

Sistèm Jidisyè New Jersey
New Jersey Judiciary

Enfòmasyon pou Lokatè Rezidansyèl
Information for Residential Tenants – Haitian Creole



Tribinal Siperyè nan New Jersey
Divizyon Dwa
Seksyon Sivil Espesyal
Seksyon Pwopriyetè/Lokatè

Superior Court of New Jersey
Law Division
Special Civil Part
Landlord Tenant Section

Antesedan

Nan New Jersey yo pakab deloje w san yon jijman (desizyon tribinal la) emèt pa Tribinal Siperyè New Jersey a. Ou gendwa pou prezante nan tribinal pou defann tèt ou kont delojman a nan seksyon pwopriyete/lokatè tribinal Siperyè New Jersey a, Seksyon Espesyal Sivil la.

Ti depliyen sa a ap ba w enfòmasyon jeneral konsènan tout dwa w yo antan ke lokatè ak kijan yon pwosesis pou delojman kab fèt. Depliyen an pa la pou ranplase konsèy legal ni li pa la pou reponn tout kesyon ou ta ka genyen konsènan sitiyasyon ou. Tout sitiyasyon ki gen pou wè ak delojman komèsyal, lokasyon pa tèms oswa lokasyon kote pwopriyete a abite sou pwopriyete a ak kote ki gen youn oswa de pwopriyete pou lwe, ta kab tonbe anba lòt lwa adisyonèl.

Si w ap chache jwenn konsèy legal, ou fèt pou kontakte yon avoka. Si ou pa gen yon avoka, asosyasyon bawo konte kote ou rete a (county bar association) kab ede w jwenn youn. Si ou pa gen mwayen pou peye yon avoka, ou gendwa kontakte Sèvis Legal New Jersey (<https://www.lsnj.org/LegalServicesOffices.aspx>). pou wè si ou kalifye pou sèvis legal gratis yo. Enfòmasyon konsènan tout resous legal yo disponib an liy tou nan njcourts.gov.

Anplwaye tribinal yo kab ba w lis tout ajans ki ta kab ede w ak lwaye,abri tanporè oswa sèvis legal. Enfòmasyon konsènan tout pwogram èd ak lwaye (ki gen ladann yo tout pwogram ki gen pou wè ak pandemi Covid-19 la) disponib an liy nan <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/> or njcourts.gov.

Yon lokatè oswa pwopriyete ki se yon kòporasyon oswa yon patnarya ak responsabilite limite fèt pou reprezante pa yon avoka New Jersey nan tout koze ki depoze nan seksyon pwopriyete/lokatè a.

Rezon pouki yon Pwopriyete ta ka Deloje w

Sa ki swiv la a se yon lis kèk rezon pouki yon pwopriyete ta ka mande pou yo deloje w:

- Ou pa peye lwaye w.
- Ou peye lwaye w an retà souvan.
- Ou gen move konpòtman.
- Ou detwi oswa koze dega nan pwopriyete a.
- Ou an kontravansyon ak tout tèms kontra lokasyon a oswa lòt dokiman.
- Yo kondane w de yon zak ki gen rapò ak dwòg.

Remak: Pou tout rezon ki mansyone anlè yo, eksepte pou lwaye ki pa peye, pwopriyete a fèt pou ba w avi alekri kote li mande w pou sispann sa w ap fè a anvan li prezante yon demann pou delojman. Tout kopi avi yo kote li mande w pou sispann oswa pou remède konpòtman a *fèt pou akonpaye plent delojman a* ke pwopriyete depoze nan tribinal la.

Si pwopriyete w ap asiyen ou sèlman paske ou pa peye lwaye w, yo pap kab deloje w si w peye

tout lajan w dwe a anvan jou ouvrab la fini jou pwosè a oubyen nan twa jou ouvrab aprè yo finn deloje w, plis nenpòt ki frè tribinal ke pwopriyetè a te depanse.

Si w peye jou pwosè a, ou **fèt pou** peye ak lajan kontan, chèk sètifye oswa chèk postal (money order) a lòd de *Treasurer, State of New Jersey* sèlman. Tribinal la paka aksepte chèk pèsònèl. Pwopriyetè a pa oblije aksepte chèk pèsònèl, yo pa kab oblije w peye ak depo dirèk oswa fon elektwonik. Pwopriyetè a fèt pou li ba w yon resi pou nenpòt ki peyman lwaye ki fèt ak lajan kontan epi tou, li fèt pou kolabore ak òganizasyon byenfezans yo oswa pwogram sibvansyon lwaye ki angaje pou peye lwaye lokatè a.

Antant Anvan jou Pwosè a

Si w ansanm ak pwopriyetè a nou rive a yon antant (aranjman) *anvan dat pwosè a*, ou fèt pou prezante kanmèm nan tribinal pou jij la revize ak apwouve antant la. Ou fèt pou prezante ak yon **Kopi Orijinal** siyen antant la.

Konferans sou Jesyon Dosye a

Yap pwograme yon konferans sou jesyon dosye w a. Ou oblije asiste konferans la. Pifò konferans yo ap fèt vityèl, kidonk, ou pap oblije prezante an pèsòn nan tribinal la. Pandan konferans la w ap reyini ansanm ak anplwaye tribinal la kap ranmase enfòmasyon ou ak ba w enfòmasyon sou èd ak lojman, kesyon legal ak itilite piblik yo oswa nenpòt ki lòt enfòmasyon ki ta gen rapò ak sijè sa yo. Yap ba w tou opòtinite pou eseye fè yon antant sou dosye a san ou pa bezwen ale nan jijman. W ap resevwa yon avi de tribinal la de konferans pwograme ak plis enfòmasyon detaye. *Si w pa prezante nan konferans la, sa pral lakòz plent la anile si w se pwopriyetè, oswa yon jijman pa defo si w se lokatè a. Si w pa ka prezante, ou sipoze kontakte tribinal la davans pou repwograme.*

Deklarasyon Enfòmasyon sou Ka Lokatè a (Tenant Case Information Statement (TCIS))

Tout Lokatè yo fèt pou ranpli yon Deklarasyon Enfòmasyon sou ka a epi depoze l nan tribinal la omwen 5 jou anvan Konferans sou Jesyon Dosye a. W ka jwenn TCIS nan njcourts.gov. Enfòmasyon ki parèt sou Deklarasyon Enfòmasyon sou ka a pa admisib antan ke prèv.

Preparasyon pou Pwosè

Antan ke lokatè, ou fèt pou prezante nan tribinal pou ka defann tèt ou de tout reklamasyon pwopriyetè a gen kont ou. Ou pa gendwa soumèt yon deklarasyon alekri. Nenpòt ki temwen ou ta genyen fèt pou prezante nan tribinal ansanm avek ou; tribinal la pap aksepte yon repons alekri siyen pa temwen a. Si w ap prezante nan tribinal san avoka, w ap oblije entewoje temwen ou a. Se yon bon lide pou prepare tout kesyon ou pral poze temwen ou an anvans. Ou dwe kontakte tribinal la pou fè aranjman pou soumèt prèv nan ka w a.

Pare pou prezante tout dosye w yo ka va ede w pwouve ka w nan tribinal la, sèten dosye ta kab enkli:

- Tout resi lwaye yo, chèk ki touche deja, chèk postal (money order).

- Kopi kontra lokasyon, orijinal la ta pi bon toujou.
- Lèt yo ak avi yo ki dirije bay pwopriyetè a oswa ki vinni de li menm.
- Tout foto yo.
- Tout lòt dokiman ou kwè ta ka ede w defann ka yo leve kont ou an.

Remak: Si w te sere tout foto w yo oswa lòt prèv nan telefòn ou, ou fèt pou enprime yo.

Si w pa peye lwaye w paske pwopriyetè a pat fè tout reparasyon yo oswa li pat fè antretyen yo, ou fèt pou pwouve ba tribinal la ke pwoblèm yo se pwoblèm grav yo ye epi tou, yo afekte kapasite w pou viv nan rezidans la.

Enpòtan: Nan tout ka yo, ou fèt pou prezante nan tribinal ak tout lajan pwopriyetè a di w dwe li *menm si w pata dakò ak pwopriyetè a*. Si tribinal la ta detèmine ke dapre lalwa ou dwe lajan a, rezon pou ki ou pat peye a pa gen okenn enpòtans. Malerezman, yon maladi, pèdi travay oswa depans medikal ke w pat prevwa pa rezon legal pou sispann peye lwaye w. Si yo ta detèmine ke w dwe lajan a epi pwopriyetè a pa vle fè okenn aranjman pou peye pa mòso, w ap oblije peye tout montan a nèt anvan fèmti jou ouvrab dat ou al nan tribinal la oswa tribinal la takab emèt yon jijman pou deloje w. Yon jijman pou posesyon vle di ke pwopriyetè a gaye ka a kont ou, epi li kab deloje w de pwopriyete a. Se premye pa vè yon delojman.

Ou fèt pou peye ak lajan kontan, chèk sètifye oswa chèk postal (money order) a lòd de Treasurer, State of New Jersey sèlman.

Jou Pwosè a

Ni pwopriyetè ni lokatè fèt pou prezante nan tribinal a lè ak dat ki parèt sou manda a. Prezante ak tout evidans ak temwen wap bezwen yo pou defann tèt ou. Ya va anonse lis tout ka yo odebi seyans tribinal la. Ou fèt pou reponn prezan lè yo site non ou.

1. SI W PA PREZANTE NAN TRIBINAL (*Jijman pa defo*) - yap emèt yon jijman pa defo an favè Pwopriyetè a. Desizyon sa a ta kab koze yo deloje w.
2. SI PWOPRIYETÈ A PA PREZANTE NAN TRIBINAL (*anilasyon*) - ka a va anile.
3. SI NOU TOUDE PREZANTE NAN TRIBINAL
 - Yo ta kab mande w ansanm ak pwopriyetè al chita ak yon medyatè pou eseye rezoud ka a. W ap oblije ranpli tout fòm apwopriye yo ke jij la fèt pou revize ak apwouve anvan tribinal la ka aksepte antant la.
 - Si w pa rive fè yon antant, jij la va tandè ka w an. Jij la swa va akòde oubyen refize jijman pou delojman a. Yon jijman pou delojman vle di ke Pwopriyetè a gaye ka kont ou epi li kab fè yo deloje w de pwopriyete a. Se premye pa vè yon delojman.

Jijman pou Posesyon epi Manda Delojman

Si yo ta anrejistre yon jijman pou posesyon, pwopriyetè kap pran mezi pou deloje w. Si w pa demenaje rezidans la, yon Ofisye Inite Sivil Espesyal, pa pwopriyetè a, va sèvi w ak yon manda

pou deloje. Se yon manda ofisyèl de tribinal ki di se pou deloje pwopriyete a. Lè yo sèvi manda delojman, ou fèt pou demenaje kay la nan *de jou ouvrabb*. Si w pa demenaje, Pwopriyete a kab mande Ofisye Inte Sivil Espesyal la pou deloje w.

Après Jijman Delojman

Gen kèk bagay ou ta ka toujou fè aprè w finn prezante nan dat fikse pou tribinal la ki ta kab chanje rezilta yo; mèzalò, w fèt pou notifiye pwopriyete a si w ta deside pouswiv nenpòt nan aksyon ki swiv yo nan tribinal:

- Ou ka peye Pwopriyete a tout lwaye w dwe a ak nenpòt ki frè tribinal ki aplike nan twa jou ouvrab apati de dat delojman a; Pwopriyete a fèt pou li founi Tribinal la swa yon avi oubyen yon lèt pou mande anile ka a san rezèv nan *de jou ouvrab*. Si Pwopriyete a te arefize aksepte peyman ou, oubyen li pa ta voye lèt oswa avi a ba tribinal la, ou gendwa prezante yon petisyon (yon demann alekri) pou mande tribinal la anile ka a san rezèv.
- Ou kab mande yon Order for Orderly Removal (lòd pou Delojman yon fason Òdone), yon lòd tribinal ki ta akòde w plis tan pou demenaje; nòmalman pa plis de sèt jou konte sou kalandriye a.
- Si w gen tout lajan a pou peye men li depase twa jou ouvrab APRÈ delojman a; ou kab mande pou yo akòde w yon ranvwa delojman a akòz de difikilte pou jiska si mwa. Ou pap kab aplike pou ranvwa sa a amwens ke w peye tout lajan ou dwe pwopriyete a, ak tout lòt fre yo. Si w peye tout lajan ou dwe a epi yo akòde w ranvwa tanporè a akòz de difikilte, ou fèt pou konfòme w ak kontra lokasyon orijinal la epi peye tout lwaye w pandan sejou w.
- Ou gendwa aplike pou tribinal la anile (anile) jijman delojman a. Rekèt sa a pa akòde souvan epi li mande sikonstans legal ekspesyonèl.

Kontakte Biwo Pati Sivil Espesyal (Office of the Special Civil Part) a pi vit posib pou aplike pou nenpòt ki sitiasyon ki make anlè a.

Enplimantasyon Antant

Si w panse ke pwopriyete a pap swiv oswa konfòmèl ak antant ou siyen nan tribinal la, ou fèt pou ekri ak soumèt yon sètifikasyon ba tribinal la. Sètifikasyon an pou fèt an angle. Yon sètifikasyon se yon deklarasyon, alekri ak siyen pa w, ki eksplike pouki w kwè pwopriyete a vyole antant la. **Alafen deklarasyon ou an, ou fèt pou enkli paragaf swivan a:**

“I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.” Asire w ke w siyen ak mete dat sou dokiman an nan fen deklarasyon a.

Ou fèt pou swa voyel pa lapòs oubyen depoze sètifikasyon tou siyen a nan tribinal la epi voye yon kopi swa pa lapòs nòmal ba avoka a olye de pwopriyete a. Ou gendwa soumèt yon sètifikasyon ba tribinal atravè Soumèt Dokiman Elektwonik Jidisyèl (JEDS), ki ka jwenn sou njcourts.gov.

Depo Sekirite Rezidansyèl

Nan New Jersey, yon pwopriyetè kab touche jiska 1 ½ mwa lwaye kom depo sekirite. Pwopriyetè a egzije depo sekirite pou peye pou nenpòt ki dega ki ta fèt nan kay la oswa pou kouvri lwaye ki pa peye aprè w fin demenaje. Pwopriyetè a fèt pou depoze depo sekirite a nan yon kont ak enterè nan yon delè de 30 jou apati di moman li resevwa lajan a nan men ou.

Pwopriyetè a fèt pou notifiye w alekri nan yon delè de 30 jou apati di moman li resevwa depo a, epi pou l founi w ak enfòmasyon swivan sa yo:

1. Non ak adrès labank kote lajan a depoze.
2. Montan depo a.
3. Tip kont labank la.
4. Enterè aktyèl kont la.

Pwopriyetè a fèt pou voye yon eta de kont ki a jou ak menm enfòmasyon a *chak ane*, oswa nan yon delè de 30 jou si:

- li mete depo sekirite a nan yon lòt bank, oswa
- si bank la ta fizyone ak yon lòt bank, oubyen, oswa
- yo ta vann pwopriyete ki nan lokasyon a.

Pwopriyetè a ta fèt pou swa peye w montan enterè anyèl la kash, oubyen dedwi montan enterè anyèl la sou lwaye a.

Pwopriyetè a pa gendwa dedwi okenn lajan de depo sekirite toutotan ou pa demenaje de kay la. Si pwopriyetè a ta vle sèvi ak depo sekirite a pou peye pou dega oswa pou lwaye ou dwe, li fèt pou notifiye w alekri nan yon delè de 30 jou aprè w fin demenaje de kay la. Se responsabilite w pou founi pwopriyetè ak nouvo adrès ou pou pwopriyetè a ka kontakte w osijè de depo sekirite a. Si w dwe plis lajan ke montan depo sekirite a, epi/oswa ou koze dega nan pwopriyete a ki ta depase izaj nòmal, pwopriyetè a gendwa asiye ou pou tout rès montan adisyonèl ou dwe a. Si w panse ke pwopriyetè a pa obeyi egzijans depo sekirite a daprè lalwa, ou kab asiye pwopriyete a nan yon plent apà pou tout domaj ou sibi yo.

Delojman Ilegal oswa Kadnase aksè a pwopriyete a

Yon pwopriyetè pa gendwa deloje yon lokatè oswa retire efè pèsònèl ou yo de pwopriyete lap lwe a san li pa genyen yon jijman pou posesyon ak yon manda pou deloje lokatè a nan men tribinal la. Sel yon Ofisye Seksyon Espesyal Sivil la kab deloje yon moun pou yon pwopriyetè. *Li ilegal pou yon pwopriyetè deloje w epi chanje kadna, poze sele pòt yo oswa fèmen gaz, dlo oswa elektrisite.* Yon pwopriyetè pakab pran posesyon ni efè pèsònèl ou yo ni mèb ou yo pou fòse w peye lwaye. Si yo bloke aksè w a kay la, ou gendwa prezante yon plent nan tribinal la. (Ale nan CN 10916 - [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#) (Kijan pou Aplike pou yo Remèt ou efè pèsònèl ou yo oswa kijan pou tounnen nan Lojman ou Lwe a - nan lang angle.) Nan plent ou an, ou kab mande pou yo pèmèt

ou rantre nan kay la, epi tou, ou kab mande pou yo peye w dedomajman. Tout fòm sa yo disponib nan Biwo Pati Sivil Espesyal a oswa nan nycourts.gov.

Kijan pou Rekipere Frè Legal (si ta gen okenn) oswa Kredi pou Lwaye

Si w siyen yon kontra lokasyon *swa le 1 ye fevriye 2014* ou aprè ki di ke w antan ke lokatè, ou ta kab responsab frè legal pwopriyetè a oswa tout depans oubyen frè ki takab rekipere antan ke lwaye adisyonèl, ou gen menm dwa a tou pou pwopriyetè a ranbouse w pou tout frè legal oswa depans si w ta gen siksè nan defans ou. Mèzalò, si w ap evite yo deloje w epi w peye tout lwaye ou dwe epi ou pat gen rezon valab pouki ou pat peye lwaye a lè ou te fèt pou peye li, lè sa a ou pap kab mande okenn ranbousman ni depans ou yo ni frè avoka yo.

Se Divizyon Pratik Sivil
Sistèm Jidisyè New Jersey a
ki pibliye bwochi sa a

Stuart Rabner
Dwayen Tribinal la
Chief Justice

Glenn A. Grant
Direktè Administratif Tribinal yo
Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Perez
Direktè, Biwo Tribinal Preme Enstans yo
Director, Office of Trial Court Services

Taironda E. Phoenix
Direktè Adjwen, Pratik Sivil la
Assistant Director, Civil Practice

njcourts.gov

Mizajou 06/2023

10288-Haitian Creole