

Eviction Court Legal Defenses

Defenses to Nonpayment

- **Rent Receipts:** Bring all your receipts or proof of payment to court for the whole time you lived in the property.
- **Repairs:** If you withheld rent due to repairs, you should bring:
 - (a) Current bank statements or money orders showing rent you withheld.
 - (b) printed, dated photos;
 - (c) documented L&I violations;
 - (d) texts, emails or letters to landlord about repairs;
 - (e) receipts for any repairs you made
- **Housing Inspection License:** Your landlord needs a license to charge you rent. Get a rental license history from L&I at the Municipal Services Building at Broad & JFK.
- **Certificate of Rental Suitability:** If you moved in after October 2011 your landlord needs to give you a Certificate of Rental Suitability and the Philadelphia Partners for Good Housing Brochure to charge you rent or evict you.
- **Lead Free or Lead Safe Certification:** If you moved in after December 2012 and you live in non-subsidized housing built before 1978 and you have a child age six or under when you signed the lease, your landlord needs to provide you a Lead Free or Lead Safe Certification to charge you rent.
- **Lead Poisoning Violation:** If the Health Department cites your property for a lead poisoning violation, your landlord cannot charge rent or evict you until the cause of the lead poisoning is remediated.
- **Excess Security Deposit:** After the first year of a lease, you can ask for a rent credit for any security deposit over one month's rent.
- **Utilities:** Check your lease and see if the utility was your responsibility. Bring any bills or letters from the utility company showing what you paid.
- **Attorney Fees:** You do not owe for attorney fees unless it says so in your lease and you were wrong in some way.
- **Damages:** You are responsible for damages you caused, not ordinary wear and tear.

Defenses to Termination of Term

- **Term not over:** Check your lease to see if the lease term is actually over.
- **Certificate of Rental Suitability:** If you moved in after October 2011 your landlord needs to give you a Certificate of Rental Suitability and the Philadelphia Partners for Good Housing Brochure to charge you rent or evict you.
- **Subsidized Housing Protections:** If you live in HUD, Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) or public housing, you cannot be evicted for termination of term.
- **L+I Violations:** Your landlord cannot evict you if there are open L+I or lead poisoning violations and you are current in rent or rent escrow.
- **Good Cause Protections:** For leases less than one year, such as a month-to-month lease, your landlord must give you thirty (30) days written notice stating a Good Cause reason to end your lease.

Defenses to Breach of Lease

- Your landlord must prove you breached the lease with documentation or witnesses. You can bring documentation and witnesses with you to court to show that you did not breach your lease.



For more information:

267-443-2500

www.phillytenant.org

June 2019

Defensas en la Corte

Defensas si no ha pagado la renta

- **Recibos de Renta:** Traiga todos sus recibos o prueba de pago a la corte durante todo el tiempo que vivió en la propiedad.
- **Reparaciones:** Si retuvo la renta debido a reparaciones, debe traer:
 - (a) Los estados bancarios actuales o los money orders que indiquen la renta retenida;
 - (b) fotografías impresas y con fecha;
 - (c) violaciones documentadas de L & I;
 - (d) mensajes de texto, correos electrónicos o cartas al propietario sobre reparaciones;
 - (e) los recibos por las reparaciones que haya hecho usted mismo
- **Licencia de Inspección de Vivienda:** Su propietario necesita una licencia para cobrarle la renta. Obtenga una licencia de L & I en el Edificio de Servicios Municipales en Broad & JFK.
- **Certificado de alquiler:** Si se mudó al hogar después de octubre de 2011, su propietario debe darle un Certificado para el alquiler y el Folleto de los Socios de Filadelfia para una buena vivienda para cobrarle la renta o desalojarlo.
- **Certificación Segura de Plomo:** Si usted se mudó al hogar después de diciembre de 2012 y vive en una vivienda no subsidiada construida antes de 1978 y tiene un niño de seis años o menos al firmar el contrato de arrendamiento, su propietario debe proporcionarle una Certificación Segura de Plomo para cobrarle la renta.
- **Violación de plomo:** Si el Departamento de Salud cita a su propietario por una violación de plomo, su propietario no puede cobrarle la renta o desalojarlo hasta que este arreglado.
- **Depósito de Seguridad en Exceso:** Después del primer año de un contrato de arrendamiento, usted puede solicitar un crédito de renta para cualquier depósito de seguridad que sea más de un mes de renta.
- **Utilidades:** Revise su contrato de arrendamiento y vea si la utilidad es su responsabilidad. Traiga cuentas o cartas de la compañía de la utilidad que demuestran lo que usted pagó.
- **Honorarios del abogado:** Usted no debe para los honorarios del abogado a menos que lo diga en su contrato y usted estuviera incorrecto de una cierta manera.
- **Daños:** Usted es responsable de los daños que causó, no del desgaste normal.

Defensas a la Terminación del Plazo

- **Plazo no terminado:** Revise su contrato para ver si el plazo ha terminado.
- **Certificado para el alquiler:** Si se mudó después de octubre de 2011, su propietario debe darle un Certificado para el alquiler y el Folleto de los Socios de Filadelfia para una buena vivienda para cobrarle la renta o desalojarlo.
- **Protecciones para Vivienda Subsidiada:** Si usted vive en HUD, Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) o vivienda pública, no puede ser desalojado por la terminación del plazo.
- **Violaciones de L + I:** su arrendador no puede desalojarlo si hay infracciones de L + I o de plomo y usted está al corriente en la renta.
- **Protecciones de Causa Justa:** Si usted tiene un contrato de arrendamiento de menos de un año, como un contrato de mes-a-mes, el propietario debe dar aviso con una causa justa con treinta (30) días de antelación para terminar el contrato.

Defensas al incumplimiento del contrato

- Su propietario debe probar que usted violó el contrato de arrendamiento usando documentación o testigos. Usted puede traer documentación y testigos a la corte para demostrar que no violó su contrato.



For more information:
267-443-2500
www.phillytenant.org
June 2019