

Divizyon New Jersey pou Dwa Sivil yo te prepare Modèl Règleman sou Lojman Ekitab sa a pou reflekte pwoteksyon lojman ki tabli nan Lwa New Jersey kont Diskriminasyon (New Jersey Law Against Discrimination, N.J.S.A.) § 10:5-1 rive -49 (LAD), Lwa sou Chans Ekitab nan Lojman, N.J.S.A. § 46:8-52 a -64 (FCHA), ak lwa federal sou Lojman Ekitab. Modèl Règ sou Lojman Ekitab sa a ka itilize pa founisè lojman kòm yon resous pou kreye pwòp règleman lojman san Patipri yo.

Modèl Règ pou Lojman Ekitab

Se politik [*non founisè lojman*] pou konfòme yo ak Lwa New Jersey kont diskriminasyon (LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 rive -49, ak Lwa sou Chans Ekitab nan Lojman (FCHA), N.J.S.A. § 46:8-52 rive -64 (efikas 1ye janvye 2022).

LAD:

An konfòmite ak LAD a, [*non founisè lojman*] asire ke tout lojman, ansanm ak tout tèm, kondisyon, ak privilèj ki asosye ak lojman sa yo, yo disponib pou tout moun san yo pa konsidere ras aktyèl oswa yo konnen, kwayans, relijyon, koulè, orijin nasyonal, nasyonalite, zansèt, gwosès oswa bay tete, sèks, idantite sèks oswa ekspresyon, oryantasyon seksyèl, estati famiyal (ki defini kòm pran swen oswa gad yon timoun ki poko gen 18 an oswa ki ansent), andikap, responsablite pou sèvis nan Armed la. Fòs Etazini, sityasyon matrimonyal, sityasyon sendika sivil, oswa estati patenarya domestik. LAD la entèdi tou diskriminasyon lojman ki baze sou sous revni legal yo itilize pou peman lokasyon oswa ipotèk (ki gen ladann Seksyon 8 bon chwa lojman, Pwogram Asistans pou Lwaye Ijans COVID-19 (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program, CVERAP), Pwogram Asistans Lwaye Eta (State Rental Assistance Programs, SRAP), asistans pou lokasyon tanporè (temporary rental assistance, TRA), Pwogram Prevansyon Degèpisman (Eviction Prevention Program, EPP), benefis chomaj, sipò pou timoun, pansyon alimantè, ak revni sekirite siplemantè.

Règleman sa a vle di, pami lòt bagay, pwopriyete ak operatè [*non founisè lojman*] yo pa fè diskriminasyon kont moun nan okenn aspè nan vant, lokasyon, oswa lokasyon lojman an sou baz manm aktyèl oswa yo panse nan yon LAD-kategori pwoteje oswa asosyasyon yo ak yon moun ki se yon manm nan yon kategori LAD pwoteje, oswa sous revni legal yo. Espesyalman, yo pa fè sa epi yo pa pral:

- A. Refize vann oswa lwe, refize negosye vann oswa lokasyon, oswa otreman fè lojman pa disponib pou nenpòt moun sou baz yon kategori LAD ki pwoteje;
- B. Diskrimine kont nenpòt moun nan tèm, kondisyon, oswa privilèj nan vann, lokasyon, oswa lokasyon, ki gen ladan pri pou lokasyon, sou baz yon kategori LAD-pwoteje;
- C. Mete deyò oswa refize renouvle kontra lwaye nenpòt lokatè sou baz yon kategori LAD ki pwoteje;



- D. Fè, enprime, oswa pibliye nenpòt deklarasyon, ki gen ladan reklam enprime ak afiche sou entènèt, eksprime nenpòt preferans pou, limitasyon oswa diskriminasyon ki baze sou yon kategori LAD-pwoteje;
- E. Reprezante nenpòt moun ke nenpòt lojman pa disponib pou enspeksyon, lokasyon, oswa vann, lè kay la disponib an reyalye, dapre yon kategori LAD-pwoteje;
- F. Dirije moun yo lwen lojman yo vle, oswa reprezante ke yon katye ap chanje yon fason ki kapab bese valè pwopriyete, ogmante krim, oswa bese kalite sèvis piblik, enkli lekòl, akòz yon kategori LAD-pwoteje;
- G. Refize lwe yon lokatè potansyèl oswa dekouraje yon lokatè potansyèl pou l lwe paske yo planifye pou peye ak bon chwa lojman Seksyon 8, Pwogram Asistans pou Lwaye Ijans COVID-19 (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program, CVERAP), State Rental Assistance, SRAP (Program Asistans pou Lwaye Eta a), temporary rental assistance, TRA (asistans pou lokasyon tanporè), Pwogram Prevansyon Degèpisman (Eviction Prevention Program, EPP), oswa nenpòt lòt sibvansyon oswa bon pwogram federal, eta, oswa lokal asistans pou lokasyon; oswa lòt sous revni tankou alokasyon pou chomaj, sipò pou timoun, pansyon alimantè, ak revni sekirite siplemantè; oswa eksprime nenpòt limit sa yo oswa refi nan nenpòt reklam enprime, deklarasyon oral oswa ekri, oswa afiche sou entènèt (pa egzanp, deklarasyon tankou “Pa gen Seksyon 8,” “TRA pa aksepte,” oswa “Propriété sa a pa apwouve pou Seksyon 8” se tout entèdi);
- H. Kondisyon lojman yon moun, oswa nenpòt nan tèm, kondisyon, oswa privilèj li yo, sou akseptasyon de avans seksyèl endezirab oswa demann pou favè seksyèl, oswa angaje nan konduit endezirab, asèlman nan nati seksyèl ki kreye yon lojman entimidan, ostil, oswa ofansif anviwònman, oswa pèmèt lòt moun fè sa;
- I. Patisipe nan kondwit endezirab, asèlman ki baze sou nenpòt kategori LAD ki pwoteje ki kreye yon anviwònman lojman entimidan, ostil, oswa ofansif, oswa pèmèt lòt moun fè sa;
- J. Antreprann nenpòt nan aksyon ki nan lis sou-seksyon (A) jiska (I) dapre jan moun nan konsidere kòm manm nan yon kategori LAD-pwoteje oswa asosyasyon yo ak yon moun ki se yon manm aktyèl oswa konnen nan yon kategori LAD-pwoteje;
- K. Enpoze restriksyon sou lokatè ki pa rezonab pou anpeche fanmi ki gen timoun deplase;
- L. Refize bay yon akomodasyon rezonab ak modifikasyon rezonab pou yon moun ki gen yon andikap jan sa eksplike plis nan Addendum A;
- M. Seleksyonman mande enfòmasyon sou, oswa mande enfòmasyon sou ak/oswa dokiman sou, yon potansyèl lokatè oswa yon achtè imigrasyon oswa estati sitwayènte akòz orijin aktyèl oswa konnen moun nan, ras, oswa etnisite;
- N. Pa rann kont pou resi yon moun ak itilizasyon asistans pou lokasyon (tankou bon chwa lojman Seksyon 8, SRAP, oswa TRA, EPP, benefis chomaj, sipò pou timoun, pansyon

alimantè, oswa revni sekirite siplemantè) lè w ap aplike kondisyon revni minimòm pou lokasyon yon moun aplikasyon (nenpòt kondisyon revni minimòm, estanda finansye, oswa estanda revni dwe kalkile baze sèlman sou pòsyon nan lwaye a dwe peye pa lokatè a, olye ke tout lwaye a chak mwa).

- O. Vyole Gid pou mwa avril 2016 Depatman Lojman ak Devlopman Iben Etazini lè w enpoze tout moun ki gen nenpòt arestasyon oswa kondanasyon anvan yo eksklizyon jeneral; oswa itilize istwa kriminèl kòm yon pretèks pou fè espre diskriminasyon sou baz ras oswa orijin nasyonal.

FCHA:

An konfòmite ak FCHA, [*non founisè lojman*] afime ke yo pa pral mande enfòmasyon sou istwa kriminèl aplikan yo sou premye materyèl aplikasyon yo, oswa otreman yo pral konsidere dosye kriminèl aplikan yo nan okenn fason, jiskaske yo fin fè yon òf lojman kondisyonèl, eksepte pou kondanasyon pou aktivite kriminèl ki gen rapò ak dwòg pou fabrike oswa pwodiksyon metanfetamin nan lokal lojman federal, oswa si aplikan an sijè a yon enskripsyon pou tout lavi nan yon rejis delenkan seksyèl leta.

Pa gen anyen sou FCHA ki egzije pwopriyete oswa founisè lojman yo konsidere dosye kriminèl yon moun nan lojman. Si yon founisè lojman revize istwa kriminèl yon aplikan apre yon òf kondisyonèl, restriksyon espesifik aplike. Yon founisè lojman dwe fè yon analiz endividyèl dosye kriminèl yon aplikan epi li ka refize lojman sèlman si li nesèsè pou retire yon òf kondisyonèl pou satisfè yon enterè sibstansyèl, lejitim ak san diskriminasyon.

[*Non founisè lojman*] pral konfòme tou ak FCHA jan sa a:

- [*Non founisè lojman*] p ap konsidere sèten kalite istwa kriminèl ditou, ki gen ladan arestasyon oswa akizasyon ki pa te lakòz yon kondanasyon kriminèl, kondanasyon efase, kondanasyon efase grasa padon egzektif la, kondanasyon vid oswa otreman anile legalman, jijman jivenil nan delenkans, ak dosye sele.
- Si [*Non founisè lojman*] chwazi konsidere istwa kriminèl yon aplikan apre yon òf kondisyonèl, yo pral konsidere sèlman:
 - Kondanasyon pou touye moun, agresyon seksyèl agrave, kidnaping, mete dife, trafik moun, atak seksyèl, mete an danje byennèt yon timoun an vyolasyon N.J.S.2C:24-4(b)(3);
 - Kondanasyon pou nenpòt krim ki mande pou enskripsyon delenkan seksyèl leta pou tout lavi;
 - Nenpòt ofans 1ye degre akize, oswa lage nan prizon pou ofans sa a, nan 6 ane ki sot pase yo;
 - Nenpòt ofans akizasyon 2yèm oswa 3yèm degre, oswa liberasyon nan prizon pou ofans sa a, nan 4 ane ki sot pase yo; oswa
 - Nenpòt ofans akizasyon 4yèm degre, oswa lage nan prizon pou ofans sa a, nan 1 ane ki sot pase a.

- Si [*Non founisè lojman*] jwenn youn nan dosye yo mansyone pi wo a nan istwa kriminèl aplikan an, [*Non founisè lojman*] ap fè yon evalyasyon endividyèl ki baze sou faktè sa yo pou detèmine si retire yon òf kondisyonèl ta satisfè yon gwo, lejitim, ak enterè san diskriminasyon:
 - Nati ak gravite ofans lan (yo)
 - Laj aplikan an nan moman ofans lan (yo);
 - Konbyen dènye ofans lan (yo) rive;
 - Nenpòt enfòmasyon aplikan an te bay an favè yo depi ofans lan (yo);
 - Si ofans lan (yo) te rive ankò nan lavni, si sa ta gen enpak sou sekirite lòt lokatè oswa pwopriyete; epi
 - Kit enfraksyon an te rive sou pwopriyete aplikan an te lwe oswa lwe oswa lwe li
- Si [*Non founisè lojman*] gen entansyon konsidere istwa kriminèl jan FCHA prevwa a apre yon òf kondisyonèl, yo p ap aksepte frè aplikasyon yo anvan yo divilge reyalyte sa a bay aplikan an, epi yo ofri aplikan an yon opòtinite pou bay prèv ki montre posiblite erè nan dosye kriminèl yo, lòt prèv reyabilitasyon yo, oswa faktè atizan. Ou ka ranpli egzijans sa a lè l sèvi avèk Modèl Deklarasyon Divilgasyon an sou sitwèb DCR a, ki jwenn nan https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.
- Si [*Non founisè lojman*] retire yon òf kondisyonèl ki baze sou dosye kriminèl yon aplikan, yo dwe eksplike alekri jistifikasyon yo pou fè sa, ki ka ranpli lè l sèvi avèk Modèl Avi pou Retrè sou sitwèb DCR a, ki jwenn nan https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Lè sa a, yon aplikan ka mande enfòmasyon founisè lojman an te konte sou yo, epi li ka soumèt enfòmasyon pou atenuasyon oswa inexactitudes ki gen rapò ak aspè nan dosye kriminèl yo ki ka konsidere anba FCHA, ke founisè lojman an dwe konsidere.
- [*Non founisè lojman*] p ap fè diskriminasyon kont moun ki gen dosye kriminèl nan okenn piblisite, avi, oswa piblikasyon. [*Non founisè lojman*] pa pral mande aplikan yo tou pou yo soumèt nan tès dwòg oswa alkòl, oswa pou yo bay enfòmasyon ki soti nan yon etablisman tretman.
- Si [*non founisè lojman*] itilize nenpòt machann oswa moun oswa antite deyò pou fè yon chèk dosye kriminèl nan non yo, [*non founisè lojman*] dwe pran mezi rezonab pou asire ke vandè a oswa moun oswa antite deyò ap fè dosye kriminèl la tcheke ki konsistan avèk egzijans FCHA la. [*Non founisè lojman*] pral responsab anba FCHA pou konte sou yon ankèt sou istwa kriminèl ke yon machann oswa yon moun oswa yon antite deyò ki fèt an vyolasyon FCHA si li pa t pran mezi rezonab pou asire konfòmite. Espesyalman, si [*non founisè lojman*] resevwa yon ankèt sou istwa kriminèl yon vandè oswa yon moun oswa yon antite deyò ki fèt an vyolasyon Lwa a paske li revele yon dosye ki pa pèmèt yo konsidere dapre Lwa a, [*non. founisè lojman*] dwe montre ke li pa t konte sou enfòmasyon sa a nan fè yon detèminasyon sou lokasyon aplikan an.

Nenpòt ajan, anplwaye, oswa reprezantan [*non founisè lojman*] ki pa respekte règleman sa a pral sijè a aksyon disiplinè apwopriye. Tanpri fè rapò nenpòt vyolasyon règleman sa a bay [*non ak enfòmasyon pou kontakte anplwaye yo ke yo ta dwe voye plent konsènan yon vyolasyon*].

Ou pa kapab epi ou p ap sibi revanj si w fè yon plent dapre règleman sa a oswa si w eseye egzèse dwa w dapre règleman sa a, LAD oswa FCHA.

Nenpòt aksyon ajan, anplwaye oswa reprezantan [*non founisè lojman*] pran an vyolasyon kondisyon ki nan règleman sa a kapab reprezante yon vyolasyon LAD ak/oswa FCHA. Nenpòt lokatè oswa aplikan ki kwè ke nenpòt pwopriyete, ajan, anplwaye, oswa reprezantan [*non founisè lojman*] te vyole nenpòt nan sa ki anwo yo ka kontakte Divizyon Dwa Sivil New Jersey nan www.NJCivilRights.gov oswa **(866) 405-3050**. Yo dwe depoze yon plent nan Divizyon Dwa Sivil New Jersey nan lespas 180 jou apre konduit swadizan diskriminatwa a. DCR gen yon kantite fèy enfòmasyon sou lojman ekitab ki disponib nan <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

DCR Model Fair Housing

**Additif A: Akomodasyon rezonab ak modifikasyon
pou moun ki gen yon andikap**

[*Non founisè lojman*] pral bay akomodasyon rezonab pou règ, politik, pratik, pwosedi, oswa sèvis li yo lè aranjman sa yo nesèsè pou bay yon moun ki gen yon andikap yon opòtinite egal pou l sèvi ak jwi yon lojman epi lè aranjman an pa pral lakòz yon gwo difikilte pou operasyon [*non founisè lojman*]. Kèk egzanp sou sa ki ka konstitye yon aranjman rezonab enkli pèmèt yon twazyèm pati siyen yon kontra lwaye oswa peye lwaye nan non yon lokatè ki gen yon andikap oswa fè yon eksepsyon ka pa ka nan règleman jeneral pa gen bèt kay yon bilding pou akomode yon rezidan ak yon bèt sipò emosyonèl. Tanpri sonje ke bèt sèvis oswa gid, kontrèman ak bèt sipò emosyonèl, yo otomatikman egzante de nenpòt politik ki pa gen bèt kay. Bèt pou sèvis oswa pou gide moun yo resevwa yon fòmasyon endividyèl pou fè yon travay espesyal ki koresponn avèk andikap yon moun genyen, tankou gide yon moun ki avèg oswa ede yon moun ki gen epilepsi pandan yon kriz.

[*Non founisè lojman*] pral pèmèt tou modifikasyon rezonab nan lokal fizik la lè sa nesèsè pou bay yon moun ki gen yon andikap opòtinite egal pou itilize ak jwi yon kay epi lè modifikasyon an pa pral lakòz yon gwo difikilte pou [*non founisè lojman*]. Yon modifikasyon rezonab se yon chanjman estriktirèl ki fèt nan enteryè oswa eksteryè yon inite lojman endividyèl oswa yon zòn komen pou akomode yon rezidan ki gen yon andikap.

Pou mande yon akomodasyon rezonab oswa yon modifikasyon rezonab, kontakte [*non, nimewo telefòn, ak adrès imel pou anplwaye founisè lojman yo ta dwe voye demann pou yon aranjman rezonab/modifikasyon*]. Pou trete demann ou an, [*non founisè lojman an*] ka mande yon doktè k ap trete yon malad oswa yon pwofesyonèl sante mantal pou konfime ke w gen yon andikap jan LAD la defini e ke aranjman oswa modifikasyon yo mande a nesèsè pou ba w yon enfimite egal opòtinite pou itilize epi jwi kay la. Tout demann ak enfòmasyon ki gen rapò ak yon demann, ki gen ladan enfòmasyon medikal, pral rete konfidansyèl sof si lalwa egzije divilgasyon.

[*Non founisè lojman*] ap pran yon desizyon rapid sou demann ou an epi l ap bay desizyon sa a alekri. Si [*non founisè lojman*] pa ka bay aranjman oswa modifikasyon yo mande a, n ap eseye jwenn yon konpwomi ki akseptab pou ou.

Ou pa kapab epi ou p ap sibi vanjans paske w mande yon aranjman oswa yon modifikasyon dapre règleman sa a oswa si w eseye egzèsè dwa w dapre règleman sa a oswa anba LAD la.

Nenpòt moun ki kwè yon demann pou yon aranjman oswa yon modifikasyon yo te refize ilegalman oswa yon reta san rezon ka kontakte Divizyon Dwa Sivil New Jersey nan www.NJCivilRights.gov oswa 1-866-405-3050. Yo dwe depoze yon plent nan Divizyon Dwa Sivil New Jersey nan lesplas 180 jou apre founisè lojman an refize demann aranjman an.