Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

CHARTE DES DROITS DES LOCATAIRES DU MARYLAND

(En vigueur le 1er octobre 2026)

La législation du Maryland impose au Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires de publier une Charte des droits des locataires et de la mettre à jour chaque année. Le site Internet du Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires du Maryland propose d'autres traductions de la Charte des droits des locataires sur la page indiquée à la fin du présent document. Le présent document a été élaboré par le Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires du Département du logement et du développement communautaire du Maryland, et non par votre propriétaire.

Les propriétaires doivent joindre la version la plus récente de ce document à chaque bail résidentiel.

Le présent document résume les principaux droits des locataires en vertu de la loi du Maryland. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive de tous les droits des locataires. Il ne reprend pas tous les détails, exceptions ou particularités qui peuvent s'appliquer au cas par cas.

Des informations complémentaires peuvent être consultées dans :

- Les références au Code du Maryland mentionnées pour chaque droit ou dans d'autres textes législatifs applicables
- Recherches indépendantes menées par les centres d'aide juridique du Maryland et la Peoples' Law Library of Maryland
- Consulter un avocat

Certaines juridictions locales de l'État peuvent accorder des droits supplémentaires aux locataires résidentiels. Mais les droits énoncés dans cette Charte des droits des locataires du Maryland s'appliquent à tous les locataires résidentiels du Maryland, sauf indication contraire expresse.

Ces informations sont d'ordre général et ne constituent pas un avis juridique. Il est conseillé de consulter un avocat si vous avez des questions relatives à vos droits en tant que locataire. Les coordonnées des services juridiques figurent à la fin de cette Charte des droits.

(Article du Code du Maryland relatif au logement et au développement communautaire, sections 5-101 à 5-104 et Article du Code du Maryland relatif à la propriété immobilière, section 8-208)

1. DEMANDES DE LOCATION

Frais de dossier :

- Les propriétaires qui louent cinq logements ou plus ne peuvent percevoir que 25 $ au maximum à titre de frais de dossier, sauf si les coûts réels liés à la demande (tels que les vérifications de solvabilité) dépassent 25 $.
- Si un propriétaire facture plus de 25 $ mais que ses coûts étaient inférieurs au montant facturé, il doit rembourser la partie des frais de dossier qui n'a pas été utilisée pour les coûts liés à la demande.
- Le remboursement doit être effectué dans les 15 jours consécutifs à l'un des événements suivants :
    - Le locataire a emménagé dans le logement, ou
    - Le bailleur ou le candidat notifie par écrit que le candidat ne louera pas le logement.
- Avant d'accepter des frais de dossier, les propriétaires qui louent cinq logements ou plus doivent indiquer par écrit s'ils tiennent compte des antécédents judiciaires pour sélectionner les candidats.

Dépenses liés à candidature :

- Les candidats peuvent demander au propriétaire la liste des coûts liés à la candidature.
- La liste doit comprendre les montants et la description de chaque dépense.

Rapport d'évaluation des locataires :

- Certains propriétaires peuvent choisir d'accepter un rapport d'évaluation des antécédents du locataire qui était :
    - Préparé par une agence d'évaluation du crédit dans les 30 jours précédant le dépôt de la demande,
    - Préparé par une agence d'évaluation du crédit, et
    - Obtenu et payé par le locataire.
- Si un propriétaire accepte un tel rapport, il se peut qu'il ne vous facture pas de frais de dossier.

Vérification des antécédents criminels

- Les propriétaires ne sont pas tenus de vérifier les antécédents judiciaires d'un candidat, mais s'ils procèdent à une vérification pour un candidat, ils doivent le faire pour tous les candidats.
- La décision d'un propriétaire de ne pas vérifier les antécédents judiciaires d'un candidat à la location ou de louer des logements à des candidats ayant un casier judiciaire ne peut constituer le fondement d'une action civile à l'encontre du propriétaire.
- Si vous postulez pour un logement auprès d'un propriétaire qui possède plus de cinq logements et qui vérifie les antécédents judiciaires des candidats, celui-ci doit vous faire une offre de logement conditionnelle avant de vérifier vos antécédents judiciaires.

- Avant de vous faire une offre conditionnelle, un propriétaire peut vous demander de lui indiquer si vous avez été condamné pour l'un des délits suivants dans le Maryland ou pour un délit équivalent dans un autre État :
    - Une infraction sexuelle,
    - La pornographie infantile,
    - Meurtre au premier ou au deuxième degré,
    - La traite des êtres humains, ou
    - Tout crime qui vous a déjà obligé à vous inscrire comme délinquant sexuel.
- Si vous postulez pour un logement qui bénéficie d'une aide fédérale, un bailleur peut également vous demander de préciser si vous avez déjà été condamné pour fabrication, distribution, vente ou production de méthamphétamine dans un logement qui bénéficie d'une aide fédérale avant de vous faire une offre conditionnelle.
- Les propriétaires ne peuvent retirer une offre conditionnelle que pour un motif sérieux, légitime et non discriminatoire, si vous avez été condamné pour :
    - un crime énuméré ci-dessus, ou
    - un crime commis au cours des cinq années précédant votre demande de logement
- Le propriétaire doit vous informer par écrit des raisons pour lesquelles il a retiré son offre.
- Vous pouvez demander au propriétaire de reconsidérer le retrait de l'offre conditionnelle. Vous pouvez fournir des preuves écrites qui démontrent que :
    - votre casier judiciaire comporte des inexactitudes,
    - vous avez été réhabilité depuis votre condamnation pénale, ou
    - tout autre facteur atténuant que le propriétaire devrait prendre en considération.
- Lors de la réévaluation des candidats, un propriétaire doit prendre en compte :
    - La nature et la gravité du crime,
    - Votre âge au moment du crime,
    - Depuis combien de temps la condamnation a-t-elle eu lieu ?
    - Que le crime ait eu lieu à votre domicile,
    - Si ce crime, s'il venait à se reproduire, aurait des répercussions sur la sécurité des autres locataires, et
    - Toute information communiquée qui démontre la réhabilitation et la bonne conduite du demandeur depuis la commission du crime.

Payer son loyer grâce à une aide au logement fondée sur le revenu

- Si vous payez votre loyer grâce à une aide au logement fondée sur le revenu, les propriétaires ne peuvent pas vous refuser un logement en raison de votre situation :
    - Revenu,
    - Score de crédit,
    - Absence de score de crédit, ou

  - Antécédents de crédit négatifs survenus avant que vous ne bénéficiiez de la subvention au logement fondée sur le revenu.

- Vous, vos documents relatifs aux subventions ou les documents fournis par un organisme public de logement peuvent confirmer que vous ne bénéficiiez pas d'une subvention au logement au moment où votre historique de crédit négatif est survenu. Le propriétaire peut également demander à un organisme de logement social de confirmer les dates auxquelles vous avez bénéficié d'une subvention au logement fondée sur le revenu, mais les organismes de logement social ne sont pas tenus de répondre.

- Les propriétaires peuvent vérifier que vous disposez de revenus suffisants pour payer la partie du loyer non couverte par la subvention et que vous êtes tenu de payer. Ils doivent utiliser les mêmes ratios loyer/revenu que pour les locataires qui ne bénéficient pas de subventions au logement pour payer leur loyer.

Politique relative aux animaux de compagnie :

- Les propriétaires doivent inclure une copie écrite de leur politique relative aux animaux de compagnie, ou un résumé de celle-ci, dans leur formulaire de demande de location.

- La politique relative aux animaux de compagnie doit inclure :
  - Aucune restriction de race ou de poids.
  - Aucune limite n'est imposée quant au nombre d'animaux de compagnie autorisés.
  - Tous les frais requis, y compris :
    - Frais pour animaux de compagnie non remboursables à l'avance,
    - Dépôts remboursables pour animaux de compagnie, et
    - Frais mensuels pour animaux de compagnie.
  - Toute exigence en matière de vaccination.
  - Toute exigence en matière d'assurance responsabilité civile.
  - Toute autre exigence

Animaux d'assistance :

- Si un animal répond aux critères d'un animal d'assistance, il n'est pas considéré comme un animal de compagnie et doit être autorisé, quelle que soit la politique de votre propriétaire en matière d'animaux de compagnie. Un animal d'assistance est un animal qui :
  - travaille, apporte son aide ou effectue des tâches au profit d'une personne handicapée, ou

    - offre un soutien émotionnel qui atténue un ou plusieurs effets identifiés du handicap d'une personne,

- Si vous avez un animal d'assistance, votre propriétaire ne peut pas vous facturer de frais de dossier supplémentaires ni de dépôt de garantie supplémentaire pour cet animal. Votre propriétaire peut vous facturer des frais de réparation si votre animal d'assistance cause des dommages à votre logement ou aux espaces communs.

- Les propriétaires peuvent demander des informations leur permettant d'évaluer une demande d'animal d'assistance si :

    - Votre handicap n'est pas évident, et/ou

    - Votre besoin d'un animal d'assistance n'est pas évident.

(Article relatif aux biens immobiliers du Maryland Code, sous-titre 8-2A, sections 8-210, 8-213 et 8-218, 42 U.S.C. 3604 ; Article relatif au gouvernement de l'État du Maryland Code, section 20-705.1)

2. BAUX ET LOCATIONS

Exigences relatives au bail écrit :

- Un propriétaire qui loue cinq logements ou plus dans le Maryland est tenu d'utiliser un bail écrit.
- Un propriétaire qui loue quatre logements ou moins dans l'État n'est pas tenu d'utiliser un bail écrit. Si le propriétaire n'utilise pas de bail écrit, la durée de la location est présumée être d'un an à compter de la première utilisation du logement par le locataire.
- Si votre propriétaire vous remet un bail écrit, celui-ci doit comprendre :
    - Un rapport sur l'état du bien
    - Une explication des personnes tenues de payer le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau, les autres charges et d'effectuer les réparations des locaux
    - Un reçu pour votre dépôt de garantie
    - Un exemplaire de la version la plus récente de la Déclaration des droits des locataires du Maryland
    - Les coordonnées du propriétaire ou de l'agent autorisé à recevoir les avis et les significations d'actes au nom du propriétaire (sauf si elles sont affichées à un endroit visible sur la propriété).
- Les autorités locales peuvent exiger des informations supplémentaires dans les baux.

Un bail peut ne pas comporter **:**

- Toute disposition qui vous oblige à autoriser le bailleur à obtenir un « jugement par aveu » (c'est-à-dire à accepter à l'avance que le bailleur obtienne gain de cause) dans le cadre d'un litige qui découle du bail.
- Tout ce qui implique que vous renoncez à vos droits légaux ou à votre droit à un procès devant jury.
- Toute disposition qui raccourcit le délai de préavis prévu par la loi.
- Toute autre disposition identifiée à l'article 8-208 du Code des biens immobiliers du Maryland, ou toute autre disposition autrement interdite par la loi.

Une clause de renouvellement automatique dans un bail doit :

- Être distinct des autres parties du bail.
- Être signé ou visé séparément par vous.

Résiliation du bail :

- Pour que le propriétaire résilie votre bail :
    - Pour un bail écrit à durée déterminée, le propriétaire doit vous adresser un préavis écrit d'au moins 60 jours avant de résilier le bail.
    - Pour les baux à durée indéterminée renouvelables mensuellement, le propriétaire doit vous adresser un préavis écrit d'au moins 60 jours avant de résilier le bail.
    - Pour les baux à durée indéterminée renouvelables d'année en année, le propriétaire doit adresser un préavis écrit d'au moins 90 jours avant la fin du bail.
- Pour résilier votre bail :
    - Pour les baux à durée déterminée, les baux mensuels et tous les autres types de baux, à l'exception des baux annuels, vous devez adresser un préavis écrit d'au moins 30 jours avant de résilier le bail, sauf si le bail prévoit un délai plus long.
    - Pour les baux d'une année, vous devez adresser un préavis écrit d'au moins 90 jours avant de résilier le bail. (Cette exigence ne s'applique pas à Baltimore, où les locataires ne sont tenus d'adresser qu'un préavis de 30 jours pour mettre fin à tous les baux, sauf si le bail prévoit un délai plus long.)

Résiliation anticipée de votre bail pour cause de mauvais traitements :

- Si vous avez subi des abus, vous pouvez résilier votre bail de façon anticipée en adressant un préavis à votre propriétaire. L'avis doit comporter les éléments suivants :
    - Une copie d'une ordonnance de protection définitive ou d'une ordonnance de maintien de la paix émise par les tribunaux, ou

    - Une copie d'un rapport établi par un tiers qualifié, comme un médecin, un psychologue, un travailleur social ou un intervenant d'une organisation de lutte contre la violence domestique.
- Après avoir adressé votre préavis, vous disposez d'un délai maximal de 30 jours pour déménager.
    - Vous n'êtes redevable du loyer qu'à compter de la date de préavis jusqu'à votre départ, ce qui peut durer moins de 30 jours.
    - Si vous déménagez dans un délai inférieur à 30 jours, vous devez remettre à votre propriétaire un préavis écrit, signé et certifié par un notaire, indiquant que vous avez quitté les lieux. Le préavis doit être remis en main propre ou envoyé par courrier prioritaire.
    - Si vous ne remettez pas cet avis à votre propriétaire, vous devrez payer le loyer pour la totalité des 30 jours.

Si le bail prend fin et que personne ne donne de préavis :

- 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, comme les baux à la semaine, à l'année ou les baux agricoles, ont des exigences de préavis différentes.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 et 8-402 ; article 9-16 du droit local public de la ville de Baltimore)

3. LE LOYER

- Le loyer est dû conformément à votre bail.
- Si vous payez votre loyer en retard, votre propriétaire peut vous facturer des frais de retard. Si vous effectuez un paiement partiel de votre loyer, votre propriétaire ne peut vous facturer des frais de retard que sur la partie impayée de votre loyer. Les frais ne peuvent excéder 5 % du montant du loyer impayé.
- Votre propriétaire doit vous remettre un reçu pour le paiement de votre loyer si vous payez en espèces ou si vous en faites la demande.
- Augmentations de loyer :
    - Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'au moment du renouvellement de votre bail.
    - Dans la plupart des cas, ils doivent vous notifier par écrit 90 jours à l'avance de toute augmentation de loyer, sauf si cet avis est accompagné d'un préavis de résiliation du bail en cours.

- Certaines juridictions locales peuvent limiter l'ampleur des augmentations 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 portail locataire électronique uniquement si vous avez accepté de recevoir les notifications par voie électronique.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-205, 8-205.1, 8-208 et 8-209)

4. SERVICES PUBLICS

Votre logement doit offrir le chauffage, l'éclairage, l'électricité, l'eau chaude et froide, ainsi qu'un système d'évacuation des eaux usées adéquat. Toutefois, votre propriétaire n'est pas responsable si ces services publics ne sont pas disponibles parce que vous n'avez pas payé les factures qui sont à votre charge.

Si votre logement est alimenté en eau par un puits privé, votre propriétaire doit :

- Vous communiquer les résultats des tests les plus récents lors de la signature de votre bail, et
- Faire une analyse de l'eau tous les trois ans et vous communiquer les résultats.

Si la contamination de l'eau dépasse les seuils fixés par l'Agence américaine de protection de l'environnement (EPA) ou par le Département de l'environnement du Maryland, votre propriétaire est tenu de vous fournir une source d'eau potable jusqu'à ce que l'eau ne soit plus contaminée. Dans un délai de 60 jours, votre propriétaire doit :

- Remédier définitivement à la contamination, ou
- Vous donner la possibilité de résilier votre bail.

Votre logement doit être équipé d'un système de climatisation du 1er juin au 30 septembre si :

- Vous habitez dans un immeuble d'au moins 10 logements locatifs, et
- Votre propriétaire a installé la climatisation après le 1er juin 2025 ou votre bail exigeait que votre propriétaire installe la climatisation, ou
- Votre logement locatif est rénové et les systèmes électriques ou de chauffage sont remplacés ou modernisés.

Le système de climatisation doit être capable de refroidir tout l'espace habitable de l'unité à 80 degrés Fahrenheit, mesurés à trois pieds au-dessus du sol. Si votre propriétaire contrôle la température, il doit refroidir le logement à au moins 80 degrés.

Si votre bail vous oblige à payer les charges directement à votre propriétaire, ce dernier doit :

- Vous fournir des copies des factures mensuelles de services publics ou,
- Au début de chaque période de location, ils vous fourniront par écrit le total des frais de services publics facturés au propriétaire au cours de l'année précédente. Les coûts annuels des factures d'eau, d'égouts, de gaz et d'électricité de l'année précédente doivent être fournis séparément.

Certains propriétaires d'immeubles plus grands utilisent un système de partage des charges (RUBS) dans lequel les locataires se voient facturer une partie des coûts totaux des services publics de l'immeuble. Si votre propriétaire utilise le système RUBS, il doit :

- Vous informer avant la signature de votre bail qu'il utilise RUBS,
- Vous fournir des copies des deux dernières factures de services publics, et
- Décrire comment ils calculent votre part des coûts totaux des services publics.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-122, 8-208, 8-211, 8-212 ; Article relatif à l'environnement du Code du Maryland, section 9-4A-04)

5. DÉPÔTS DE GARANTIE

Dépôt maximum :

- Dans la plupart des cas, un propriétaire ne vous demandera pas de verser un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer.
- Vous pouvez proposer un dépôt de garantie plus important si vous pensez que cela facilitera votre demande de location. Cependant :
    - Votre offre doit être volontaire. Vous devriez conserver une preuve écrite de votre offre et de la réponse de votre propriétaire.
    - Votre propriétaire ne vous demandera peut-être pas, ni ne vous suggérera, de verser un dépôt de garantie plus important pour que votre demande soit approuvée.
    - Votre propriétaire ne peut ni modifier ni augmenter les exigences, ni refuser votre demande, afin de vous inciter à verser un dépôt de garantie plus important.
- Votre dépôt de garantie peut atteindre deux mois de loyer si :
    - Vous avez signé votre bail avant le 1er octobre 2024 ou
    - Vous avez droit à une aide financière pour les services publics du ministère des Services sociaux et votre contrat de location vous oblige à payer les services publics directement au propriétaire.

Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie :

- Un « dépôt de garantie » est tout paiement que vous versez au propriétaire, y compris les dépôts pour animaux de compagnie, afin de le protéger contre
    - Loyer impayé
    - Dommages matériels à l'unité, aux parties communes, aux gros appareils électroménagers et au mobilier
    - Dommages dus à des violations de bail

Règles de paiement :

- Votre propriétaire ne peut pas vous demander de payer plus que la somme du loyer du premier mois et du dépôt de garantie avant votre emménagement.
- Le propriétaire doit conserver votre dépôt de garantie sur un compte bancaire rémunéré.
- Le propriétaire doit vous remettre un reçu écrit, qui doit être joint au bail écrit.
- Le propriétaire doit vous informer de vos droits et de ses propres obligations concernant le dépôt de garantie au moment du versement de ce dernier.

Inspection de sortie à la fin du bail :

- Lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire inspecte le logement afin de déceler les dommages susceptibles de réduire votre dépôt de garantie.
- Si vous prévoyez de déménager et souhaitez avoir le droit d'être présent lors de l'état des lieux, vous devez envoyer à votre propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant votre départ. La lettre devrait :
    - Dire que vous prévoyez de déménager,
    - Indiquer votre date de départ, et
    - Comporter votre nouvelle adresse.
- À la fin de votre bail, votre propriétaire doit vous remettre une liste écrite de tous les frais déduits du dépôt de garantie ainsi que les documents justificatifs.
- Votre propriétaire doit vous rembourser le solde de votre caution, majoré des intérêts, dans un délai de 45 jours. Vous et votre propriétaire pouvez utiliser Calculateur de caution locative (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) pour déterminer le montant des intérêts auxquels vous avez droit.
- Si vous avez été expulsé ou si vous avez quitté votre logement avant la fin de votre bail, vous devez envoyer à votre propriétaire une demande écrite de restitution de votre dépôt de garantie dans les 45 jours suivant votre départ du logement.

Déductions autorisées :

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

- Dommages matériels excédant l'usure normale
- Loyer ou factures de services publics impayés
- Frais ou honoraires liés à un jugement d'expulsion

Si la caution n'est pas restituée à temps :

- Si le propriétaire ne vous restitue pas votre caution ou ne vous remet pas une liste écrite des frais dans les 45 jours suivant la fin de votre bail, il risque de perdre le droit de conserver une partie de la caution.
- Vous pouvez poursuivre le propriétaire en justice et réclamer jusqu'à trois fois la somme qu'il n'a pas restituée.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-203 et 8-203.1)

6. ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS

Chaque logement locatif doit être « habitable », c'est-à-dire qu'il doit être sûr et convenir à l'habitation. Il doit être exempt de défauts graves ou de conditions susceptibles de provoquer un incendie ou de constituer une menace grave et importante pour votre vie, votre santé ou votre sécurité.

Signaler un problème :

- Signalez immédiatement par écrit à votre propriétaire tout problème que vous pourriez constater.
- Vous pouvez également contacter le service municipal chargé de faire respecter la réglementation et demander une inspection.
- Un avis de contravention ou d'infraction est considéré comme une notification écrite au propriétaire.

Exigences spécifiques aux moisissures :

- Les propriétaires doivent effectuer une évaluation des moisissures dans les 15 jours suivant la réception d'un avis écrit qui signale la présence possible de moisissures dans votre logement.
- Si de la moisissure est découverte, le propriétaire doit l'éliminer et en remédier à la cause dans un délai de 45 jours si possible.
- Si la moisissure ne peut être éliminée dans un délai de 45 jours, elle doit l'être dans un délai raisonnable après sa découverte.
- Les propriétaires doivent vous tenir informé(e) tout au long du processus de test et de réparation des moisissures.

Réparation et accès :

- Les propriétaires doivent vous prévenir au moins 24 heures à l'avance avant d'entrer dans votre appartement, sauf en cas d'urgence.
- Vous devez donner à votre propriétaire l'accès à votre logement pour qu'il puisse effectuer des réparations.

Si les problèmes ne sont pas résolus :

Si votre propriétaire ne résout pas le problème dans un délai raisonnable après que vous l'ayez averti, et que ce problème menace la vie, la santé ou la sécurité, vous avez des options :

- Déposer une plainte auprès du tribunal de district pour obtenir des dommages et intérêts et une réduction de loyer.
- Refuser de payer le loyer et utiliser ces problèmes comme moyen de défense si le propriétaire vous poursuit en justice pour loyers impayés.
- Déposer une demande de mise sous séquestre du loyer, ce qui vous permet de payer le loyer au tribunal plutôt qu'au propriétaire jusqu'à ce que les problèmes soient résolus.

Peinture au plomb :

Si du plomb est présent dans le logement, vous pouvez, dans certaines circonstances, avoir le droit de :

- Recevoir une indemnité de votre propriétaire pour un relogement temporaire.
- Intenter une action en justice si votre propriétaire ne vous aide pas à trouver un nouveau logement sûr

Vivre dans votre logement :

- Vous avez droit à la jouissance paisible de votre logement locatif pendant toute la durée de votre bail.
- Vous avez le droit d'emménager et d'utiliser le logement à compter de la date indiquée dans votre bail.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-204, 8-211, 8-212, 8-215 et 8-220)

7. EXPULSIONS

Votre propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion en déposant une plainte auprès du tribunal de district si vous :

- Violez votre bail
- Ne payez pas votre loyer à temps.

- Ne déménagez pas à la fin de votre bail.

Procédure judiciaire requise :

- Votre propriétaire ne peut vous expulser que si le tribunal de district lui a accordé le droit de propriété (appelé jugement de possession) et a émis un ordre d'expulsion (appelé mandat de restitution).
- Toute tentative d'expulsion, comme le changement des serrures, la coupure des services publics ou toute autre action similaire visant à vous empêcher d'accéder au logement ou d'y vivre en toute sécurité, est interdite.

Vos droits devant le tribunal :

- Vous avez le droit d'assister à toute audience au tribunal dans une affaire d'expulsion intentée contre vous par un propriétaire.
- Vous pourriez bénéficier d'un avocat gratuit grâce au programme d'accès aux conseils en matière d'expulsions du Maryland si votre revenu est inférieur ou égal à 50 % du revenu médian de la région. Appelez le 211 ou consultez le site legalhelpmd.org pour savoir si vous êtes admissible.
- Vous pouvez consulter un avocat dès que vous recevez un avis indiquant que votre propriétaire cherche à résilier le bail ou à entamer une procédure d'expulsion.

Avis préalable d'expulsion :

- 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 de loyer auprès du tribunal de district.
- Dans une procédure d'expulsion pour « non-paiement de loyer », le loyer ne comprend que le loyer de base. Il se peut qu'il n'inclue pas les frais de services publics, les frais d'entretien ou autres pénalités.
- Un préavis plus long peut être requis si vous bénéficiez d'une subvention au logement financée par l'État ou le gouvernement fédéral.
- D'autres types de demandes d'expulsion, comme une violation de bail ou le fait de rester dans le logement locatif plus longtemps que la durée autorisée par votre bail, peuvent également nécessiter un préavis plus long.

Conditions d'expulsion et procédure d'arrêt de l'expulsion :

- Si le tribunal statue contre vous, vous avez sept jours pour déménager, sinon le propriétaire peut demander au tribunal de délivrer un mandat de restitution pour vous expulser en retirant tous vos biens du logement.

- Dans la plupart des cas, vous pouvez empêcher l'expulsion en payant tous les loyers impayés et tous les frais de justice que le tribunal vous ordonne de payer avant que l'expulsion ne soit effectuée. C'est ce qu'on appelle le « droit de rédemption ».
- Le rachat peut ne pas être possible si :
    - vous avez fait l'objet de trois (quatre à Baltimore) ou plus jugements d'expulsion pour loyers impayés au cours des 12 mois précédant l'affaire actuelle, et
    - votre propriétaire demande au tribunal de ne pas vous autoriser à racheter le logement.
- Votre propriétaire doit vous adresser un préavis écrit avant la date d'expulsion initialement prévue. La loi de l'État exige un délai de six jours. Les juridictions locales peuvent déterminer le nombre de jours requis, mais celui-ci doit être compris entre quatre et quatorze jours avant la date d'expulsion initialement prévue.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, sections 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 et 8-902)

8. EXPULSIONS CONSTRUCTIVES

Au Maryland, l'expulsion indirecte se produit lorsque votre propriétaire ne répare pas un problème majeur qui vous empêche d'utiliser et de jouir de votre logement locatif et que vous déménagez à la place.

Quand cela s'applique :

Vous pourriez ne pas être tenu de payer le loyer si vous pouvez prouver tous les éléments suivants :

- Les agissements ou la négligence de votre propriétaire sont à l'origine du problème majeur qui a perturbé votre jouissance paisible de votre logement.
- Vous avez signalé le problème à votre propriétaire.
- Vous avez laissé au propriétaire un délai raisonnable pour effectuer les réparations avant votre départ.
- Vous avez déménagé dans un délai raisonnable après que votre propriétaire n'ait pas réglé un problème majeur.

Avant de déménager, vous devriez consulter un avocat. Si vous pouvez prouver l'expulsion indirecte,

- Votre bail sera considéré comme résilié.
- Vous n'aurez plus à payer de loyer après votre départ.

- Vous pourriez être en droit de poursuivre votre propriétaire pour vos pertes, y compris les frais de déménagement, les différences de loyer, les honoraires d'avocat et autres dépenses connexes.

Ce que les propriétaires doivent faire pour éviter une expulsion indirecte :

- Les propriétaires doivent éviter toute atteinte substantielle à la jouissance du logement loué par le locataire.
- Assurez-vous que le logement locatif est sécurisé et habitable.
- De manière générale, répondez rapidement aux plaintes des locataires afin d'éviter les conséquences juridiques et financières.

9. DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE

Le « droit de préemption » (un terme juridique) signifie que vous avez la priorité pour acheter le bien que vous louez avant que le propriétaire ne le vende à quelqu'un d'autre.

Quand cela s'applique :

- Vous êtes un locataire nommé sur le bail.
- Vous avez vécu dans un logement locatif de 1, 2 ou 3 unités pendant au moins six mois.
- Votre propriétaire prévoit de vendre le bien ou reçoit une offre d'achat de la part d'un tiers.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans certaines situations, notamment lorsque le propriétaire transfère la propriété sans la vendre, y compris les transferts :

- À un membre de la famille
- À une entreprise appartenant au propriétaire
- En vertu d'une ordonnance du tribunal

Procédure de notification :

Si votre propriétaire vous informe de son intention de vendre le bien à un tiers, l'avis devrait également mentionner votre droit de faire une offre d'achat.

- Vous disposez de 30 jours à compter de la date de l'avis pour faire une offre d'achat du bien ou pour la refuser.
- Si vous faites une offre avec des conditions identiques ou meilleures que celles indiquées dans l'avis, 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 préemption d'un locataire ou la possibilité d'acheter un bien locatif dans les cas non couverts par la loi de l'État.

(Article relatif aux biens immobiliers du Code du Maryland, section 8-119)

10. ACTES INTERDITS DES PROPRIÉTAIRES

La discrimination en matière de logement est illégale en vertu des lois étatiques et fédérales. Les propriétaires ne peuvent pas discriminer les locataires potentiels ou actuels sur la base de :

- Race
- Couleur
- Religion
- Sexe
- Handicap
- Situation matrimoniale
- Situation familiale
- Orientation sexuelle
- Identité de genre
- Origine nationale
- Source de revenus
- Statut militaire.

Certaines juridictions locales peuvent offrir des protections supplémentaires contre la discrimination.

Sauf si la loi fédérale l'exige, les propriétaires détenant plus de cinq logements ne peuvent pas publier d'annonces indiquant qu'ils n'accepteront pas de locataires ayant fait l'objet d'une arrestation ou d'une condamnation pour un délit.

Représailles :

Un propriétaire ne peut pas exercer de représailles contre vous, ni menacer de le faire, pour :

- Présenter de bonne foi une plainte concernant une violation de votre contrat de location, une violation de la loi ou l'état du logement locatif.
- Déposer une plainte ou participer à une action en justice impliquant le propriétaire.
- Participer à une organisation de locataires.

- Demander l'intervention des forces de l'ordre ou des services d'urgence sur les lieux.
- Fournir au propriétaire des informations concernant les problèmes liés à la peinture au plomb.

Les représailles peuvent inclure des actions telles que :

- Intenter ou menacer d'intenter une action en justice contre vous.
- Menacer de signaler votre statut d'immigration aux forces de l'ordre.
- Augmenter le loyer, diminuer les services qui vous sont offerts en tant que locataire (par exemple, couper les services publics).
- Ne pas effectuer les réparations nécessaires, ou résilier votre bail, entre autres.

Il est illégal pour quiconque, y compris les propriétaires, de tenter de s'emparer d'argent, de biens, de travail, de services ou de tout autre bien de valeur en menaçant de signaler votre statut d'immigration aux forces de l'ordre.

Exigences en matière de préavis avant que votre propriétaire puisse entrer dans votre logement :

Sauf indication contraire dans votre bail, vous avez droit à la jouissance paisible de votre domicile. Votre propriétaire a le droit d'entrer dans votre logement pour des raisons légitimes, comme effectuer les réparations nécessaires, inspecter le logement ou le faire visiter à des locataires potentiels.

- Votre propriétaire doit vous informer par écrit au moins 24 heures à l'avance de l'inspection ou des réparations.
- Ils ne peuvent entrer dans l'unité que du lundi au samedi, de 7 h 00 à 19 h 00, sauf en cas d'urgence.
- Vous pouvez accorder à votre propriétaire l'autorisation écrite d'entrer chez vous avec un préavis de moins de 24 heures.

Votre bail peut fournir plus de détails, et votre juridiction locale peut avoir des règles supplémentaires concernant les conditions d'entrée de votre propriétaire dans votre logement.

(42 U.S.C., articles 3601 et suivants ; Code du Maryland, article relatif au gouvernement de l'État, articles 20-101, 20-704 et 20-705 ; Code du Maryland, article relatif aux biens immobiliers, articles 2-115, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1 et 8-208.2 ; Code du Maryland, article relatif au droit pénal, article 3-701)

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

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

11. RESSOURCES

Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires
Département du logement et du développement communautaire du Maryland

Site web : Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires
(dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Téléphone : 855-511-3423
Une assistance téléphonique est disponible dans votre langue.
E-mail : otla.dhcd@maryland.gov

Le site Web du Bureau des affaires relatives aux locataires et aux propriétaires contient des informations éducatives supplémentaires ainsi que des agents de soutien pour vous aider à comprendre les droits des locataires et les lois applicables, notamment :

- Les coordonnées des organismes d'aide juridique locaux
- Les coordonnées des bureaux locaux du comté pour les droits des locataires
- Vous trouverez ici les coordonnées des services locaux pour les sans-abri et des programmes d'aide au logement si vous avez déjà perdu votre logement.
- Questions et réponses fréquentes pour les locataires et les propriétaires
- Documents d'information pour les locataires et les propriétaires
- Comment signaler aux autorités compétentes un cas de discrimination en matière de logement équitable ou de violation par un propriétaire des lois fédérales, étatiques ou locales relatives aux locataires

Commission du Maryland sur les droits civiques (MCCR)
Site web : mccr.maryland.gov

Le MCCR enquête sur les plaintes pour discrimination en matière de logement.

Programme d'accès à un avocat en cas d'expulsion (ACE) du Maryland
Coordonnées : Appelez le 211 ou rendez-vous sur Legal Help Maryland (LegalHelpMD.org)

ACE offre une assistance juridique gratuite aux locataires dont les revenus répondent à certains critères et qui sont menacés d'expulsion, ou qui ont perdu ou risquent de perdre leur chèque-logement ou leur aide au logement.

Centres d'entraide des tribunaux de district du Maryland
Les informations de contact et les horaires varient selon l'emplacement :
Site web : Centres d'aide des tribunaux de district (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
Si vous ne pouvez pas vous déplacer en personne, appelez le 410-260-1392 pour obtenir de l'aide.

Services proposés :

- Les centres d'entraide peuvent aider les locataires confrontés à un problème ou un litige avec leur propriétaire qui ne sont pas déjà représentés par un avocat.
- Ces centres offrent des services de chat en direct, par téléphone et en personne dans 10 tribunaux de district.
- Les locataires peuvent bénéficier d'une aide pour comprendre les documents judiciaires, se préparer aux audiences, remplir les formulaires judiciaires, se préparer à la médiation et trouver un avocat.

La bibliothèque juridique populaire du Maryland
Site web : La Bibliothèque juridique populaire du Maryland (peoples-law.org)

La Bibliothèque juridique populaire est un site web d'information juridique et d'auto-assistance géré par un organisme lié aux tribunaux du système judiciaire du Maryland. Elle bénéficie également du soutien des organismes de services juridiques à but non lucratif du Maryland, des avocats bénévoles et des facultés de droit.

Services proposés :

- Le site web fournit des informations générales sur la loi aux personnes se représentant elles-mêmes devant les tribunaux.
- Ils proposent un répertoire d'organismes de services juridiques susceptibles de vous aider à résoudre vos problèmes juridiques civils.