

**California Tenants – Use this letter if you are a tenant who is covered by local just cause or the statewide just cause under AB 1482 (find out if you are covered at <https://www.tenantstogether.org/resources/1482>) AND received an eviction notice based on the owner demolishing or substantially remodeling the home.**

**Instructions:**

1. Click here to open a [Microsoft Word](#) version of this sample letter
2. The Microsoft Word version will have the same blank spaces as this version but will not have the comments in the margin. Fill out the blanks in the Microsoft Word-version using the comments on the margins of this version as a guide.
3. Use this sample letter if you are a tenant who is covered by a local just cause ordinance or the statewide just cause under AB 1482 (find out if you are covered at <https://www.tenantstogether.org/resources/1482>) AND received an eviction notice based on the owner demolishing or substantially remodeling the home.
4. Please note that you should tailor this letter to the facts in your case. This template is not a substitute for legal advice. If you need help finding a tenant attorney, please see the [Tenants Together Directory](#).
5. Once filled out with your information and sent to your landlord, keep a copy for your records.

**Send via Certified Mail Return Receipt Requested (español abajo)**

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

Dear \_\_\_\_\_,

I \_\_\_\_\_ am a tenant at \_\_\_\_\_. I am writing because you or your staff notified me on \_\_\_\_\_ with a written notice that you will be terminating my tenancy because you plan to demolish or substantially remodel the unit.

California recently enacted SB 567, “Homelessness Prevention Act,” which took effect April 1, 2024. This law provides clear rules for evictions based on demolishing or substantially remodeling a property. In order to lawfully evict a tenant due to remodeling under California Civil Code Section 1946.2(b)(2)(D), you must plan to replace or substantially modify a structural, electrical, plumbing, or mechanical system that requires a permit, or else you must be addressing hazardous materials in accordance with applicable law, *and* it must take more than 30 consecutive days to do the work. You cannot lawfully evict if it is possible to do the work safely with tenants in the unit. Tenants are not required to move out on any days when they could continue living at the property without violating health and safety laws. Cosmetic improvements alone, including painting and minor repairs, do not qualify as a “substantial remodel” that can be used as just cause to evict.

The information you’ve provided to me so far does not demonstrate that this is a valid substantial remodel that meets the [legal requirements](#) for a substantial remodel eviction. Please rescind the current notice and provide one that complies with all legal requirements and a copy of the permits required.

**Commented [1]:** Similar note to other letters about whether to call out that there are stronger local protections in some areas.

**Commented [2]:** Name of owner

**Commented [3]:** Nombre de le propriétaire

**Commented [4]:** Name of tenant

**Commented [5]:** Nombre de le inquiline

**Commented [6]:** Address of tenant

**Commented [7]:** Dirección de le inquiline

**Commented [8]:** Date notice was received.

**Commented [9]:** Fecha en que se recibió el aviso

**Commented [10]:** Here is the full list of legal requirements that the landlord must satisfy for a valid substantial remodel eviction:

written notice, which includes a statement informing the tenants of the owner’s intent to demolish or substantially remodel, a statement that if the remodel or demolition is not started or completed then the owner must offer the tenants the right to return to the unit at the same rent and same terms, a description of the substantial remodel to be completed, and the expected duration of the repairs or the expected demolition date, a copy of the permit(s) required for the substantial remodel or demolition. (If the work is to address hazardous materials and the remodel does not require permits a copy of the signed contract with the contractor hired to perform the work can be attached instead of permit(s).)

**Commented [11]:** He aquí la lista completa de los requisitos legales que le propietario debe completar para un desalojo por remodelación sustancial válido: aviso por escrito, que debe incluir una declaración informando a les inquilines de la intención de le propietario de demoler o remodelar sustancialmente; una declaración de que si la demolición o remodelación no se empieza o se completa, le propietario debe ofrecerle a les inquilines el derecho a regresar a la unidad con la misma renta y bajo los mismos términos; una descripción de la remodelación que se va a llevar a cabo y la duración anticipada de las reparaciones o la fecha anticipada de la demolición, una copia de los permisos requeridos para la remodelación sustancial o la demolición. (Si el trabajo es para abordar materiales peligrosos y no requiere permisos se debe adjuntar una copia del contrato con le contratista contratada para llevar a cabo el trabajo en lugar de los permisos.)

I am interested in reoccupying the unit following the substantial remodel. My contact information is: [address], [telephone number], and [email address].

The tenant has the right to enforce this law for an owner who attempts to evict in violation of the law. You may be liable for punitive damages, treble damages (i.e., triple actual damages), and attorney’s fees and costs. California Civil Code § 1946.2(h)(1). The California Attorney General and the local Office of the City Attorney or County Counsel also have authority to file suit against you to enforce this law. California Civil Code § 1946.2(h)(2).

At your earliest convenience, please respond in writing to confirm that you have received this information.

Sincerely,

( \_\_\_\_\_ )  
( \_\_\_\_\_ )

**Commented [12]:** You must provide this information if you are interested in returning to the unit.

**Commented [13]:** Debe proveer esta información si está interesado en regresar a la unidad.

**Commented [14]:** This should be a different address from the unit where you live that is being remodeled, somewhere you can receive mail.

**Commented [15]:** Esta dirección debe ser diferente a la de la unidad donde vive que va a ser remodelada algún lugar donde pueda recibir correspondencia.

**Inquilines de California – Usen esta carta si son inquilines cubiertas por causa justa local o causa justa estatal bajo AB 1482 (averigie si está cubierta en <https://www.tenantsotogether.org/resources/1482>) Y recibieron un aviso de desalojo basado en que le propietario va a demoler o remodelar sustancialmente la vivienda.**

**Instrucciones:**

1. Haga clic aquí para abrir una versión en [Microsoft Word](#) de esta carta modelo
2. La versión en Microsoft Word va a tener los mismos espacios en blanco que esta versión pero no va a tener los comentarios al margen. Llene los blancos en la versión de Microsoft Word usando los comentarios en el margen de esta versión como guía.
3. Use esta carta modelo si es un inquilino cubierto por una ordenanza local de causa justa o la causa justa estatal bajo la AB 1482 (descubra si está cubierto en <https://www.tenantsotogether.org/resources/1482> ) Y recibió un aviso de desalojo basado en que le propietario va a demoler o remodelar sustancialmente la vivienda.
4. Tenga en cuenta que debe ajustar esta carta con los hechos de su caso. Este modelo no es un sustituto para asesoría legal. Si necesita ayuda para encontrar un abogado para inquilinos, por favor consulte el [Directorio de Tenants Together](#).
5. Una vez la complete con su información y se la envíe a le propietario, guarde una copia en sus archivos.

**Commented [V16]:** Similar note to other letters about whether to call out that there are stronger local protections in some areas.

**Enviado por correo postal certificado – Se solicita acuse de recibo**

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

Estimado (\_\_\_\_\_),

**Commented [VZ17]:** Nombre de le propietario

Yo (\_\_\_\_\_) soy inquilino en (\_\_\_\_\_). Le escribo porque usted o sus representantes me notificaron el (\_\_\_\_\_) de que me terminarían mi contrato de arriendo porque piensan remodelar el edificio.

**Commented [VZ18]:** Nombre de le inquilino

**Commented [VZ19]:** Dirección de le inquilino

**Commented [VZ20]:** Fecha en que se recibió el aviso

California aprobó recientemente la ley SB 527, “Prevención de Falta de Vivienda”, la cual empezó a regir el 1 de abril de 2024. Esta ley presenta requisitos específicos para que un propietario pueda desalojar a un inquilino basado en la demolición o remodelación sustancial de una propiedad. Bajo la Sección 1946.2(b)(2)(D) del Código Civil en California, para poder desalojar a un inquilino legalmente debido a remodelaciones, se requiere que se piense en reemplazar o modificar considerablemente sistemas estructurales, eléctricos, plomería o mecánicos que requieren un permiso o si no que vaya a estar materiales de riesgo en el edificio de acuerdo con la ley que aplique, y que se tome lo menos 30 días para realizar el trabajo. Usted no puede desalojar legalmente si es posible realizar la construcción de una manera segura con los inquilinos viviendo en el sitio. No es necesario que los inquilinos se muden

de la vivienda durante ningún tiempo si ellos pueden vivir en el edificio sin que se violen normas de salud y seguridad. Reparaciones cosméticas, incluyendo pintura y trabajos menores, no clasifican como "remodelación sustancial" que pueda ser usada como causa justa de desalojo.

La información que se me ha proporcionado hasta ahora no demuestra que se trata de una remodelación sustancial válida que cumpla con los requisitos legales para un desalojo por remodelación sustancial. Por favor rescinda la notificación actual y proporcione una que cumpla con todos los requisitos legales y una copia de los permisos requeridos.

Estoy interesado en recuperar la unidad después de la remodelación sustancial. Mis datos de contacto son: [dirección], [número de teléfono] y [dirección de correo electrónico].

Dado que esta ley existe, le pido con todo el respeto que me entregue pruebas de esta remodelación considerable – permisos, dibujos o planos de arquitectos, planes de trabajo de contratistas o facturas para la demolición o remodelación – o que pare y desista este desalojo. Si rescinde a este aviso de desalojo, seguiré pagando mi renta de \_\_\_\_\_ por mes.

El inquilino tiene derecho a hacer cumplir esta ley ante un propietario que intenta desalojarle en violación de la ley. Es posible que usted sea responsable de daños punitivos, daños triples (es decir, daños reales triples) y honorarios y costos de abogados. Código Civil de California § 1946.2(h)(1). El Fiscal General de California y la Oficina local del Fiscal Municipal o del Condado también tienen autoridad para presentar una demanda en su contra para hacer cumplir esta ley. Código Civil de California § 1946.2(h)(2).

Por favor responda por escrito para confirmar que ha recibido esta información tan pronto como le sea posible

Cordialmente,

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

**Commented [VZ21]:** He aquí la lista completa de los requisitos legales que le propietario debe completar para un desalojo por remodelación sustancial válido: aviso por escrito, que debe incluir una declaración informando a los inquilinos de la intención de le propietario de demoler o remodelar sustancialmente; una declaración de que si la demolición o remodelación no se empieza o se completa, le propietario debe ofrecerle a los inquilinos el derecho a regresar a la unidad con la misma renta y bajo los mismos términos; una descripción de la remodelación que se va a llevar a cabo y la duración anticipada de las reparaciones o la fecha anticipada de la demolición, una copia de los permisos requeridos para la remodelación sustancial o la demolición. (Si el trabajo es para abordar materiales peligrosos y no requiere permisos se debe adjuntar una copia del contrato con le contratista contratada para llevar a cabo el trabajo en lugar de los permisos.)

**Commented [VZ22]:** Debe proveer esta información si está interesado en regresar a la unidad.

**Commented [VZ23]:** Esta dirección debe ser diferente a la de la unidad donde vive que va a ser remodelada, algún lugar donde pueda recibir correspondencia.