

Jidisyè Nyoudjèze

Enfòmasyon pou Pwopriyetè



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

Antesedan

Pifò dispit ant Pwopriyetè ak lokatè rezoud nan Seksyon Pwopriyetè/Lokatè Pati Sivil Espesyal Tribinal Siperyè New Jersey a (New Jersey Superior Court, Special Civil Part).

Depliyen sa a ap ba w enfòmasyon jeneral konsènan Seksyon Pwopriyetè/Lokatè. Se pa bi li pou bay oswa ranplase konsèy legal ni li pa la pou reponn chak kesyon ou ta ka genyen konsènan tribinal sa a.

Pou konsèy legal konsènan dwa ou yo, ou dwe kontakte yon avoka. Si ou pa gen yon avoka, ou ka kontakte sèvis rekòmandasyon avoka (lawyer referral service) nan asosyasyon bawo konte kote ou rete a (county bar association).

Yon lokatè oswa pwopriyetè 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 Pwopriyetè Lokatè.

Kijan Lokatè Peye Lwaye

Antan ke Pwopriyetè kay, ou pakab egziye yon lokatè rezidansyèl peye lwaye pa depo dirèk oswa fon elektwonik. Ou fèt pou bay resi pou nenpòt ki peyman kash epi tou, ou fèt pou kolabore ak nenpòt ki òganizasyon byenfezans oswa pwogram asistans pou lwaye ki angaje pou peye lwaye lokatè a.

Plent Komen ant Pwopriyetè ak Lokatè

Sa ki swiv la a se yon lis jeneral kèk rezon pouki oumenm pwopriyetè a ta ka depoze yon plent nan Seksyon Pwopriyetè Lokatè a:

- Lwaye pa peye.
- Skandal piblik.
- Destriksyon oswa domaj pwopriyete ki fèt ekspres oswa pa gwo neglijans.
- Peye lwaye an reta toutan.
- Vyolasyon règ ak règleman yo, aprè avi alekri pou konfome w, jan li parèt nan kontra lokasyon oswa lòt dokiman.
- Kondanasyon lokatè pou enfrazsyon dwòg.
- Anvan ou depoze nenpòt ki plent konsènan konpòtman lokatè a, oumenm pwopriyetè a fèt pou bay lokatè a avi alekri pou sispann, oswa deziste konpòtman an patikilye a. Sèl lè yon lokatè kontinye ak konpòtman a, aprè li finn resevwa avi pou sispann, oumenm pwopriyetè a, gendwa eseye deloje lokatè a. Epi tou, tout lòt plent pou lòt rezon apa de pa peye lwaye jeneralman mande pwopriyetè a pou bay lokatè a avi pou dil ke kontra lokasyon tèmine. Avi sa yo fèt pou akonpaye plent la omoman yal depozel nan tribinal. Konfòm ak Lwa Federal, tout lojman ki fè pati lojman piblik egziye ke oumenm

pwopriyetè a, voye kopi plent la ak tout avi delojman bay Otorite Lojman Piblik (Public Housing Authority (PHA)) le jou menm ou anvan dat ke plent la depoze nan Tribinal.

- Ou pa gendwa depoze yon plent nan Seksyon Pwopriyetè/Lokatè a pou touche lwaye ki pa peye aprè li finn resevwa yon jijman pou posesyon. Tout reklamasyon pou touche lwaye aryere ki pa peye fèt pou depoze nan Pati Sivil Espesyal nòmal la oswa nan seksyon pou ti reklamasyon yo, dapre montan lwaye ki dwe a.

Depoze yon Plent

Ou fèt pou depoze plent la pa vwa elektwonik atravè Sistèm pou Soumèt Dokiman Jidisyè Elektwonik yo (JEDS) pa lapòs oswa an pèsòn nan Biwo Pati Sivil Espesyal nan konte kote pwopriyetè a sitiye. Tout done ki parèt sou plent la ki sipòte reklamasyon an fèt pou verifye oumenm pwopriyetè a, antan ke moun ki gen konesans pèsònèl done sa yo, pa avoka w (si w ta genyen avoka).

Lè wap depoze yon plent, ou fèt pou konplete sitasyon pwopriyetè/lokate anvan ak plent la, ak yon Deklarasyon Enfòmasyon sou Ka Pwopriyetè a (Landlord Case Information Statement (LCIS)) disponib an liy nan njcourts.gov oswa nan Biwo Pati Sivil Espesyal a. Ou fèt pou soumèt yon sitasyon orijinal ak plent la, ak de kopi adisyonèl toude, pou chak lokatè ki nonmen sou plent la amwens ke w depoze plent la pa vwa elektwonik nan sistèm JEDS la. Ou fèt pou espesifye tip plent wap depoze a, jan li endike sou fòm la. Tout fòm ki konplete fèt pou siyen. Ya va notifiye w pa kat postal kilè pou konparèt nan tribinal.

Frè yo

Lis Frè pou depoze yon plent, yon manda delojman ak sèvis nan Seksyon Pwopriyetè/Lokatè a disponib nan njcourts.gov oswa rele Biwo Pati Sivil Espesyal la nan konte kote pwopriyetè ki lwe a sitiye. Fè chèk ou oswa chèk postal la (money order) a non de **Treasurer, State of New Jersey**.

Antant

Si ka a ranje *anvan dat jijman* a, oumenm pwopriyetè a fèt pou kontakte tribinal la konsènan kelkeswa antant ki fèt la. Tout antant ki fèt jou pwosè a menm dekri anba seksyon ki rele "Jou Pwosè a".

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 anvan 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. *Adefo de konparasyon nan konferans la ta ka abouti nan anilasyon plent ou an si se w ki pwopriyetè a oswa yo kab emèt yon jijman pa defo si w se lokatè. Si w pa kab asiste, ou fèt pou kontakte tribinal davans pou repwograme odyans la.*

Deklarasyon Enfòmasyon sou Ka Pwopriyetè a (Landlord Case Information Statement (LCIS))

Tout Pwopriyetè yo fèt pou ranpli yon Deklarasyon Enfòmasyon sou ka a epi depoze l nan tribinal la la avèk plent ou a. W ka jwenn LCIS nan njcourts.gov. Enfòmasyon ki parèt sou Deklarasyon Enfòmasyon sou ka a pa admisib antan ke prèv.

Preparasyon pou Pwosè

Antan ke pwopriyetè, ou fèt pou prezante nan tribinal pou pwouve ke tout sa w deklare nan plent la se vre. Fè aranjman pou nenpòt ki temwen ou bezwen pou pwouve ka w a prezan nan tribinal la. Yon deklarasyon alekri, menm si li fèt sou sèman, pa ka sèvi nan tribinal. Yap pèmèt sèl temwayaj aktyèl temwen yo. Prepare tout kesyon ou gen pou temwen yo ka va ede w pwouve ka w an alavans.

Pare pou prezante tout dosye de nenpòt ki tranzaksyon ki ta ka ede w pwouve ka w an. Dosye sa yo kab enkli:

- Kontra lokasyon, devi, bòdwo, tout resi lwaye yo oswa liv kontabilite yo.
- Tout fo chèk yo.
- Tout lèt ak foto yo.
- Tout lòt dokiman ki pwouve reklamasyon ou an.

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

Jou pwosè a menm, tribinal la va anonse tout ka ki pare pou al nan pwosè jou sa a. Ou fèt pou reponn prezan lè yo site non ou. Youn nan bagay swivan sa yo takab fèt:

1. **ANTANT** - Tribinal la ap ankouraje w oumenm pwopriyetè a ak lokatè a rive a yon antant nan ka w an ak èd yon pati net. Pou yo kab aplike tout antant ki fèt yo, sèten sètifikasyon de oumenm pwopriyetè a ansanm ak avoka w a (si w ta gen yon avoka) fèt pou depoze nan tribinal la. Li enpòtan ke tout pati yo konprann ak tout sa yo te konsanti nan antant la. Tout fòm antant sa yo disponib nan Pati Sivil Espesyal Tribinal la epi li mande revizyon ak apwobasyon jij la pou tout lokatè rezidansyèl kap reprezante tèt yo.
2. **PWOSÈ** - Si toude pati yo pakab rive fè yon antant, yap pral nan pwosè. Jij la swa va akòde oubyen refize jijman pou posasyon ba pwopriyetè a.
3. **KLASMAN KA A** - Si w a pa konparèt, ka a ap klase.
4. **DEFO** - Si w ta konparèt men lokatè a pa konparèt, oumenm pwopriyetè a, w ap resevwa yon jijman pa defo an favè w. Ou fèt pou soumèt fòm swivan sa yo nan yon delè de 30 jou apati de dat defo a.
 - Sètifikasyon Pwopriyetè a (Certification by Landlord)
 - Sètifikasyon Avoka Pwopriyetè a (Certification by Landlord's Attorney). Dokiman sa a nesè sèl si w reprezante pa yon avoka.

Tout fòm sa yo disponib nan Biwo Pati Sivil Espesyal a ak nan njcourts.gov. Yo konseye anpil ke tout fòm sètifikasyon sa yo konplete ak soumèt ba tribinal la jou pwochè a. Jijman pou posesyon an pap anrejistre toutotan fòm sa yo pa depoze epi ki fèt pou depoze nan lespas de 30 jou apati de dat pwochè a.

Jijman pou Posesyon ak Manda Delojman

Si yo ta anrejistre yon jijman pou posesyon, w ap kab fè Ofisye Pati Sivil Espesyal Tribinal la deloje lokatè a. Oumenm Pwopriyetè a pa gendwa deloje lokatè a pèsònèlman. Sèl fonksyonè tribinal la gendwa deloje lokatè a nan New Jersey.

Yon manda delojman se yon lòd ofisyèl tribinal la emèt pou lokatè a demenaje de pwopriyete a nan yon delè de *two jou ouvrab*. Yo kab emèt yon manda delojman aprè *two jou ouvrab* fin echwe, ki pa enkli jou yo te prezante nan tribinal, apati de dat jijman pou posesyon an anrejistre. Mèzalò, nan ka ki gen rapò ak lokatè sezonje manda a fèt pou emèt nan yon delè de de jou apati de jou jijman pou posesyon an anrejistre. Yon fwa yo sèvi manda delojman ba lokatè rezidansyèl la, oumenm pwopriyetè a fèt pou tann *two jou ouvrab*, di lendi o vandredi, eskli tout jou ferye anvan w pwograme delojman a. Sa fèt lè yon Ofisye Pati Sivil Espesyal egzekite manda delojman a. Sepandan, ofisye tribinal la kab deloje yon lokatè komèsyal nan menm moman kote yap sèvi manda a.

Yon lokatè rezidansyèl kab peye w tout lwaye li dwe w an ansanm ak tout frè ki aplike yo nan yon delè de *two jou ouvrab* aprè delojman an, epi w fèt pou voye yon avi oswa yon lèt ba tribinal la ki di ke w ap anile ka a san rekou nan de jou ouvrab swivan yo. Ou pa gendwa refize aksepte peyman konplè de lwaye lokatè a dwe w oswa pa kolabore ak pwogram asistans pou lokatè oswa òganizasyon byenfezans ki angaje pou li peye lwaye lokatè a. Si w refize aksepte peyman konplè a, oubyen w pa ta anile ka a san rekou omoman ou resevwa peyman lwaye a, a tan ansanm ak tout frè tribininal ak/oswa kolabore ak youn nan tyès pati sa yo ki aplike, yo ta kab enpoze yon amann legal de \$500 pou chak enfraksyon.

Yon lokatè kab rapidman mande tribinal la poul revoke jijman pou posesyon an, nan sètèn sikonstans limite, epi jwenn yon Òdonans pou Delojman Òdone ka va bali jiska 7 jou ouvrab pou demenaje oswa pou kòz difikilte, ki ta kab sispann delojman a pou jiska 6 mwa. Yon lokatè kab aplike pou yon soulajman legal akòz de difikilte oubyen yon petisyon pou yo anile ka a, pou jiska 10 jou aprè yo fin deloje lokatè a. Lokatè a fèt pou notifie oumenm pwopriyetè a, de nenpòt ki aplikasyon li prezante pou mande kanpe oswa ranvwaye delojman a. Lè yon lokatè ap aplike pou yon sispann òdonans akòz de difikilte, lokatè a oblije peye tout lwaye li dwe yo nan kès tribinal la ansanm ak tout frè yo. Yo ta kab egzije lokatè a tou, peye tout lwaye a lavni yo nan tribinal la chak fwa echeyans la rive, oubyen jan jij la ta òdonel, pou peryòd tan lap fè nan lojman a.

Aplikasyon Antant ak Jijman Konsanti

Pou aplike yon antant oswa yon jijman konsanti ki pèmèt lokatè a rete nan lojman lap lwe a oswa pou li demenaje a yon moman espesifik, pandan ke lap peye yon montan ke toude pati

dakò, oumenm pwopriyetè a oswa lokatè a fèt pou depoze yon sètifikasyon, ki reprezante deklarasyon done yo de swadizan vyolasyon, oswa enfrazyon, ansanm ak rekou lap chache jwenn la. Kopi sètifikasyon an fèt pou voye ba lòt pati a pa lapòs nòmal ak lèt sètifye oswa ba avoka lòt pati a. Si pata genyen, pa lapòs nòmal oswa, si li adrese a yon lokatè, yo kab postel sou pòt lojman lokatè a.

Depo Sekirite Rezidansyèl

Lalwa New Jersey entèdi oumenm pwopriyetè a egziye plis de 1½ lavalè mwa lwaye pou depo sekirite. Jeneralman depo Sekirite a la pou peye reparasyon domaj lojman ki lwe a ki ta depase frè antretyen nòmal ak reparasyon.

Y Ou fèt pou depoze tout depo sekirite nan yon kont ki bay enterè nan yon delè de 30 jou apati de dat li resevwal. Oumenm Pwopriyetè a fèt pou notifiye lokatè a alekri de non ak adrès bank kote lajan a depoze, montan ki depoze a, tip kont ak to enterè aktyèl la pou kont sa a, ak enterè *anyèl aprè sa*. Si w pa bay enfòmasyon sa a ba lokatè a alekri nan yon delè de 30 jou apati de dat ou resevwa depo sekirite a, ou ta transfere depo a sou yon lòt kont oswa bank, bank la ta fizyonnen ak yon lòt bank, pwopriyete ta vann oswa lè echeyans peyman enterè rive, lokatè a kab aplike depo sekirite a ansanm ak nenpòt ki enterè li akimile vè lwaye a. Lokatè a fèt pou notifiye w a alekri pa lapòs sètifye ke li gen lentansyon fè sa. Si lokatè a pral aplike depo sekirite a pou lwaye paske w pat peye enterè anyèl la an lajan kontan ba lokatè a oswa li pat bay lokatè a enfòmasyon a jou anyèl kont la, w ap gen 30 jou pou rektifye tout defayans sa yo.

Si pwopriyete ta vann anvan menm kontra lokasyon an fini, w fèt pou transfere depo sekirite a ba nouvo pwopriyetè a (yo) ak notifiye lokatè a alekri. Se devwa nouvo pwopriyetè a poul pran depo sekirite a nan men ou.

Si w a te vle sèvi ak depo sekirite a pou peye pou domaj oswa lwaye yo dwe w, ou fèt pou notifiye lokatè a alekri nan yon delè de 30 jou aprè lokatè a fin deloje pwopriyete a. Se responsablite lokatè a pou founi w a ak nouvo adrès la.

Delojman Ilegal

Nan New Jersey, sèl fason yo kab deloje yon lokatè de pwopriyete yo lwe a se si yon jij pèmèt delojman a aprè jij la deside an favè pwopriyetè a nan yon pwosè legal. Antan ke pwopriyetè a, ou pa gendwa deloje yon lokatè oswa retire efè pèsònèl li yo de pwopriyete lap lwe a san li pa genyen yon jijman pou posesyon ak yon manda pou deloje lokatè a.

Tout aranjman fèt pou fèt ak Ofisye Tribinal ki deziye a ka a pou deloje lokatè a. Li ilegal pou oumenm pwopriyetè a fòse lokatè a soti de pwopriyete ak kadnase aksèl, fèmen itilite piblik yo, chanje seri yo oswa kadna pwopriyete a. Epi tou, ou pa gendwa pran posesyon efè pèsònèl yon lokatè oswa mèb li pou eseye fòse lokatè a peye lwaye a.

Si w ta deloje yon lokatè ilegalman de pwopriyete lokatè a ap lwe a, lokatè a gendwa depoze yon plent ansanm ak yon rekèt pou ekspoze rezon poukisa nan Pati Sivil Espesyal la epi jij la ta kab relojel nan pwopriyete li tap lwe a. Yo ta kab akòde lokatè a dedomajman monetè. Tout

fòm pou jwenn rekou imedya sa yo pou lokatè ap disponib nan tout Biwo Grefye Pati Sivil Espesyal la.

Frè Legal pou Lokatè (si ta gen okenn) ak/oswa Kredi pou Lwaye

Jij la ta kab mande w pou peye lokatè a frè legal rezonab oswa depans (oubyen toude) **si** kondisyon swivan sa yo ta aplike:

- Ou siyen yon nouvo kontra lokasyon rezidansyèl swa le oubyen aprè le 1ye fevriye, 2014, epi tou
- Kontra a mande ke w (pwopriyetè a) kab gendwa pou resevwa frè avoka (oswa depans yo) oubyen toude, si lokatè a pa ta obeyi tout tèm kontra lokasyon an, epi,
- Lokatè a ta reyisi nan defans li kont reklamasyon ou an ki di ke yo pat obeyi tèm lokasyon a oubyen li ta reyisi pwouve ba tribinal la **ke w** pa obeyi tout tèm lokasyon a.

Tribinal la gen diskresyon pou swa akòde dedomajman monetè oswa yon kredi pou nenpòt ki lwaye ki ta dwe nan lavni ba lokatè a. Mèzalò, tribinal la pap akòde dedomajman lè lokatè a tou jis peye lwaye ki te dwe a dapre kontra lokasyon an, san lòt defans oubyen prèv.

Se Divizyon Pratik Sivil
Sistèm Jidisyè New Jersey a
ki pibliye depliyen 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 Premye Enstans yo
Director, Office of Trial Court Services

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

njcourts.gov

Revize 06/12/2023

CN 10289-Haitian Creole