

Gid pou Anpeche Diskriminasyon nan Lojman

Sou Baz Sous Revni

Biwo Pwokirè Jeneral la ap prezante yon Gid ajou pou ede abitan yo ak pwopriyetè kay yo konprann pwoteksyon jiridik ki bay pou moun ki resevwa sibvansyon pou lojman atravè pwogram tankou “Seksyon 8” la, ak lòt fòm èd piblik. Pwogram sibvansyon pou lojman yo jwe yon wòl enpòtan nan diminye povrete ak zafè sanzabri, pandan l ap favorize estabilite ekonomik alontèm pou moun ak fanmi yo nan Massachussetts. Lè yo asire aksè a lojman abòdab, pwogram sa yo ede moun ki resevwa yo kenbe kondisyon lavi ki estab, sa ki gen enpak dirèk sou opòtinite edikasyon, rezilta nan sa ki gen pou wè ak lasante, ak patisipasyon nan mache travay la. Anplis, pwogram sibvansyon pou lojman yo ranfòse kominote yo lè yo diminye depلاسman epi ranfòse filè sekirite sosyal la. Pwoteksyon jiridik pou lokatè ki resevwa sibvansyon pou lojman yo esansyèl pou asire reyisit pwogram sa yo, epi lè founisè lojman yo respekte règ yo, sa esansyèl pou prezève avantaj pwogram sa yo bay moun yo, fanmi yo, ak kominote yo nan tout Massachussetts.

Biwo Pwokirè Jeneral la aplike lwa Commonwealth pou lojman ekitab ak pwoteksyon konsomatè yo. Si ou kwè ke yo te vyole dwa w, nou ankouraje w pou depoze yon plent nan Depatman Dwa Sivil Pwokirè Jeneral la. Gen anpil fason pou jwenn nou:

Anliy: Depoze yon Plent Elektwonik nan <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>;

Pa Lapòs: Voye yon fòmilè Plent pou Dwa Sivil bay Depatman Dwa Sivil la nan adrès One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108;

Pa Imèl: Voye pa imèl yon fòmilè Plent ranpli bay Depatman Dwa Sivil la sou civilrights@mass.gov;

Pa Telefòn: Rele nan (617) 963-2917. Depatman Dwa Sivil la resevwa yon pakèt plent, e tan li pran pou analize chak plent kapab varye. N ap fè tout posib nou pou nou kontakte w pi vit posib apre nou fin resevwa plent ou an.

LWA ANTIDISKRIMINASYON MASSACHUSETTS LA

Egzijans lojman ekitab la nan Chapit 151B Lwa Jeneral Massachussetts la, ke yo konnen tou sou non Lwa Antidiskriminasyon an, entèdi diskriminasyon kont moun ki resevwa èd federal, nan men eta a, oswa nan men gouvènman lokal yo, pa egzanp Revni Sekirite Sosyal oswa avantaj Pwogram Èd Nitrisyon Siplemanè (Supplemental Nutrition Assistance Program, SNAP) ak sibvansyon pou lojman, pa egzanp tikè Seksyon 8 yo oswa Asistans Rezidans pou Fanmi ki nan Tranzisyon (Residential Assistance for Families in Transition, RAFT). Li ilegal anba Lwa Antidiskriminasyon an pou founisè lojman yo fè diskriminasyon kont yon moun paske li patisipe nan pwogram èd piblik ak sibvansyon pou lojman yo, oswa akòz egzijans pwogram sa yo.

Kisa yon founisè lojman ye?

Yon founisè lojman se nenpòt moun oswa konpayi ki enplike nan rann lojman disponib pou lwe, ikonpri pwopriyetè, ajan imobilye oswa koutye, avèk konpayi k ap jere pwopriyete yo.



Massachusetts Attorney General Andrea Joy Campbell

Kisa ki Egzanp sibvansyon pou lojman nan nivo federal, eta a, oswa gouvènman lokal la ?

Sibvansyon pou lojman yo ede lokatè ki gen revni fèb yo pou yo peye yon pati oswa tout lwaye yo. Genyen plizyè kalite pwogram sibvansyon pou lojman nan Massachusetts. Twa pi gwo pwogram yo se Pwogram sou finansman federal **Tikè pou Chwa Lojman Seksyon 8** la, Pwogram sou finansman Eta a ki rele **Pwogram Tikè Lokasyon nan Massachusetts**, ak Pwogram sou finansman eta a ki rele **Pwogram Tikè pou Lojman Altènatif** la, ki ede moun ki andikape ki gen mwens ke 60 lane e ki elijib pou yo rete nan yon lojman piblik pou ti granmoun ak moun andikape ke eta a finanse.

Pwogram èd pou lokasyon tanporè oswa ijans yo se sibvansyon pou lojman tou ki ede moun ak fanmi ki riske pèdi lojman yo oswa ki nan nesite yon èd finansye pou yo garanti yon nouvo lojman pandan y ap ede kouvri aryere lwaye, depans pou bwote, ak depo garanti yo. Genyen plizyè kalite pwogram èd pou lokasyon tanporè oswa ijans nan Massachusetts, tankou pwogram **HomeBASE** ak **Asistans Rezidans pou Fanmi ki nan Tranzisyon (“RAFT”)** ke eta a jere, ak pwogram lokal yo tankou Fon Sekou Lwaye Vil Boston lan. Pwogram sa yo kouvri anba Lwa Antidiskriminasyon an.

ANPECHE DISKRIMINASYON NAN PWOSESIS LOKASYON AN

Èske yon founisè lojman kapab refize lwe bay yon moun k ap resevwa sibvansyon pou lojman?

Non. Yon founisè lojman pa kapab fè diskriminasyon kont moun paske yo resevwa sibvansyon pou lojman, ikonpri moun ki gen nenpòt tikè lokasyon nan nivo federal oswa lokal oubyen ki resevwa èd pou lokasyon tanporè oswa ijans. Sa vle di ke lè moun ki resevwa sibvansyon pou lojman yo ap chache lojman, pwopriyetè, jesyonè pwopriyete yo, ak ajan imobilye oswa koutye yo pa kapab:

- Refize lwe yo lojman;
- Refize negosye avèk yo pou lojman;
- Sispann kominike avèk yo oswa “ba yo poto” pou ka rale kò yo oubyen evite lwe yo;
- Refize respekte egzijans pwogram sibvansyon pou lojman an lè, pa egzanp, yo refize ranpli papye ki nesèse yo, itilize fòmilè estanda yo genyen pou ekri kontra lwaye yo, suiv pwosedi ki egziye pou èd lokasyon yo, oswa pèmet enspeksyon estanda lojman ke pwogram nan egziye yo;
- Di yon moun ki resevwa èd piblik pou lokasyon ke lojman an pa disponib pou lwe yon fason pou evite lwe li pwopriyete a;
- Itilize kritè oswa pwosedi elijiblite pou eskli sila yo ki resevwa sibvansyon pou lojman lè, pa egzanp, yo mande aplikan yo pou bay prèv yon revni ki baze sou anplwa yo, oswa lè yo pran sèvis verifikasyon sou pase moun yo ki itilize metòd algorit ki dezavantaje nan yon fason ki enjis oswa ki “kite deyò” moun ki ap resevwa sibvansyon pou lojman yo.

Èske yon pwopriyetè responsab pou vyolasyon lalwa ke ajan imobilye yo komèt?

Wi. Si ajan imobilye yon pwopriyetè fè diskriminasyon kont nenpòt moun ki ta kapab vini yon lokatè, e ajan an e pwopriyetè a pral responsab pou vyolasyon an, ke pwopriyetè a te konnen sa ou pa.



ANPECHE DISKRIMINASYON NAN RESPEKTE EGZIJANS PWOGRAM SIBVANSYON POU LOJMAN YO

Pwogram sibvansyon pou lojman yo gen egzijans estanda pou aplikasyon pou lokasyon, apwouve lokatè ak lokasyon an. Jeneralman, founisè lojman yo dwe respekte egzijans sa yo. Sa kapab vle di ke, pou respekte egzijans pwogram sibvansyon pou lojman nan sa ki gen pou wè ak aplikasyon pou lokasyon ak lokasyon an li menm, yon founisè kapab genyen pou li chanje aplikasyon abityèl li a ak pwosedi lokasyon li yo.

Èske yon founisè lojman kapab mande yon moun k ap resevwa sibvansyon pou lojman pou li jwenn yon pre-apwobasyon nan men yon jesyonè sibvansyon pou lojman avan li konsidere yon aplikasyon lokasyon ?

Non. Founisè lojman yo pa kapab mande yon “pre-apwobasyon” pou lokasyon an oswa lòt kondisyon lokasyon yo. Jan sa di pi wo a, pwogram sibvansyon yo gen egzijans estanda ki dwe respekte pou trete aplikasyon yo epi apwouve lokasyon yo – e founisè lojman yo jeneralman dwe suiv pwosesis sa a. Yon founisè lojman ki refize aksepte oswa trete yon aplikasyon san yon “pre-apwobasyon” nan men yon jesyonè sibvansyon ap vyole lalwa.

Èske yon founisè lojman kapab pase a yon lòt moun ki aplike pou lokasyon an nan peryòd pandan jesyonè sibvansyon an ap avanse nan pwosesis pou apwouve yon apatman?

Non. Founisè lojman yo pa kapab fè diskriminasyon kont aplikan yo akòz egzijans yon pwogram sibvansyon pou lojman. Sa vle di ke founisè lojman yo jeneralman dwe kenbe apatman an pandan jesyonè sibvansyon pou lojman an ap suiv egzijans pou aplikasyon ak lokasyon an. Pwosesis sa a kapab pran plis tan ke pwosesis regilye aplikasyon ak lokasyon founisè lojman an genyen li menm nan. Yon founisè lojman ki al pran yon lòt moun k ap aplike pou lojman an pandan ke yon founisè sibvansyon ap travay aktivman sou pwosesis apwobasyon an li vyole lalwa.

Èske yon pwopriyetè kapab decide pou li pa lwe yon lojman bay yon moun ki gen tikè paske reparasyon ki idantifye pandan enspeksyon lojman an ap koute twòp?

Non. Jesyonè sibvansyon pou lojman yo pa p apwouve yon kontra pou yon lojman k ap lwe ki pa pase yon enspeksyon kalite pou lojman amwens ke pwopriyetè a fè reparasyon ki nesèsè yo. Founisè lojman yo pa kapab refize fè reparasyon sa yo akòz lajan sa ap koute, e yo pa kapab refize kontinye negosye aplikasyon avèk yon moun ki genyen tikè lojman poutèt rezon sa a. Epitou, estanda qualite ke pwogram sibvansyon lojman yo egzije jeneralman yo koresponn ak estanda ki nan Kòd Sanitè eta Massachussetts la ki aplike pou tout apatman.

ANPECHE DISKRIMINASYON NAN KONDISYON AK TÈM LOKASYON YO

Èske genyen limitasyon sou sa founisè lojman yo kapab di oswa deklare nan piblisite y ap fè yo?

Wi. Founisè lojman yo pa kapab fè deklarasyon oswa plase piblisite ki fè diskriminasyon sou baz sibvansyon pou lojman ki resevwa. Sa vle di yo pa kapab plase piblisite ki sijere yon preferans, pa egzanp, pou lokatè ki pa genyen tikè lojman oswa lòt èd piblik pou lokasyon. Sa yo se egzanp langaj diskriminatwa nan piblisite pou lojman :

- Prè revni nan anplwa egzije;
- Sètifikasyon Seksyon 8 pa ladan;
- Dwe gen \$65k kòm revni anyèl minimòm;
- Bon kredi, referans, istorik anplwa ak revni nesèsè; oswa
- Dwe genyen yon kredi ki solid ak anplwa ki verifyab pou yo ka pran an konsiderasyon.



Massachusetts Attorney General Andrea Joy Campbell

Fason piblisite yo fèt pou lojman yo kapab vyole lalwa tou. Pa egzanp, founisè lojman yo pa kapab itilize zouti maketin anliy pou fè piblisite yo sible sèlman gwoup ki genyen kèk karakteristik espesifik, pandan y ap eskli moun ki genyen lòt karakteristik ke lalwa pwoteje.

Anplis, yon founisè lojman pa kapab plase yon piblisite pou lojman ki di ke moun ki gen tikè oswa ki resevwa èd piblik pou lokasyon pa kapab aplike oubyen ki dekouraje yo pou yo pa aplike.

Èske yon founisè lojman kapab mande prèv revni anplwa an nan men yon moun ki gen tikè pandan pwosesis aplikasyon?

Non. Founisè lojman yo pa otorize pou yo mande yon moun k ap aplike pou yon apatman pou yo genyen yon kalite revni an patikilye, tankou yon revni nan yon travay. Se paske kèk moun k ap resevwa èd piblik yo, tankou sa ki gen avantaj Revni Sekirite Sosyal pou Andikape yo (Social Security Disability Income, SSDI), kapab pa anplwaye, men yo kanmenm elijib pou yo lwe apatman an.

Anplis, founisè lojman yo pa kapab enpoze yon revni minimòm oswa fè egzijans sou yon rapò lwaye-revni ki gen kòm objektif oswa kòm rezilta eskli oubyen dezavantaje nan yon fason ki enjis moun ki ap resevwa sibvansyon oswa èd piblik yo. Founisè lojman ki chwazi pou yo itilize egzijans revni minimòm yo dwe konte pèman èd yo kòm revni. Menm jan an tou, founisè lojman ki chwazi itilize egzijans sou rapò lwaye-revni yo pa kapab egzije moun k ap resevwa sibvansyon yo pou yo demonstre kapasite yo pou yo peye plis pase kontribisyon pa yo a nan lwaye a; Montan tout pèman sibvansyon yo dwe retire nan pri total lwaye a avan yo kalkile yon rapò lwaye-revni pou moun k ap aplike a.

Epitou, founisè lojman yo pa kapab fikse egzijans sou revni nan nivo espesifik yon fason pou diskalifye moun k ap resevwa sibvansyon pou lojman oswa èd piblik yo. Pifò pwogram sibvansyon pou lojman ak èd piblik yo genyen egzijans elijiblite sou revni maksimòm. Yon founisè lojman kapab vyole lalwa lè, pa egzanp, li aplike yon egzijans sou revni minimòm ki pi wo ke limit revni an pou yon pwogram lojman jis pou evite lwe bay moun ki ap aplike e ki ap resevwa sibvansyon yo.

Ki limitasyon ki genyen sou kalite frè founisè lojman yo kapab pran nan men moun k ap resevwa sibvansyon lojman yo?

Yon founisè lojman pa kapab janm chanje frè yon aplikasyon oswa mande yon depo pou kenbe, rezève, oswa pran yon apatman ki pa sou mache a. Founisè lojman yo kapab mande lokatè yo pou yo peye sèlman montan sa yo pou bwote antre nan yon apatman: premye ak dènye mwa lwaye a, yon depo garanti, ak montan egzat pou chanje seri ak kle apatman an (si sa aplikap). Egzijans sa yo aplikab pou tout moun k ap aplike ak tout lokatè.

Founisè lojman yo ta dwe konnen ke genyen restriksyon legal anplis sou frè yo kapab pran sou moun k ap resevwa sibvansyon pou lojman yo. Pa egzanp, yon founisè lojman pa kapab pran yon “depo pou lwaye” nan men yon moun k ap resevwa sibvansyon ki depase kontribisyon lokatè a nan lwaye a (sètadi montan total lwaye a mwens montan tout pèman sibvansyon yo). Pa egzanp, si lwaye pou yon apatman se \$2,500 pa mwa, men ke yon moun ki gen yon tikè Seksyon 8 responsab pou sèlman \$250 nan montan sa a, depo lwaye ke y ap chaje moun ki gen tikè sa a pa kapab depase \$250. Pou rezon sa a, yon founisè lojman jeneralman pa kapab pran yon depo sou lwaye nan men yon moun k ap resevwa sibvansyon pou lojman toutotan founisè sibvansyon an poko detèmine kontribisyon lokatè a nan lwaye apatman an pandan pwosesis apwobasyon lokasyon an. Sa enpòtan, paske montan sibvansyon yon moun resevwa a kapab chanje anmezi tan ap pase, yon founisè lojman pa kapab pran yon depo li “estime” nan men yon moun ki gen yon tikè sou baz kontribisyon lokatè a nan apatman li te lwe avan an.



RESOUS POU ÈD JIRIDIK

Sèvis Jiridik Gran Boston (Greater Boston Legal Services)

<https://www.gbbs.org/>
617-371-1234

Èd Jiridik Kominotè (Community Legal Aid)

<https://communitylegal.org/>
855-252-5342

Sant De Novo pou Jistis ak Gerizon (De Novo Center for Justice and Healing)

<https://www.denovo.org/>
617-661-1010

Sèvis Jiridik MetroWest (MetroWest Legal Services)

<https://mwlegal.org/>
508-620-1830

Èd Jiridik Nòdès (Northeast Legal Aid)

<https://www.northeastlegalaid.org/>
978-458-1465

Sèvis Jiridik Konte Kot Sid yo (South Coastal Counties Legal Services)

<https://sccls.org/>
800-244-9023

LÒT RESOUS

Komisyon Massachusetts kont Diskriminasyon (Commission Against Discrimination, MCAD)

Apèsi sou Diskriminasyon nan Lojman nan Massachusetts:
<https://www.mass.gov/info-details/overview-of-housing-discrimination>

Depoze yon Plent Anliy:
<https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>

Depatman pou Lojman & Devlopman Iben Etazini (Housing & Urban Development, HUD)

Dwa, Lwa ak Pwoteksyon Lokatè: Massachusetts:
<https://www.hud.gov/states/massachusetts/renting/tenantrights>

Depoze yon Plent Anliy: [Depoze yon Plent Anliy: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)

Komisyon pou Lojman Ekitab nan Boston (Boston Fair Housing Regulations)

Règleman pou Lojman Ekitab nan Boston:
<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

Depoze yon Plent Anliy:
<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/how-file-housing-discrimination-complaint>

Komisyon Dwa Moun nan Cambridge (Cambridge Human Rights Commission)

Enfòmasyon Jeneral konsènan Diskriminasyon nan Lojman:
<https://www.cambridgema.gov/Departments/HumanRightsCommission>

Depoze yon Plent Anliy:
<https://www.cambridgema.gov/Services/fileadiscriminationcomplaint>

Sant pou Lojman Ekitab nan Gran Boston (Fair Housing Center of Greater Boston): <https://www.bostonfairhousing.org/>

Inite Lojman Sèvis Jiridik Gran Boston (Greater Boston Legal Services Housing Unit): <https://www.gbbs.org/our-work/housing>

Sant pou Lojman Ekitab nan Massachusetts (Massachusetts Fair Housing Center):
https://www.massfairhousing.org/housing_discrimination/section-8-and-public-assistance

Pwogram Depistaj Diskriminasyon nan Lojman nan Lekòl Dwa Inivèsite Suffolk
(Suffolk University Law School, Housing Discrimination Testing Program):
<https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>

Lojman Ekitab nan Kòt Sid (SouthCoast Fair Housing): <https://southcoastfairhousing.org/>



Massachusetts Attorney General Andrea Joy Campbell