



# CITY OF COSTA MESA

## Just Cause Residential

### Tenant Protections Ordinance (No. 2023-04)

# Fact Sheet

## BACKGROUND

On November 7, 2023, the Costa Mesa City Council adopted a Just-Cause Residential Tenant Protections Urgency Ordinance (No. 2023-04) to align with State Bills AB 1482 and SB 567.

## OVERVIEW

The ordinance includes the following provisions:

1. **Effective** November 7, 2023.
2. Landlords or their representatives must notify the City within **three (3) business days** after giving an eviction notice to their tenant. Failure to properly notify renders a notice to vacate void.
3. Landlords or their representatives must pay tenants issued a no-fault just cause eviction relocation assistance equal to **one (1) month of Fair Market Rent (FMR)** or waive the tenant's final month of rent. If FMR is higher than the current rent, tenant is owed the difference.

## RELOCATION ASSISTANCE

The relocation assistance rates required by the ordinance are as follows (i.e., 1 month of FMR\*):

ZIP Code	Studio	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom
92626	\$2,480	\$2,640	\$3,140	\$4,250
92627	\$2,120	\$2,260	\$2,680	\$3,630

## NOTIFICATIONS

Landlords of applicable properties **must** notify:

1. **City of Costa Mesa:**
  - a. Landlords must submit, through the City's Totally Electronic Self-Service Application (TESSA), a copy of all documents served to the tenant.
2. **Tenants:**
  - a. Landlords issuing a no-fault just cause eviction for intent to demolish or substantially rehabilitate the property, must provide written notice to tenants including:
    - i. A **description** of the substantial rehabilitation to be completed;
    - ii. An approximate **estimated duration** of the substantial rehabilitation or expected date the property is to be demolished; and
    - iii. A copy of the **building permit(s)** required to undertake the substantial remodel or demolition, or a copy of the contract for work not requiring permits.

\*Fair Market Rent(FMR) is determined annually by the U.S. Department of Housing and Urban Development.

## FOR ADDITIONAL INFORMATION:



714-754-5346



evictions@costamesaca.gov



costamesaca.gov/tenantprotections



# CITY OF COSTA MESA

## Just Cause Residential Tenant Protections Legislative Overview

# AB-1482 & SB-567

## AB 1482: TENANT PROTECTION ACT OF 2019

Signed into law on October 8, 2019, AB 1482 prohibits owners of residential properties from evicting a tenant without **just cause** when said tenant has occupied a residential unit for a minimum of 12 consecutive months. This bill delineates just cause evictions into **two** categories: **At-Fault** and **No-Fault**.

At-Fault Just Cause Reasons	No-Fault Just Cause Reasons
<ul style="list-style-type: none"><li>• Failure to pay rent</li><li>• Material breach of rental agreement</li><li>• Maintaining, committing, or permitting a nuisance</li><li>• Using premises for an unlawful purpose or committing criminal activity</li><li>• Failure to sign a substantially similar lease</li><li>• Subleasing the premises in violation of the lease agreement</li><li>• Refusing to allow the owner to access premises</li><li>• Failure to move out after written notice</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intent to occupy the property by the owner or an immediate family member</li><li>• Withdrawal of the property from the rental market</li><li>• Comply with an order from a government agency, court, or ordinance</li><li>• Intent to demolish or substantially rehabilitate the property</li></ul>

## SB 567: HOMELESSNESS PREVENTION ACT OF 2023

Signed into law by the Governor on September 30, 2023, this bill amended AB 1482 to place **additional requirements** on residential property owners when issuing **no-fault just-cause evictions**.

- **Intent to Occupy**
  - Owners/designated family member are to move in within 90 days of the tenant vacating the unit and maintain occupancy for a minimum period of 12 consecutive months.
- **Intent to demolish or substantially rehabilitate**
  - Owners are to provide a description and estimated duration of the substantial rehabilitation to be completed, or expected date the property is to be demolished, and a copy of the building permit(s) required to undertake the work, or a copy of the contract for work not requiring permits.
- Makes an owner who issues a notice of eviction in violation of AB-1482 and/or SB-567 liable to the tenant in a civil action for damages up to 3 times the actual damages, plus punitive damages.

### FOR ADDITIONAL INFORMATION:



714-754-5346



[evictions@costamesaca.gov](mailto:evictions@costamesaca.gov)



[costamesaca.gov/tenantprotections](https://costamesaca.gov/tenantprotections)



# CIUDAD DE COSTA MESA

## Ordenanza de protección para inquilinos de residencias con causa justa (No. 2023-04)

# Hoja Informativa

### ANTECEDENTES

El martes 7 de noviembre, el Ayuntamiento de Costa Mesa adoptó una Ordenanza de Urgencia de Protección para Inquilinos de Residencias con Causa Justa (No. 2023-04) para alinearse con los Proyectos de Ley Estatales AB 1482 y SB 567.

### RESUMEN

La ordenanza incluye las siguientes provisiones:

1. En efecto desde el 7 de noviembre de 2023.
2. Los propietarios o sus representantes deben de notificar a la Ciudad dentro de tres (3) días hábiles después de dar un aviso de desalojo al inquilino. Si no se notifica correctamente, la notificación de desalojo será nula.
3. Los propietarios o sus representantes son responsables de pagar a los inquilinos que han sido desalojados sin culpa por causa justa una compensación de realojamiento equivalente a un (1) mes de alquiler justo de mercado (FMR) o renunciar el último mes de alquiler al inquilino. Si el FMR es más alto que el alquiler actual, el propietario hará un pago al inquilino para cubrir la diferencia.

### ASISTENCIA PARA LA RELOCALIZACIÓN

Las tasas de ayuda para el realojamiento requeridas por la ordenanza son las siguientes (es decir, 1 mes de FMR\*):

ZIP Code	Studio	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom
92626	\$2,480	\$2,640	\$3,140	\$4,250
92627	\$2,120	\$2,260	\$2,680	\$3,630

### AVISOS

Los propietarios de los inmuebles aplicables deben de notificar:

1. **La ciudad de Costa Mesa:**
  - a. Los propietarios deben someter, a través de la Aplicación de Autoservicio Electrónico Total de la Ciudad (TESSA), una copia de todos los documentos entregados al inquilino.
2. **Los inquilinos:**
  - a. Los propietarios que emitan un desalojo sin culpa por causa justa por la intención de demoler o rehabilitar sustancialmente la propiedad, deben hacer un aviso por escrito a los inquilinos que incluya:
    - i. Una **descripción** de la rehabilitación sustancial que se va a llevar a cabo;
    - ii. Una **estimación aproximada de la duración** de la rehabilitación sustancial o la fecha prevista para la demolición de la propiedad; y
    - iii. Una copia de los **permisos de construcción** necesarios para llevar a cabo la remodelación sustancial o la demolición, o una copia del contrato para los trabajos que no requieran permisos.

El alquiler justo de mercado (FMR) lo determina anualmente el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

### PARA MÁS INFORMACIÓN:



714-754-5346



evictions@costamesaca.gov



costamesaca.gov/tenantprotections



# CITY OF COSTA MESA

## Ordenanza de protección para inquilinos de residencias con causa justa **AB-1482 & SB-567**

### AB 1482: LEY DE PROTECCIÓN A INQUILINOS DE 2019

Firmado como ley el 8 de octubre de 2019, AB 1482 prohíbe a los propietarios de propiedades residenciales desalojar a un inquilino **sin causa** cuando dicho inquilino ha ocupado una unidad residencial durante un mínimo de 12 meses consecutivos. Esta ley distingue los desalojos con causa justa en **dos** categorías: **Con Culpa y Sin Culpa**.

Razones Con Culpa por Causa Justa	Razones Sin Culpa por Causa Justa
<ul style="list-style-type: none"><li>• Falta de pago del alquiler</li><li>• Incumplimiento del contrato de alquiler</li><li>• Mantenimiento, cometiendo o permitiendo una molestia</li><li>• Utilizando los locales con un propósito ilícito o cometiendo actividades criminales</li><li>• La falta de firma de un contrato de arrendamiento con las mismas condiciones o sustanciones similares.</li><li>• Subarrendar los locales en violación del contrato de arrendamiento</li><li>• Negarse a permitir que el propietario acceda a los locales.</li><li>• Falta de mudanza tras ser notificado por escrito</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intención de ocupar la propiedad por parte del propietario o de un familiar directo</li><li>• La propiedad se retira del mercado del alquiler</li><li>• Cumplir con una orden de un agencia gubernamental, una corte o una ordenanza</li><li>• Intención de demoler o rehabilitar sustancialmente la propiedad</li></ul>

### SB 567: LEY DE PREVENCIÓN DE LAS PERSONAS SIN HOGAR DE 2023

Firmado como ley por el Gobernador el 30 de septiembre de 2023, este proyecto de ley modificó el AB 1482 para imponer **requerimientos adicionales** a los propietarios residenciales al emitir desalojos **sin culpa por causa justa**.

- **Intención de ocupar**
  - Los propietarios o familiares designados tienen que mudarse dentro de los 90 días siguientes del desalojo de la vivienda por parte del inquilino y mantener la ocupación durante un periodo mínimo de 12 meses consecutivos.
- **Intención de demoler o rehabilitar sustancialmente**
  - Los propietarios tienen que facilitar una descripción y una estimación de la duración de la rehabilitación sustancial que se va a llevar a cabo, o la fecha prevista de demolición de la propiedad, y una copia del permiso o permisos de construcción necesarios para realizar las obras, o una copia del contrato para las obras que no requieran permisos.
- Hace que un propietario que emite un aviso de desalojo en violación de AB-1482 y / o SB-567 responsable ante el inquilino en una acción civil por daños y perjuicios hasta 3 veces los daños reales, además de daños punitivos.

### PARA MÁS INFORMACIÓN:



714-754-5346



evictions@costamesaca.gov



costamesaca.gov/tenantprotections