bias, or partiality. The LHA may remove the member which the LHA appointed and the LTO(s) may remove the member which the LTO(s) appointed, after notice to the member and the opportunity for him or her to be heard. The LHA and the LTO(s) may jointly remove the member (or alternate) appointed by agreement of their appointees, after such notice and opportunity to be heard. If the LHA and LTO(s) fail to agree on 2 removal of a member chosen by agreement of their appointees, the Department may remove that member for cause upon written request by either the LHA or an LTO. The written request shall contain a detailed specification of charges. The Department's decision whether to remove a member shall be in writing mailed to the member, the LHA and the affected LTO(s). Prior to removing a member for cause, the Department shall give the member, the LHA and all affected LTO(s) the opportunity to be heard.

(4) Designation of a Presiding Member. Following their appointment a majority of the members (including alternate members) shall designate in writing one member to be the Presiding Member, who shall preside at grievance hearings or shall designate some other member to do so if he or she shall be absent. A majority of the members may designate in writing a different Presiding Member at any time. Notice of the designation of a

Presiding Member shall be given to the LHA and the LTO(s).

(5) Scheduling. The LHA shall be responsible for scheduling and other administrative matters, including all necessary notices. The LHA shall consult each panel member and insofar as reasonably possible shall schedule hearings at times convenient for him or her or for his or her alternate.

(6) Quorum. Reasonable efforts shall be made to have a three member panel hear and decide each grievance. If a panel member without adequate notice to the LHA fails to appear on a scheduled hearing date, or, if a panel member and his or her alternate are both not available at any time reasonably convenient for the other panel members, two members shall constitute a quorum and may render a decision. If a panel member removes himself or herself or is removed after a grievance hearing has been held on a grievance, the remaining two members may render a decision on the grievance.

(7) Procedural Provisions. The provisions of 760 CMR 6.08(4) are incorporated by reference into this grievance procedure. These provisions include: (a) the provisions regarding the time and method for initiating a grievance; (b) the provision for a pre-hearing informal settlement conference between grievant and the LHA about a grievance; (c) the provisions regarding the LHA's setting a hearing date and giving notice to grievant; (d) the grievant's right to inspect relevant documents and to secure copies before the grievance hearing; (e) the provisions regarding who may be

present at the grievance hearing; (f) the procedural requirements for the conduct of grievance hearings; and (g) the requirements regarding a written decision following the grievance hearing.

APPENDIX B- Grievance Procedure Provisions for a Single Hearing Officer

(1) Appointment of Hearing Officers and Jurisdiction. This grievance procedure adopted by _____ Housing Authority (LHA) requires a hearing and determination of a matter subject to the procedure by a single hearing officer. The hearing officer shall be appointed to serve for a term not to exceed seven years and shall serve all residents of state-aided public housing in the city or town and participants in the Massachusetts Rental Voucher Program (MRVP) and the Alternative Housing Voucher Program (AHVP) who hold vouchers administered by the LHA, except for those persons who are subject to an different grievance procedure.

Under this procedure the LHA shall from time to time nominate one or more persons to serve as hearing officer(s) to preside at and conduct hearings and to render prompt and reliable written determinations of matters at issue. The LHA shall submit its written nomination(s) for hearing officer(s) to each affected Local Tenant Organization (LTO). Each nomination shall include a resume of the nominee and the length of the term for which he or she is nominated. Within five days of receipt of a nomination any affected LTO may make a written request to the LHA to interview

the nominee. Following such a request for an interview by an affected LTO, the LHA shall make prompt arrangements for an interview between the 3 nominee and the LTO(s) which made the request. Within thirty days after the receipt of a nomination or within five days after its interview of a nominee, whichever is later, any affected LTO may approve or disapprove the nominee by giving written notice to the LHA. A notice of disapproval shall include the specific reason(s) why the LTO disapproved the nominee. If all affected LTO(s) shall approve a nominee or if no affected LTO shall disapprove a nominee within the requisite time, the nominee shall thereupon become a hearing officer upon written acceptance mailed or delivered to the LHA which shall notify the LTO(s).

Each hearing officer shall annually certify to the LHA that he or she is ready, willing and able to serve; failure to so certify within ten (10) days of receipt of a written request by the LHA shall render the hearing officer's position vacant.

(2) Impartiality of the Hearing Officer. A hearing officer or a member of his or her family shall not have and shall not appear to have any direct personal or financial interest in the outcome of any matter before him or her. No hearing officer shall be related by blood or marriage to any party or to any person who gives evidence as to facts which are disputed by the parties. No hearing officer may determine matters which directly concern his or her own housing or the housing of a family member or his or her own status or the status of a family member in that housing. Each hearing officer shall

determine any matter at issue impartially and objectively on the basis of the evidence and applicable law. Any hearing officer, who shall be or shall appear to be unable to determine any matter impartially and objectively shall remove himself or herself as hearing officer, whether or not he has been requested to do so.

(3) Removal of the Hearing Officer. A hearing officer may be permanently removed from office at any time for inefficiency, neglect of duty, willful and material delay of proceedings, bias or partiality. The LHA and the affected LTO(s) may agree on removal after notice to the hearing officer and the opportunity for him or her to be heard. In the absence of agreement, the Department may remove a hearing officer for cause upon a request by the LHA or the LTO. Prior to removing a hearing officer, the Department shall require a detailed written specification of the reason(s) for removal and, if it finds the specification to set out good and sufficient cause, shall give the hearing officer, the LHA and the LTO(s) the opportunity to be heard. The Department's decision whether to remove a hearing officer shall be in writing mailed to the hearing officer, the LHA, and the LTO(s). If a written specification fails to detail good and sufficient cause for removal, the Department shall deny a request for removal without a hearing.

(4) Appointments of Interim Hearing Officers. If there shall not be a hearing officer able and willing to serve for one or more pending matters and if use of the appointment process in section (1) of this grievance procedure would

likely cause significant delay with potential adverse consequences to either the LHA or the grievant, the LHA with notice to the affected LTO(s) may request that an interim hearing officer be named by the Department. Such a request shall be in writing and shall specify the reason for the request. The affected LTO(s) shall be given a reasonable opportunity to comment on the request. If the Department finds there to be a reasonable need for an interim hearing officer, the Department shall name an interim hearing officer. The Department may name a previously disapproved nominee to serve as interim hearing officer if it finds that the LTO's stated reasons for disapproval did not constitute good and sufficient cause for disapproving the nominee. An interim hearing officer shall have all the powers and duties of a hearing officer and shall serve in the pending matters for which he or she was appointed. An interim hearing officer may be nominated by an LHA to be hearing officer in the manner set out herein.

(5) Scheduling. The LHA shall be responsible for scheduling and other administrative matters, including all necessary notices.

(6) Procedural Provisions. The provisions of 760 CMR 6.08(4) are incorporated by reference into this grievance procedure. These provisions include: (a) the provisions regarding the time and method for initiating a grievance; (b) the requirement of a pre-hearing informal settlement conference between the grievant and the LHA about the grievance; (c) the provisions regarding the LHA's setting a hearing date and giving notice to grievant; (d) the grievant's right to inspect relevant documents and to secure copies before the grievance hearing; (e) the provisions regarding who may be present at the grievance hearing; (f) the procedural requirements for the conduct of grievance hearings; and (g) the requirements regarding a written decision following the grievance hearing.

Federal Grievance Regulations

Code of Federal Regulations

TITLE 24, PART 966: Public
Housing Lease and Grievance
Procedure

SUBPART B--GRIEVANCE
PROCEDURES AND
REQUIREMENTS

SOURCE: 40 FR 33406, Aug. 7,
1975; 49 FR 6714, Feb. 23, 1984;
53 FR 33304, Aug. 30, 1988; 53 FR
40221, Oct. 14, 1988; 53 FR 44876,
Nov. 7, 1988; 54 FR 6886, Feb. 15,
1989; 56 FR 922, Jan. 9, 1991; 56
FR 51576, Oct. 11, 1991; 61 FR
13273, March 26, 1996; 66 FR
28802, May 24, 2001, unless
otherwise noted.

§ 966.50 Purpose and scope.

The purpose of this subpart is to set forth the requirements, standards and criteria for a grievance procedure to be established and implemented by public housing agencies (PHAs) to assure that a PHA tenant is afforded an opportunity for a hearing if the tenant disputes within a reasonable time any PHA action or failure to act involving the tenant's lease with the PHA or PHA regulations which adversely affect the individual tenant's rights, duties, welfare or status.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991]

§ 966.51 Applicability.

(a)(1) The PHA grievance procedure shall be applicable (except as provided in paragraph (a)(2) of this section) to all individual grievances as defined in §

966.53 of this subpart between the tenant and the PHA.

(2)(i) The term due process determination means a determination by HUD that law of the jurisdiction requires that the tenant must be given the opportunity for a hearing in court which provides the basic elements of due process (as defined in § 966.53(c)) before eviction from the dwelling unit. If HUD has issued a due process determination, a PHA may exclude from the PHA administrative grievance procedure under this subpart any grievance concerning a termination of tenancy or eviction that involves:

(A) Any criminal activity that threatens the health, safety or right to peaceful enjoyment of the premises of other residents or employees of the PHA;

(B) Any violent or drug-related criminal activity on or off such premises; or

(C) Any criminal activity that resulted in felony conviction of a household member.

(ii) The issuance of a due process determination by HUD is not subject to 24 CFR part 10, and HUD is not required to use notice and comment rulemaking procedures in considering or issuing a due process determination.

(iii) For guidance of the public, HUD will publish in the Federal Register a notice listing the judicial eviction procedures for which

HUD has issued a due process determination. HUD will make available for public inspection and copying a copy of the legal analysis on which the determinations are based.

(iv) If HUD has issued a due process determination, the PHA may evict the occupants of the dwelling unit through the judicial eviction procedures which are the subject of the determination. In this case, the PHA is not required to provide the opportunity for a hearing under the PHA's administrative grievance procedure.

(b) The PHA grievance procedure shall not be applicable to disputes between tenants not involving the PHA or to class grievances. The grievance procedure is not intended as a forum for initiating or negotiating policy changes between a group or groups of tenants and the PHA's Board of Commissioners.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 61 FR 13273, March 26, 1996; 66 FR 28804, May 24, 2001]

§ 966.52 Requirements.

(a) Each PHA shall adopt a grievance procedure affording each tenant an opportunity for a hearing on a grievance as defined in § 966.53 in accordance with the requirements, standards, and criteria contained in this subpart. A PHA may establish an expedited grievance procedure as defined in § 966.53.

(b) The PHA grievance procedure shall be included in, or incorporated by reference in, all tenant dwelling leases pursuant to subpart A of this part.

(c) The PHA shall provide at least 30 days notice to tenants and resident organizations setting forth proposed changes in the PHA grievance procedure, and providing an opportunity to present written comments. Subject to requirements of this subpart, comments submitted shall be considered by the PHA before adoption of any grievance procedure changes by the PHA.

(d) The PHA shall furnish a copy of the grievance procedure to each tenant and to resident organizations.

(e) The PHA must not only meet the minimal procedural due process requirements contained in this subpart but also satisfy any additional requirements required by local, state, or federal law.

[40 FR 33406, Aug. 7, 1975, as amended at 42 FR 5573, Jan. 28, 1977. Redesignated at 49 FR 6714, Feb. 23, 1984; 56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.53 Definitions.

For the purpose of this subpart, the following definitions are applicable:

(a) Grievance shall mean any dispute which a tenant may have with respect to PHA action or failure to act in accordance with the individual tenant's lease or PHA regulations which adversely affect the individual tenant's rights, duties, welfare or status.

(b) Complainant shall mean any tenant whose grievance is presented to the PHA or at the project management office.

(c) Elements of due process shall mean an eviction action or a termination of tenancy in a State or local court in which the following procedural safeguards are required:

(1) Adequate notice to the tenant of the grounds for terminating the tenancy and for eviction;

(2) Right of the tenant to be represented by counsel;

(3) Opportunity for the tenant to refute the evidence presented by the PHA including the right to confront and cross-examine witnesses and to present any affirmative legal or equitable defense which the tenant may have;

(4) A decision on the merits.

(d) Expedited grievance means a procedure established by the PHA for any grievance concerning a termination of tenancy or eviction that involves:

(1) Any criminal activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the PHA's public housing premises by other residents or employees of the PHA; or

(2) Any drug-related or violent criminal activity on or off such premises.

(e) Hearing officer means an impartial person or persons selected by the PHA, other than the person who made or approved the decision under review, or a subordinate of that person. Such individual or individuals do not need legal training. PHAs must describe their policies for selection of a hearing officer in their lease forms as required by § 966.4,

changes to which are subject to a 30-day comment period as described in § 966.3.

(f) Tenant shall mean the adult person (or persons) (other than a live-in aide):

(1) Who resides in the unit, and who executed the lease with the PHA as lessee of the dwelling unit, or, if no such person now resides in the unit,

(2) Who resides in the unit, and who is the remaining head of household of the tenant family residing in the dwelling unit.

(g) Resident organization includes a resident management corporation.

[56 FR 51579, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.54 Informal settlement of grievance.

Any grievance shall be personally presented, either orally or in writing, to the PHA office or to the office of the project in which the complainant resides so that the grievance may be discussed informally and settled without a hearing. A summary of such discussion shall be prepared within a reasonable time and one copy shall be given to the tenant and one retained in the PHA's tenant file. The summary shall specify the names of the participants, dates of meeting, the nature of the proposed disposition of the complaint and the specific reasons therefor, and shall specify the procedures by which a hearing may be obtained if the complainant is not satisfied.

[81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.55 [Reserved by 81 FR 12374]

[81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.56 Procedures governing the hearing.

(a) The hearing must be scheduled promptly for a time and place reasonably convenient to both the complainant and the PHA and held before a hearing officer. A written notification specifying the time, place, and the procedures governing the hearing must be delivered to the complainant and the appropriate official.

(b) The complainant shall be afforded a fair hearing, which shall include:

(1) The opportunity to examine before the grievance hearing any PHA documents, including records and regulations, that are directly relevant to the hearing. (For a grievance hearing concerning a termination of tenancy or eviction, see also § 966.4(m).) The tenant shall be allowed to copy any such document at the tenant's expense. If the PHA does not make the document available for examination upon request by the complainant, the PHA may not rely on such document at the grievance hearing.

(2) The right to be represented by counsel or other person chosen as the tenant's representative and to have such person make statements on the tenant's behalf;

(3) The right to a private hearing unless the complainant requests a public hearing;

(4) The right to present evidence and arguments in support of the

tenant's complaint, to controvert evidence relied on by the PHA or project management, and to confront and cross-examine all witnesses upon whose testimony or information the PHA or project management relies; and

(5) A decision based solely and exclusively upon the facts presented at the hearing.

(c) If the complainant or the PHA fails to appear at a scheduled hearing, the hearing officer may make a determination to postpone the hearing for no more than 5 business days or may make a determination that the party has waived his right to a hearing. Both the complainant and the PHA must be notified of the determination by the hearing officer. A determination that the complainant has waived the complainant's right to a hearing will not constitute a waiver of any right the complainant may have to contest the PHA's disposition of the grievance in an appropriate judicial proceeding.

(d) At the hearing, the complainant must first make a showing of an entitlement to the relief sought and thereafter the PHA must sustain the burden of justifying the PHA action or failure to act against which the complaint is directed.

(e) The complainant or the PHA may arrange, in advance and at the expense of the party making the arrangement, for a transcript of the hearing. Any interested party may purchase a copy of such transcript.

(f) Accommodation of persons with disabilities.

(1) The PHA must provide reasonable accommodation for

persons with disabilities to participate in the hearing.

Reasonable accommodation may include qualified sign language interpreters, readers, accessible locations, or attendants.

(2) If the tenant is visually impaired, any notice to the tenant which is required under this subpart must be in an accessible format.

(g) Limited English Proficiency. PHAs must comply with HUD's "Final Guidance to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited English Proficient Persons" issued on January 22, 2007 and available at http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/promotingfh/lep-faq.

[56 FR 51580, Oct. 11, 1991; 81 FR 12374, March 8, 2016]

§ 966.57 Decision of the hearing officer.

(a) The hearing officer must prepare a written decision, including the reasons for the PHA's decision within a reasonable time after the hearing. A copy of the decision must be sent to the complainant and the PHA. The PHA must retain a copy of the decision in the tenant's folder. The PHA must maintain a log of all hearing officer decisions and make [56 FR 51580, Oct. 11, 1991]

that log available upon request of the hearing officer, a prospective complainant, or a prospective complainant's representative.

(b) The decision of the hearing officer will be binding on the PHA unless the PHA Board of Commissioners determines that:

(1) The grievance does not concern PHA action or failure to act in accordance with or involving the complainant's lease on PHA regulations, which adversely affects the complainant's rights, duties, welfare or status; or

(2) The decision of the hearing officer is contrary to applicable Federal, State or local law, HUD regulations or requirements of the annual contributions contract between HUD and the PHA.

(c) A decision by the hearing officer or Board of Commissioners in favor of the PHA or which denies the relief requested by the complainant in whole or in part will not constitute a waiver of, nor affect in any manner whatever, any rights the complainant may have to a trial de novo or judicial review in any judicial proceedings, which may thereafter be brought in the matter.

[81 FR 12375, March 8, 2016]

§ 966.58 [Reserved]

[56 FR 51580, Oct. 11, 1991]

§ 966.59 [Reserved]

Nòt final yo

-
- ⁱ Si otorite lòjman an itilize yon antrepriz jesyon prive pou jere operasyon chak jou yo nan yon etablisman, aksyon antrepriz jesyon prive a gen dwa fè sijè de yon doleyans tou.
- ⁱⁱ Yon aksyon konsa ta vyole lwa eta a genyen kont reprezay yo. Gade M.G.L. c. 186, § 18, ak M.G.L. c. 239, § 2A.
- ⁱⁱⁱ Pwojè Nasyonal Lwa Lòjman an, *Pwogram Lòjman HUD yo : Dwa Lokatè yo* (5^{èm} Ed. 2018), Seksyon 10.2.1.2. Pwosè a sete *Goldberg v. Kelly*, 397 U.S 254 (1970).
- ^{iv} 760 C.M.R. § 4.02(2).
- ^v HUD, Ajans Lòjman Leta (PHA) Gid Plan Biwo (2001); Fòmilè HUD-50075-ST, Enstriksyon, A1 (HUD ankouraje PHA yo pou afiche Plan yo sou sit wèb pa yo).
- ^{vi} Pou lwa doleyans eta yo, gade 760 C.M.R. § 6.08 ak M.G.L. c. 121B, § 32. Pou dwa federal sou doleyans yo, gade 24 C.F.R. § 966, Souapti B, ak 42 U.S.C. § 1437d(k). Nan kèk sikonstans, DHCD ak HUD gen dwa pèmèt yon otorite lòjman pou yo itilize yon pwosedi doleyans ki similè pou pifò oswa tout sit yo genyen yo.
- Nan tan pase yo, Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè (DHCD), ajans eta a ki jere kay leta yo, te di ke règleman li yo sou doleyans yo te aplike sou kay leta eta yo ak kay leta federal yo tou. Gade *Commissioner of Department of Community Affairs v. Medford Housing Authority*, 363 Mass. 826, 298 N.E.2d 862 (1973), ak *Harborview Residents' Committee, Inc. v. Quincy Housing Authority*, 368 Mass. 425, 332 N.E.2d 891 (1975). DHCD pa gen pwendevi sa a ankò. Gade 760 C.M.R. § 6.02(1) (760 C.M.R. § 6.00 aplike pou moun ki rete nan kay leta ke eta a ap fnanse yo).
- ^{vii} Pou kay leta federal, gade 24 C.F.R. § 966.4(e)(8). Pou kay leta etatik, gade 760 C.M.R. § 6.06(4)(j).
- ^{viii} Gade *Saxton v. Housing Authority of the City of Tacoma*, 1 F.3d 881 (9th Cir. 1993) ki te di ke yon lokatè kay leta a ki te fè yon demann pou ajoute yon manm nan fanmi l k ap rantre nan kay la epi yo te refize demann lan gen dwa ak yon odyans pou yon doleyans annakò ak 24 C.F.R. § 966.50.
- ^{ix} Gade 24 C.F.R. § 8.53(b) (refi amènajman rezònab ki akòde ak dwa doleyans yo). Poutèt enfòmasyon sa yo konn sansib pafwa epi / oswa paske moun ki pa nan domèn medikal la souvan pa gen ekspètiz nan domèn lasante, Otorite Lòjman Cambridge la gen yon pwosedi apa pou refi amènajman rezònab yo.
- ^x Gen kèk pwosedi doleyans ki gen dwa pèmèt yon doleyans ke w soumèt anreta si w montre gen yon bon rezon pou sa a.
- ^{xi} Yon aksyon konsa ta vyole lwa eta a genyen kont reprezay yo. Gade M.G.L. c. 186, § 18, ak M.G.L. c. 239, § 2A.
- ^{xii} 760 C.M.R. § 6.06(8)(b), ak 24 C.F.R. § 966.4(e)(8)(ii)(B), (l)(3)(iv). Gade tou *Cambridge Housing Authority v. Wedge*, 2000 Mass. App. Div. 235 (2000) (degèpisman an te anile kote pwosedi doleyans lan pa t fin fèt nan moman otorite lòjman an te depoze pwosè a).
- ^{xiii} 760 C.M.R. § 6.03 (definisyon "doleyans"), ki fè referans ak 760 C.M.R. § 8.00: Vi Prive ak Konfidansyalite.

-
- xiv Lis Verifikasyon Kòd Lòjman an, *disponib nan* <https://www.masslegalhelp.org/housing/l1-booklet-2-housing-code-checklist.pdf>.
- xv Gen règleman espesyal pou animal domestik yo epi komite espesyal pou kay leta pou granmoun / moun ki andikape yo. Gade St. 1989, c. 151, 760 C.M.R. § 6.07(5), ak Règleman Animal Domestik DHCD yo. Kay leta etatik famiyal yo pa gen yon dwa espesifik pou yo gen animal domestik. Pou kay leta federal yo, gen yon dwa estatitè pou kenbe animal domestik ki komen yo, men gen règleman rezonab pou swiv nan ka sa a, epi pou sa, se pwosedi doleyans nòmal la ki aplikab. Gade 42 U.S.C. § 1437z-3.
- xvi 760 C.M.R. §6.03, gade (c) sou definisyon "doleyans" ak 760 C.M.R. § 8.05.
- xvii 760 C.M.R. § 6.06(7)(a), 760 C.M.R. § 6.06(7)(b)(1-9), ak M.G.L. c. 121B, § 32, paragaf 7.
- xviii Pa egzanp, otorite lòjman an en dwa utilize menm kontra lokasyon pou lokatè kay leta ki nan etablisman federal ak etatik si yo gen pèmision (oswa yon renonsyasyon) nan men DHCD. Se konsa Boston Housing Authority fè l.
- xix Sa yo se egzanp kategori dwòg ki etabli sou Chapit 94C :
- Klas A : Ewoyin, Mòfin, Kodeyin, Opyat sou òdònans, Fentanil
- Klas B : Opiyòm, Kokayin, LSD, Metadòn, PCP, Babitirik, Anfetamin
- Klas C : Meskalin, Peyòt, Silosibin (chanpinyon sikadèlik)
- xx M.G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.06(7)(b)1-8. Lwa nwizans eta a se M.G.L. c. 139, § 19.
- xxi 760 C.M.R. § 6.06(7)(b)(9)), M.G.L. c. 121B, § 32 paragaf 7. Prensip la similè ak sa ki dekri nan *Hodess v. Bonefont*, 401 Mass. 693, 519 N.E.2d 258 (1988). Gen dwa gen yon eksepsyon pou sa a si lwa nwizans eta yo enplike epi si otorite lòjman an ka montre ke envite a te anreyalite yon "okipan" de apatman an (pa egzanp, yon menaj ki t ap viv nan kay la ak lokatè a).
- xxii 24 C.F.R. §§ 966.53(d), 42 U.S.C.A. § 1437d(k).
- xxiii Yon konviksyon ak yon krim grav depann de si atik espesifik la endike yon pèn pou mezon koreksyon. Note byen ke langaj la isit la pale de "konviksyon", kidonk nan kèk enstans te gen dwa gen yon akizasyon de krim grav men okenn kondanasyon de krim grav, pa egzanp yon negosyasyon pledwaye oubyen yon kondanasyon pou yon krim ki mwens grav.
- xxiv 24 C.F.R. §§ 966.53(d), 42 U.S.C.A. § 1437d(k)..
- xxv Pou sikonstans kote yon degèpisman sijè ak doleyans oswa pa sijè ak doleyans selon lwa eta yo, gade M.G.L. c. 121B, § 32. Pou pwopozisyon ke dwa doleyans anba lwa etatik yo an vigè menm si w ap viv nan kay leta federal, gade *Spence v. Reeder*, 382 Mass. 398, 416 N.E.2d 914 (1981).
- xxvi 24 C.F.R. § 966.51(b) ak 760 C.M.R. § 6.03, gade (d) sou definisyon "doleyans." Gade 760 C.M.R. § 6.06(4)(p), ki di ke otorite lòjman an dwe kòmanse ak pwosedi degèpisman kont lòt lokatè si konpòtman yo a te mete lasante oswa sekirite lòt lokatè k ap depoze doleyans lan an danje.
- xxvii Sa gen dwa kreye pwoblèm nan kad Lwa sou Vyolans kont Fanm (VAWA). Pou enfòmasyon sou sivivan abi nan kay leta yo, ale sou [MassLegalHelp.org](https://www.masslegalhelp.org/housing/dv/vawa-federal-public-housing), <https://www.masslegalhelp.org/housing/dv/vawa-federal-public-housing> (kay leta federal) ak <https://www.masslegalhelp.org/housing/dv/vawa-project-based-section8-vouchers-article> (kay seksyon 8 nan pwojè). Anplis sa, ou ka gade Avi sou Dwa Lokasyon yo nan Lwa sou Vyolans Kont

Fanm, Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè Massachusetts, *disponib nan*
<https://casamyrna.org/wp-content/uploads/2021/03/DHCD-VAWA-Notice.pdf>.

- xxviii 760 C.M.R. § 6.03, gade definisyon "doleyans" ak "plenyan." Anplis sa, ou ka gade M.G.L. c. 66A, § 1 (definisyon "sijè done"), 760 C.M.R. § 49.02 (definisyon yon "patisipan" nan Pwogram Koupon Lokasyon Massachusetts), ak 760 C.M.R. § 53.02 (definisyon "patisipan" Pwogram Koupon Lòjman Altènatif).
- xxix Sa gen dwa kreye pwoblèm ki gen rapò ak vyolans domestik tou. Gade nòt ba paj 27 pi wo a.
- xxx 24 C.F.R. § 966.53(b). Nan kay leta etatik, yon manm kay la ki rete a se yon moun ki kalifye kòm fanmi. Gade definisyon yon Fanmi (Kay) nan 760 C.M.R. § 5.00. Pou yon diskisyon sou kòman yo apwoche pwoblèm manm kay la ki rete a nan domèn lwa etatik yo, gade *Arsenault v. Chicopee Housing Authority*, 15 Mass. App. Ct. 939 (1983).
- xxxi Definisyon "doleyans" selon eta a nan 760 C.M.R. § 6.03, ki pa menm jan ak règleman federal yo, pa mete okenn restriksyon sou "doleyans an gwoup." Sepandan, pou asire, chak moun k ap chache yon dedomajman ta dwe depoze yon doleyans.
- xxxii 24 C.F.R. § 966.51(b). Lokatè yo gen dwa, sepandan, atravè òganizasyon lokatè yo, epi avèk Komite Konsèy Rezidan pa yo a, pou negosye chanjman onivo politik nan kad otorite lòjman an. Gade 24 C.F.R. Part 964 (règleman patisipasyon lokatè yo) epi 24 C.F.R. Pati 903 (Plan Ajans Kay Leta). Anplis sa a, otorite lòjman an dwe bay lokatè ki afekte yo yon avi alekri 30 jou anvan an epi yon opòtinite pou bay komantè yo sou nenpòt chanjman ki pwopoze onivo kontra lokasyon an, pwosedi doleyans lan, oswa fre, politik oswa règleman ki enkli pa referans onivo kontra lokasyon an. Gade 24 C.F.R. §§ 966.3 (kontra lokasyon), 966.5 (akizasyon, politik oswa règleman), ak 966.52(c) (pwosedi doleyans).
- xxxiii 760 C.M.R. § 6.08(4)(h).
- xxxiv 24 C.F.R. § 966.57(b).
- xxxv Gen plizyè estrikti potansyèl de dwa pwopriyete pou yon pwojè ak finans melanje tankou si se yon antite prive oswa plizyè antite prive ki posede kay la, yon otorite lòjman gen dwa gen dwa pwopriyete ki pataje ak yon antite prive, oswa yon afilye yon otorite lòjman gen dwa gen dwa pwopriyete oswa dwa pataje sou apatman an.
- xxxvi Gade Avi PIH 2012-32, REV-3 (Jiyè 2017), jan li te mizajou pa Avi PIH 2018-11 (Jiyè 2018, Sipleman 3A ak Desanm, 2018, Sipleman 3B) (Avi RAD), pou enfòmasyon an detay konsènan pwogram RAD la. Anplis sa ou ka gade Avi PIH 2021-07 (Janvyè 2021) (ki pèmèt diferan kalite RAD epi "melanj" PBV Seksyon 8 yo ki depann de nivo reyabilitasyon ak kou yo).
- xxxvii Gade 26 U.S.C. § 42, M.G.L. c. 23B, § 3, M.G.L. c. 62, § 6I, M.G.L. c. 53, § 31H, 760 C.M.R. § 54.00.
- xxxviii Annette Duke ak Amy Copperman, Lwaye nan Kay Leta, Yon Gid pou Lokatè Kay Leta nan Massachusetts ka Konnen Dwa yo, 12 Avril 2019, *disponib sou*
<https://www.masslegalhelp.org/housing/lt3-rent.pdf> (apre sa konni kòm Livre Lwaye).
- xxxix Nan lane 2021 nan eta Massachusetts, te gen yon bezwen reparasyon kaptial ki vo \$3 milya pou kay leta etatik yo, men te sèlman gen \$55 milyon nan fon obligatwa ki te distribye atravè finansman fòmil bay 242 otorite lòjman yo chak ane. Gade MassNAHRO, "Eta Aktyèl Pòtfe Kay Leta Massachusetts," *disponib sou*
https://cdn.ymaws.com/massnahro.org/resource/resmgr/arpa_whitepaper.pdf

-
- xi Koupon baze sou Pwojè (PBV) a se kote otorite lòjman an itilize koupon mobil Seksyon 8 li yo pou finanse apatman ki rete ansanm ak yon devlopman byen detèmine. Pwogram Koupon baze sou Pwojè (PBV) a dekri nan 42 U.S.C. § 1437f(o)(13) epi nan 24 C.F.R. Pati 983. Anpil men pa tout nan pwovizyon yo ki aplike selon pwogram koupon Seksyon 8 nòmal la aplike pou pwogram PBV a tou—pou yon deskripsyon de sa a, gade 24 C.F.R. § 983.2.
- xli Livre Lokasyon an, *disponib nan* <https://www.masslegalhelp.org/housing/lt3-rent.pdf> (hereinafter Rent Booklet).
- xlii Pou pwosedi odyans enfòmèl la, gade 24 C.F.R. § 982.555 ; pou dwa doleyans yo, gade 42 U.S.C. § 1437d(k), 24 C.F.R. Pati 966, Soupati B (federal) ak 760 C.M.R. § 6.08 (etatik).
- xliii Pwotokòl Doleyan pou Lòjman ak Finans Melanje yo ke pwopriyete ki afilye ak Boston Housing Authority ak pwopriyete fonsyè lwe yo itilize yo se yon egzanp de yon moman lè dwa doleyans yo te elaji pou kouvri tout apatman ranplasman yo (keseswa se RAD, PBV oswa LIHTC).
- xliv 760 C.M.R. § 6.06(8)(b), ak 24 C.F.R. § 966.4(e)(8)(ii)(B), (l)(3)(iv); anplis sa a, gade *Cambridge Housing Authority v. Wedge*, 2000 Mass. App. Div. 235 (2000) (degèpisman an te anile kote pwosedi doleyans lan pa t fin fèt nan moman otorite lòjman an te depoze pwosè a). Gen yon agiman, pou kay leta federal, ke yon otorite lòjman pa menm gen dwa voye yon avi pou kite ba yon lokatè pandan ke gen yon odyans doleyans ki ann atant, men sa a pa aksepte nan tout sikonstans ni tou se pa tout otorite lòjman ki aplike prensip sa a. 24 C.F.R. 966.4 (l) (3)(iv),
- xlv Sa depann de pwosedi doleyans patikilye ki egziste a, lokatè a gen dwa pèdi dwa li genyen ak yon odyans doleyans si li pa asiste konferans enfòmèl la.
- xlvi Avi a gen dwa fèt anndan avi tèminezon an
- xlvii Gen kèk otorite lòjman ki ofri yon reyinyon anvan doleyans lan ansanm ak yon sipèvizè otorite lòjman an pou eseye yon fwa de plis pou rezoud pwoblèm nan.
- xlviii Eksepsyon kote desizyon an otorize otorite lòjman an pou l prezante pwosè degèpisman an nan yon tribinal.
- xlix Gade an jeneral *Wojcik v. Lynn Housing Authority*, 66 Mass. App. Ct. 103 (2006).
- i 24 C.F.R. § 966.54.
- ii 760 C.M.R. § 6.04(7).
- iii 760 C.M.R. §§ 6.06(8)(a), 6.08(4)(a).
- iiii 760 C.M.R. § 6.08(4)(a).
- liv HUD, LIVRE ORYANTASYON KAY LETA, Anèks V, § 18.4 (Jen 2003). .
- lv 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).
- lvi 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).
- lvii 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).
- lviii 24 C.F.R. § 966.54.

-
- lix 24 C.F.R. § 966.56. Si yon otorite lòjman manke reyaji sou doleyans yo alè plizyè fwa, ou gen dwa konteste sa a nan tribinal la. Gade *Samuels v. District of Columbia Housing Authority*, 669 F. Supp. 1133 (D.D.C. 1987) kote tribinal la te twouve ke otorite lòjman an pa t resi devlòpe yon bon pwosedi doleyans pou pèmèt yo tandè ak trete plent lokatè yo nan yon delè ki rezonab. Evidaman, si yon otorite lòjman ap chèche mete lokatè a deyò, delè a souvan bon pou lokatè a.
- lx 24 C.F.R. §§ 966.52(a), 966.53.
- lxi Gade *Rivas v. Chelsea Housing Authority*, 464 Mass. 369 (2013).
- lxii 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).
- lxiii Gade *Avi Kay Leta 2000-03, Pati A*, ki te emi pa DHCD bay tout otorite lòjman lokal yo le 3 jiyè 2000.
- lxiv 760 C.M.R. § 6.08(4)(b).
- lxv 24 C.F.R. §§ 966.52, 966.53. Si kontra lokasyon an oswa pwosedi doleyans lan egzije pou w asiste konferans règleman enfòmèl la epi yon lokatè ka montre yon bon rezon poukisa li pa t respekte pwosedi konferans règleman enfòmèl la, egzijans pou w fè konferans règleman enfòmèl la anvan an kapab egzonere sou diskresyon ofisye oswa panèl odyans lan.
- lxvi 24 C.F.R. §§ 966.52, 966.53.
- lxvii 24 C.F.R. § 966.56(b)(1). Anplis sa, nan pwosè degèpisman kay leta federal yo, si otorite lòjman an pa bay lokatè a opòtinite pou l egzamine dokiman ki pètinan yo anvan yon odyans doleyans oswa tribinal, fòk yo anile degèpisman an. Gade 42 U.S.C. § 1437d(l)(7); 24 C.F.R. § 966.4(m).
- lxviii 760 C.M.R. § 6.08(4)(d).
- lxix 760 C.M.R. § 6.08(4)(c).
- lxx 760 C.M.R. §§ 6.06(8)(b), 6.08(4)(c).
- lxxi 24 C.F.R. § 966.56(a).
- lxxii 24 C.F.R. § 966.53).
- lxxiii Gade *Kesyon 32 : Kòman ofisye ak panèl odyans yo seleksyone ?*
- lxxiv Gade *Costa v. Fall River Housing Authority*, 453 Mass. 614, 621-623 (2009) (ki twouve ke yon moun ki te tandè konferans règleman an epi ki te yon manm nan panèl odyans lan an menm tan pa t ka konsidere kòm libere de patipri).
- lxxv 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).
- lxxvi 24 C.F.R. § 966.56 (b)(3); 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).
- lxxvii Règleman sa yo pa esplike ki dwa w genyen si yo refize demann ou pou odyans lan ta piblik.
- lxxviii 760 C.M.R. § 6.08(4)(e).

-
- lxxix Panèl odyans lan pa gen obligasyon pou swiv règ evidans ki ta nòmman anviè nan tribinal la. 760 C.M.R. § 6.08(4)(f); 24 C.F.R. § 966.56(b)(1).
- lxxx Gade *Anderson v. Lowell Housing Authority*, No. 11-10580, 2012 WL 3965112 (D. Mass. 24 out 2012) (ki te konkli ke te gen yo vyolasyon de pwosè regilye a kote ofisye odyans lan te mennen yon ankèt aprè odyans lan, epi desizyon sa a te repoze anpati sou rezilta ankèt sa a, kote lokatè a pa t gen yon avi ni yon opòtinite pou li fè tande vwa l).
- lxxxi Note byen ke gen yon eksepsyon nan ka "wi-di fiyab" tankou rapò polis. *Gade Figgs v. Boston Housing Authority*, 469 Mass. 354 (2014), *Seales v. Boston Housing Authority*, 88 Mass. App. Ct. 643 (2015). Tandiske sa yo sete pwosè sou tèminezon kay Seksyon 8, menm règ yo aplike pwobableman nan odyans doleyans pou kay leta.
- lxxxii 760 C.M.R. § 6.08(4)(f).
- lxxxiii Gade Òd Pèmanan Tribinal Lòjman 1-04 la : Règleman sou delè pou pwosè ki depoze oprè de Depatman Tribinal Lòjman, Aksyon Sivil - Apèl bay Ajans Administratif ; Òd Pèmanan Tribinal Siperyè 1-95 la : Trete epi tande plent pou revè jidisyè de pwosedi ajans administratif yo.
- lxxxiv 24 C.F.R. § 966.56(e).
- lxxxv 24 C.F.R. § 966.56(f).
- lxxxvi Konsèy Final pou Benefisyè Èd Finansyè Federal yo Konsènan Entèdiksyon Tit VI Kont Diskriminasyon sou baz Orijin Nasyonal ki Afekte Moun ki gen yon Nivo Anglè ki Limite, 72 Fed. Reg. 2,732, 2,743 (22 janvyè 2007) (yo dwe founi entèprèt gratis bay fanmi an) ; Plan Aksè Lengwistik Depatman Lòjman ak Devlopman Kominotè Eta Massachusetts, epi plan aksè lengwistik oswa plan LEP otorite lòjman endividyèl yo.
- lxxxvii 24 C.F.R. § 966.56(c). Pwosedi doleyans otorite lòjman an dwe revize tou pou yon pwovizyon pou mande anilasyon yon defo. Anplis sa a, si defo a te gen rapò ak yon andikap, otorite lòjman an ta dwe konsidere yon demann pou yon nouvo odyans antanke yon amènajman rezonab.
- lxxxviii 760 C.M.R. § 6.08(4)(g)
- lxxxix 24 C.F.R. §§ 966.56(b)(5), 966.57(a).
- xc 760 C.M.R. § 6.08(4)(g); 24 C.F.R. §966.57(a).
- xc i 760 C.M.R. § 6.08(4)(h).
- xcii Gade St. 1989, c.88. Pou lòt otorite lòjman yo, anvan règleman DHCD yo te modifiye nan lane 1998 la, lokatè yo te gen dwa mande Konsèy la pou l revize pwosè a pou tout kalite pwosè, men otorite lòjman an te sèlman gen dwa fè sa si l te ka pwouve ke desizyon an te fèt kont lalwa oswa si l te fèt san kòz. Anplis sa a, anvan 1998, pwosè sou tèminezon kontra lokasyon yo te ka revize pa Konsèy la. Si pwosedi doleyans otorite lòjman ou yo toujou gen ansyen prensip yo ladan yo, prensip sa yo toujou anviè.
- xciii 760 C.M.R. § 6.08(4)(i).
- xciv Gade G. L. c. 30A, § 14 (30 jou anvan desizyon final DHCD a). Si sete yon pwosè ki pa t gen posiblite apèl devan DHCD, kidonk dat limit sètoryari yo (yon delè preskripsyon 60 jou) ta aplike nan sityasyon sa a.

-
- ^{xcv} 24 C.F.R. § 966.57(b).
- ^{xcvi} Revi jidisyè a ta sipoze gouvènèn pa delè preskripsyon 60 jou sètòrari a sòf si lokatè a ka montre ke yon lwa federal te vyole, epi nan ka sa a dosye a gen dwa rantrè nan kad delè preskripsyon twazan an selon 42 U.S.C. 1983.
- ^{xcvii} Lwa etatik sou reyinyon ouvè a se M.G.L. c. 30A , §§ 18-25 .
- ^{xcviii} DHCD gen règleman konsènan rekognisyon ak dwa òganizasyon lokatè lokal yo. Gade 760 C.M.R. § 6.09.
- ^{xcix} 760 C.M.R. § 6.08(1) ak (2). Note byen : Nan lane 1998, DHCD te chanje règleman li yo sou doleyans yo pou kay leta etatik yo, men li te pèmèt otorite lòjman yo pou yo kontinye itilize pwosedi doleyans ki te deja apwouve yo, depi otorite lòjman an te inisye yon mezi pou atenn "akò materyèl" ak règleman revize yo.
- ^c Malgre egzijans sa a, li itil pou note ke DHCD gen dwa pa genyen pwosedi doleyans ki apwouve a nan dosye li yo. Gade tou Kesyon 3 Kòman mwen kapab konnen pwosedi doleyans lan nan devlopman pa m nan ?
- ^{ci} Si PHA a depann de yon dewogasyon nan men DHCD pou gen yon pwosedi doleyans diferan (tankou yon pwosedi doleyans konsolide ki reponn ak regleman etatik ak federal yo alafwa), sa dwe endike nan plan ajans eta li a nan seksyon dewogasyon yo.
- ^{cii} 24 C.F.R. § 903.7(f).
- ^{ciiii} 24 C.F.R. § 966.52(c).
- ^{civ} Gade 24 C.F.R. § 966.53(e) ak 760 C.M.R. § 6.00 (definisyon ofisye odyans ak panèl odyans).
- ^{cv} 760 C.M.R. § 6.08(3)(b)(3).
- ^{cvi} Gade Avi Kay Leta 2000-03, Pati B, ki emèt pa DHCD bay tout otorite lòjman lokal yo nan dat 3 jiyè 2000.
- ^{cvii} 24 C.F.R. § 966.53(e).
- ^{cviii} 24 C.F.R. § 966.3