

DÉCLARATION DES DROITS DES LOCATAIRES DU MARYLAND

(EN VIGUEUR LE 1ER JUILLET 2025)

La loi du Maryland exige que le Bureau des relations entre locataires et propriétaires publie une Charte des droits des locataires et la mette à jour avant le 1er juin de chaque année. Les propriétaires doivent joindre la dernière version de ce document à chaque bail résidentiel. (Article sur le logement et le développement communautaire du Code du Maryland, sections 5-101 à 5-104 et article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, section 8-208)

Ce document résume les droits importants des locataires en vertu de la loi du Maryland. Il ne s'agit pas d'une liste complète des droits de tous les locataires. Il ne couvre pas tous les détails, exceptions ou différences qui peuvent s'appliquer au cas par cas.

Des informations supplémentaires peuvent être disponibles auprès des sources suivantes :

- Les références au Code du Maryland indiquées pour chaque droit ou d'autres lois applicables
- Recherche indépendante
- Consultation avec un avocat

Certaines juridictions locales de l'État peuvent offrir des droits supplémentaires aux locataires résidentiels. Cependant, les droits énoncés dans la Charte des droits des locataires du Maryland s'appliquent à tous les locataires résidentiels du Maryland.

Il s'agit d'informations générales qui ne constituent pas un avis juridique. Nous vous encourageons à consulter un avocat si vous avez des questions concernant vos droits en tant que locataire. Les coordonnées des services juridiques sont indiquées à la fin de cette déclaration des droits.

1. DEMANDES DE LOCATION

Un propriétaire qui loue cinq unités ou plus ne peut pas facturer plus de 25\$ de frais, en dehors d'un dépôt de garantie.

Certains propriétaires peuvent choisir d'accepter un rapport de sélection des locataires préparé dans les 30 jours précédents par une agence d'évaluation du crédit que le locataire obtient et paie. Si un propriétaire accepte un tel rapport de votre part, il ne peut vous facturer de frais de dossier.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8 à 213 et 8 à 218)

2. BAUX ET LOCATIONS

Tout propriétaire qui loue cinq unités ou plus dans le Maryland est tenu d'utiliser un bail écrit. Si le propriétaire n'utilise pas de bail écrit, la location est présumée être d'une durée d'un an à compter de la première utilisation de l'unité par le locataire.

Toutefois, si votre propriétaire vous donne un bail écrit, celui-ci doit inclure :

- Une déclaration de l'état de la propriété
- Une explication de la personne responsable des factures de services publics et des réparations de la propriété
- Un reçu pour votre dépôt de garantie
- Une copie de la version la plus récente de la Charte des droits des locataires du Maryland
- Les coordonnées du propriétaire ou les coordonnées d'un agent autorisé à recevoir les notifications et à effectuer les démarches pour le compte du propriétaire.

Un propriétaire qui loue quatre unités ou moins dans l'État n'est pas tenu d'utiliser un bail écrit.

Certaines juridictions locales peuvent exiger des informations supplémentaires dans les baux.

Un bail ne peut pas inclure :

- L'obligation pour vous d'autoriser le propriétaire à « avouer le jugement » sur une réclamation découlant du bail ;
- Toute clause stipulant que vous renoncez à vos droits légaux ou à votre droit à un procès devant jury
- Toute disposition qui raccourcit le délai de préavis requis par la loi
- Toute autre disposition identifiée dans la section 8-208 de l'article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, ou toute autre disposition autrement interdite par la loi

Une clause de renouvellement automatique dans un bail doit :

- Être distincte des autres parties du bail
- Être signée ou acceptée par vous séparément

Pour que le propriétaire puisse mettre fin à votre location :

- Dans le cas d'un bail écrit avec une durée déterminée, le propriétaire doit vous en informer par écrit au moins 60 jours avant la résiliation de la location
- Pour les locations périodiques mensuelles, le propriétaire doit vous informer par écrit au moins 60 jours avant la résiliation de la location
- Pour les locations périodiques annuelles, le propriétaire doit vous informer par écrit au moins 90 jours avant la fin de la location

Pour que vous puissiez mettre fin à votre bail :

- Pour les baux à durée déterminée, les locations mensuelles et toutes les autres locations à l'exception d'une location annuelle, vous devez informer votre propriétaire par écrit au moins 30 jours avant la résiliation de la location
- Pour les locations annuelles, vous devez informer votre propriétaire par écrit au moins 90 jours avant la résiliation de la location
- Exceptions à ces dispositions :
 - Exception n° 1 : si vous êtes victime de violence domestique ou d'agression sexuelle et que vous bénéficiez d'une ordonnance de protection ou d'une ordonnance de paix, vous disposez de 30 jours pour quitter les lieux loués après avoir donné préavis. Toutefois, vous n'êtes responsable que du loyer à compter de la date de notification jusqu'à la date de votre départ, qui peut être inférieure à 30 jours. Si vous quittez les lieux dans les 30 jours suivant la notification, vous devez fournir au propriétaire une notification écrite, signée et certifiée par un notaire, par courrier prioritaire ou remise en mains propres, indiquant que vous avez quitté les lieux.
 - Exception n° 2 : ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ville de Baltimore.

Si aucune des deux parties ne donne de préavis, votre bail peut être automatiquement renouvelé ou devenir mensuel, selon les termes de votre bail. Les baux moins courants, tels que les baux hebdomadaires, annuels ou agricoles, sont soumis à des exigences de préavis différentes.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-208, 8-210 et 8-402)

3. LOYER

- Le loyer est dû comme l'indique votre bail.
- Si vous payez votre loyer en retard, votre propriétaire peut facturer des frais de retard, mais ceux-ci ne peuvent pas dépasser 5 % du montant du loyer
- Votre propriétaire doit vous remettre un reçu pour le paiement de votre loyer si vous payez le loyer en espèces.
- Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer que lorsque votre bail est renouvelé. Dans la plupart des cas, il doit vous informer par écrit 90 jours à l'avance de toute augmentation de loyer. Certaines juridictions locales peuvent limiter le montant de l'augmentation de loyer, mais il n'existe aucune loi à l'échelle de l'État qui limite les augmentations de loyer lors du renouvellement de votre bail.
- Votre propriétaire peut vous informer d'une augmentation de loyer par courriel, SMS ou via le portail électronique des locataires uniquement si vous avez accepté de recevoir les notifications par voie électronique.
- Si vous payez les charges directement à votre propriétaire, celui-ci doit vous remettre une copie des factures mensuelles.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-205, 8-205.1 et 8-208)

4. DÉPÔTS DE GARANTIE

Dans la plupart des cas, un propriétaire ne peut pas vous demander de verser un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer. Toutefois, votre dépôt de garantie peut aller jusqu'à deux mois de loyer si vous avez droit à une aide pour les services publics du département des services sociaux et si le contrat de location stipule que vous devez payer les charges directement à votre propriétaire.

Un « dépôt de garantie » est tout paiement que vous versez au propriétaire pour couvrir des frais tels que la rupture du bail, les dommages causés à la propriété ou les loyers impayés, y compris les dépôts pour animaux domestiques.

Votre propriétaire ne peut pas vous demander de payer plus que le montant du premier mois de loyer et du dépôt de garantie avant votre emménagement.

Le propriétaire doit conserver votre dépôt de garantie sur un compte bancaire rémunéré et vous remettre un reçu écrit, qui doit être joint au bail écrit. Le propriétaire doit vous informer de vos droits et de ses responsabilités en matière de dépôt de garantie lorsque vous versez ce dernier.

À la fin de votre bail, votre propriétaire doit vous fournir une liste écrite de tous les frais déduits de votre dépôt de garantie. Il doit vous rembourser le reste de votre dépôt, majoré des intérêts, dans un délai de 45 jours.

Si vous prévoyez de déménager, vous devez envoyer une lettre recommandée à votre propriétaire au moins 15 jours avant votre départ. La lettre doit indiquer que vous déménagez et donner votre nouvelle adresse. Si vous faites cela, vous avez le droit d'être présent lorsque le propriétaire inspecte votre logement pour constater les dommages qui pourraient réduire votre dépôt de garantie.

Les frais qu'un propriétaire peut légalement déduire votre dépôt de garantie comprennent

- Les dommages causés à la propriété au-delà de l'usure normale
- Loyers ou factures de services publics impayés
- Frais ou coûts liés à une procédure d'expulsion

Si le propriétaire ne vous rembourse pas votre caution ou ne vous remet pas une liste écrite des frais dans les 45 jours suivant votre déménagement, il peut perdre le droit de conserver tout ou partie de la caution. Vous pouvez également obtenir jusqu'à trois fois le montant qu'il ne vous a pas remboursé illégalement.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-203 et 8-203.1)

5. ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS

Tout logement locatif doit être « habitable », c'est-à-dire sûr et adapté à la vie humaine, exempt de problèmes (défauts ou conditions graves) susceptibles de provoquer un incendie ou de constituer une menace grave et importante pour votre vie, votre santé ou votre sécurité.

Si vous constatez un tel problème, informez-en immédiatement votre propriétaire par écrit. Vous devez permettre à votre propriétaire d'accéder à votre logement afin qu'il puisse effectuer les réparations nécessaires.

Si votre propriétaire ne remédie pas au problème dans un délai raisonnable après que vous l'avez informé, vous avez plusieurs options : vous pouvez intenter une action en justice devant le tribunal de district pour obtenir des dommages-intérêts et une réduction de loyer, ou vous pouvez refuser de payer le loyer (et ensuite soulever ces questions comme moyen de défense contre l'action en justice intentée par le propriétaire pour obtenir le paiement du loyer). Vous pouvez également déposer une demande de mise en dépôt fiduciaire du loyer, qui vous permet de verser le loyer au tribunal plutôt qu'au propriétaire.

Vous avez droit aux services de base, notamment au chauffage, à l'éclairage, à l'électricité, à l'eau courante chaude et froide et à une évacuation adéquate des eaux usées. En fonction des problèmes spécifiques de sécurité ou de conditions de vie dans votre logement (par exemple, en cas de peinture au plomb), vous pouvez

- Avoir droit à une aide temporaire à la relocalisation de la part du propriétaire
- Intenter une action en justice si votre propriétaire ne vous aide pas à trouver un logement sûr

Si le problème n'est pas dangereux mais enfreint les codes locaux du logement, vous pouvez contacter le bureau local chargé de l'application des codes si votre propriétaire ne réagit pas.

Vous avez le droit de jouir paisiblement de votre logement locatif pendant toute la durée de votre bail, ainsi que le droit d'emménager et d'utiliser le logement à compter de la date indiquée dans votre bail.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-204, 8-211 et 8-212)

6. EXPULSIONS

Si vous enfreignez votre bail, ne payez pas votre loyer à temps ou ne déménagez pas à la fin de votre bail, votre propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion en déposant une plainte auprès du tribunal de district.

Votre propriétaire ne peut vous expulser que si le tribunal de district lui a accordé le droit de disposer du bien (appelé « jugement de possession ») et a émis une ordonnance d'expulsion

(appelée « mandat de restitution »). Les mesures prises pour vous expulser peuvent inclure le changement des serrures, la coupure des services publics ou d'autres mesures similaires visant à vous empêcher d'accéder au logement ou d'y vivre en toute sécurité.

Vous avez le droit d'assister à toute audience devant le tribunal dans le cadre d'une procédure d'expulsion engagée contre vous par un propriétaire. Vous pouvez également avoir le droit de vous faire représenter par un avocat si vous n'avez pas les moyens d'en payer un.

Si vous devez un loyer, votre propriétaire doit vous en informer par écrit au moins 10 jours avant de déposer une demande d'expulsion pour non-paiement du loyer à votre rencontre devant le tribunal de district. L'obligation de préavis de 10 jours n'est pas requise pour les autres types de demandes d'expulsion, comme une violation de bail ou un séjour dans le logement locatif plus longtemps que prévu par votre bail.

Si un jugement est rendu contre vous pour non-paiement de loyer, vous disposez de quatre jours pour faire appel de cette décision devant la cour de circuit.

Dans la plupart des cas, vous pouvez empêcher l'expulsion en payant tous les arriérés et les frais de justice que le tribunal vous condamne à payer avant que l'expulsion ne soit exécutée. C'est ce qu'on appelle le « droit de rachat ».

Toutefois, le rachat n'est pas possible si vous avez fait l'objet de trois (quatre à Baltimore) jugements d'expulsion pour non-paiement de loyer au cours des 12 mois précédant la procédure en cours.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-401, 8-402, 8-402.1 et 8-902)

7. EXPULSIONS CONSTRUCTIVES

Dans le Maryland, il y a expulsion constructive lorsque les actions ou l'inaction d'un propriétaire rendent difficile l'utilisation et la jouissance d'un logement locatif par le locataire, le forçant ainsi à déménager.

Pour pouvoir invoquer avec succès une expulsion implicite, le locataire doit prouver plusieurs éléments, notamment que les actions ou la négligence du propriétaire ont considérablement perturbé l'utilisation et la jouissance du bien par le locataire, que le propriétaire est responsable de cette perturbation, que le locataire a informé le propriétaire du problème et qu'il a déménagé dans un délai raisonnable après la perturbation. Si vous souhaitez intenter une action en justice pour expulsion implicite, vous devriez consulter un avocat.

Si l'expulsion implicite est prouvée (1) vous pouvez considérer votre bail comme résilié et vous n'êtes plus tenu de payer le loyer ; et (2) vous pouvez poursuivre le propriétaire pour vos pertes. Cela peut inclure les frais de déménagement, la différence de loyer, les honoraires d'avocat et autres frais connexes résultant de la plainte pour expulsion implicite.

Les propriétaires doivent éviter toute interférence substantielle avec la jouissance du bien loué par le locataire, s'assurer que le bien loué est sûr et habitable, et généralement répondre rapidement aux plaintes des locataires afin d'éviter des conséquences juridiques et financières.

8. DROIT DE PREMIER REFUS DU LOCATAIRE

Si vous êtes un locataire désigné dans le bail et que vous vivez dans un logement locatif de 1, 2 ou 3 unités depuis au moins six mois, votre propriétaire peut être tenu de vous donner la possibilité d'acheter le bien avant de le vendre à quelqu'un d'autre. Cette règle s'applique si votre propriétaire prévoit de vendre le bien ou reçoit une offre d'achat d'un tiers. Cette règle ne s'applique pas dans certaines situations, notamment lorsque le bien est transféré sans qu'il y ait vente, par exemple lorsque le bien est transféré à un membre de la famille, à une entreprise appartenant au propriétaire ou à la suite d'une décision de justice, entre autres exemples.

Si votre propriétaire vous informe qu'il a l'intention de vendre le bien à un tiers, l'avis doit également mentionner votre droit de faire une offre d'achat. Vous disposez de 30 jours à compter de la date de la notification pour faire une offre d'achat ou la refuser.

Si vous faites une offre à des conditions identiques ou supérieures à celles de la notification, votre propriétaire est tenu de l'accepter. Si vous refusez de faire une offre, votre propriétaire peut vendre le bien à un tiers.

Certaines juridictions locales peuvent avoir leurs propres lois concernant le droit de premier refus d'un locataire ou la possibilité d'acheter un bien locatif dans les cas non couverts par la législation de l'État.

(Article sur les biens immobiliers du Code du Maryland, section 8-119)

9. ACTES INTERDITS AUX PROPRIÉTAIRES

La discrimination en matière de logement est illégale en vertu de la législation fédérale et de l'État. Les propriétaires ne peuvent pas discriminer des locataires potentiels ou actuels sur la base de la race, de la couleur, de la religion, du sexe, du handicap, de l'état civil, de la situation familiale, de l'orientation sexuelle, de l'identité de genre, de l'origine nationale, de la source de revenus ou du statut militaire. Certaines juridictions locales peuvent prévoir des protections antidiscriminatoires supplémentaires.

Un propriétaire ne peut pas exercer de représailles ou menacer d'exercer des représailles contre vous pour

- a. Avoir déposé une plainte de bonne foi concernant une violation de votre bail, une violation de la loi ou l'état de la propriété louée ;
- b. Avoir intenté ou participé à un procès impliquant le propriétaire ;
- c. Avoir participé à une organisation de locataires ;
- d. Avoir demandé l'intervention de la police ou des services d'urgence dans la propriété ; ou
- e. Avoir fourni des informations au propriétaire concernant des problèmes de peinture au plomb.

Les représailles peuvent consister, entre autres, à tenter ou menacer d'intenter un procès contre vous, à augmenter le loyer, à réduire les services qui vous sont offerts en tant que locataire (par exemple, en coupant les services publics), à ne pas effectuer les réparations nécessaires ou à mettre fin à votre contrat de location.

Sauf disposition contraire de votre bail, vous avez le droit de jouir tranquillement de votre logement. Votre propriétaire a le droit de pénétrer dans votre logement à des fins légitimes, par exemple pour effectuer les réparations nécessaires, inspecter le logement ou le faire visiter à des locataires potentiels. À partir du 1er octobre 2025, votre propriétaire doit vous avertir par écrit au moins 24 heures à l'avance de l'inspection ou des réparations et ne peut pénétrer dans le logement que du lundi au samedi, de 7 heures à 19 heures, sauf en cas d'urgence. Votre bail peut fournir plus de détails, et votre juridiction locale peut avoir plus de règles sur les moments où votre propriétaire peut entrer dans votre logement.

(Titre 42, sections 3601 et suivantes du code des États-Unis ; article sur le gouvernement de l'État du code du Maryland, sections 20-101, 20-704 et 20-705 ; article sur les biens immobiliers du code du Maryland, sections 2-115, 8-204, 8-208.1 et 8-208.2)

Il existe des exceptions aux protections de ces lois dans certaines circonstances.

Le site Web du Bureau des affaires des locataires et des propriétaires du Maryland propose des traductions en d'autres langues de la Charte des droits du locataire sur le site Web mentionné ci-dessous.

10. RESSOURCES

Bureau des affaires des locataires et des propriétaires

Département du logement et du développement communautaire du Maryland

[Site Web des affaires des locataires et des propriétaires](https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx) (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

Le site Web du Bureau des affaires des locataires et des propriétaires contient des informations éducatives supplémentaires et du personnel de soutien pour naviguer dans les droits et les lois des locataires, notamment :

- Coordonnées des organisations locales d'aide juridique
- Coordonnées pour les bureaux locaux des droits des locataires dans les comtés
- Coordonnées des services locaux pour les sans-abris et des programmes d'aide au loyer si vous avez déjà perdu votre logement
- Questions et réponses fréquemment posées pour les locataires et les propriétaires
- Documents de sensibilisation pour les locataires et les propriétaires
- Comment signaler un cas de discrimination en matière de logement équitable ou une violation par le propriétaire des lois fédérales, étatiques ou locales relatives aux locataires aux organismes chargés de l'application de la loi

Programme d'accès à un avocat en cas d'expulsion dans le Maryland

Coordonnées : Appeler le 211 ou aller sur le site [Legal Help Maryland](http://LegalHelpMD.org) (LegalHelpMD.org)

Services fournis :

- Ce programme peut fournir une représentation juridique et des conseils aux locataires dont le revenu du ménage est égal ou inférieur à 50 % du revenu médian du Maryland, et dont le ménage risque d'être expulsé, a perdu ou risque de perdre son bon de logement ou sa subvention.

Centres d'entraide du tribunal de district du Maryland

Coordonnées et heures d'ouverture : [Centres d'aide des tribunaux de district](https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
(https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Services fournis :

- Les centres d'entraide peuvent aider les locataires ayant un problème ou une affaire de propriétaire-locataire et qui ne sont pas déjà représentés par un juriste ou un avocat.
- Les centres proposent des services par chat en direct, par téléphone et en personne dans 10 tribunaux de district.
- Les locataires peuvent recevoir de l'aide pour comprendre les documents du tribunal, se préparer aux audiences, remplir les formulaires du tribunal, se préparer à la médiation et trouver un avocat.