



# MANUEL PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE



**DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET  
DES AFFAIRES COMMUNAUTAIRES**  
Bureau des différends propriétaire-  
locataire du Comté de  
Montgomery, MD  
1401 Rockville Pike, 4e étage  
Rockville, MD 20852  
Téléphone : 240-777-0311 ATS :  
711 (311 depuis le Comté de  
Montgomery)  
Fax : 240-777-3691  
[www.montgomerycountymd.gov](http://www.montgomerycountymd.gov)

**Des copies ou extraits de ce manuel peuvent être imprimés à partir de notre site [www.montclomerycountvmd.gov/dhca](http://www.montclomerycountvmd.gov/dhca). Cette publication est disponible dans d'autres formats.**



BUREAU DU DIRECTEUR EXÉCUTIF DU COMTÉ  
ROCKVILLE, MARYLAND 20850  
Isiah Leggett  
*Directeur exécutif du Comté*

Mars 2017

Chers voisins,

Le Département du logement et des affaires communautaires (DHCA), par le biais de son Bureau des différends propriétaire-locataire, publie le manuel propriétaire-locataire du Comté de Montgomery. Ce manuel est un guide pratique pour les propriétaires et les locataires concernant leurs droits et responsabilités respectifs. Il est mis régulièrement à jour pour refléter les amendements à la loi.

Établir et maintenir de bonnes relations entre propriétaires et locataires est l'un de nos principaux objectifs. À cette fin, des modifications importantes ont été apportées au chapitre 29, *Relations entre propriétaires et locataires* du code du Comté de Montgomery, afin d'améliorer et de clarifier ces relations. Nous sommes heureux de partager cette onzième édition, qui reflète les amendements les plus récents aux lois concernant les relations entre propriétaires et locataires du Comté et de l'État.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à contacter le Bureau des différends propriétaire-locataire du DHCA au 240-777-0311.

Cordialement,

Isiah Leggett  
Directeur exécutif  
du Comté

## Table des matières

<b>I. FONDEMENT DE LA RELATION ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES .....</b>	<b>1</b>
Devoirs des propriétaires .....	1
Devoirs des locataires .....	1
Droits des locataires.....	2
Maintenance.....	3
Conseils utiles .....	4
Actions interdites et lois sur le logement équitable.....	6
<b>II. EXIGENCES RELATIVES AUX PERMIS .....</b>	<b>7</b>
<b>III. PROCESSUS DE DEMANDE .....</b>	<b>10</b>
Frais.....	10
CoreLogic Safe Rent (anciennement First Advantage Safe Rent).....	10
Extraction de données eProperty .....	11
<b>IV. LE BAIL.....</b>	<b>12</b>
Dispositions obligatoires .....	12
Dispositions interdites .....	14
RUBS - Ratio Utility Billing Systems.....	14
<b>V. DÉPÔTS DE GARANTIE .....</b>	<b>15</b>
Maintien des dépôts de garantie .....	16
Intérêts sur le dépôt de garantie.....	16
Inspection .....	16
Restitution du dépôt de garantie .....	17
<b>VI. PRÉAVIS .....</b>	<b>19</b>
Préavis d'augmentation du loyer .....	19
Préavis pour quitter et libérer les lieux .....	19
Préavis de défaut.....	20
<b>VII. RÉSILIER LE BAIL .....</b>	<b>21</b>
Comment donner un préavis approprié.....	21
Durée de préavis .....	21
Résiliation précoce.....	22
Location au mois.....	23
Une fois le préavis d'expulsion émis.....	23
<b>VIII. COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTÉ .....</b>	<b>24</b>
Processus de plainte .....	24

La commission .....	25
<b>IX. PROCÉDURES JUDICIAIRES .....</b>	<b>26</b>
Défaut de paiement du loyer.....	26
Autres procédures judiciaires.....	27
<b>X. LOYER EN DÉPÔT FIDUCIAIRE .....</b>	<b>28</b>
<b>VOS NOTES ET LISTES .....</b>	<b>29</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE I. PROJET DE LOI 19-15 Modifications du chapitre 29, Relations propriétaire-locataire .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE II. LES LOIS QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE .....</b>	<b>32</b>
RUBS -- Ratio Utility Billing System.....	32
<b>ANNEXE III. FOIRE AUX QUESTIONS.....</b>	<b>37</b>
<b>ANNEXE IV. INSTRUCTIONS D'EMMÉNAGEMENT / DE DÉMÉNAGEMENT.....</b>	<b>42</b>
<b>ANNEXE V. RAPPORT D'INSPECTION .....</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXE VI. LOI CONCERNANT LE DÉPÔT DE GARANTIE AU MARYLAND .....</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE VII. BAUX DE RÉFÉRENCE.....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE VIII. RESSOURCES EN CAS D'URGENCE .....</b>	<b>54</b>
<b>VOS NOTES ET LISTES .....</b>	<b>56</b>

# DÉNÉGATION DE RESPONSABILITÉ

[www.montgomerycountymd.gov](http://www.montgomerycountymd.gov)

**Remarque :** Tout effort raisonnable a été fait pour assurer l'exactitude des informations contenues dans ce manuel. Cependant, en cas de disparité entre le manuel et la loi ou réglementation applicable, la loi et/ou la réglementation prévaudront. Les informations contenues dans ce manuel ne constituent pas un conseil juridique. Elles ont pour objectif de servir de guide général.



# INTRODUCTION

Le Département du logement et des affaires communautaires (DHCA) s'engage à faire en sorte que tous les résidents du Comté de Montgomery aient l'occasion de louer un logement de qualité de manière équitable. Le Bureau des différends propriétaire-locataire du Département se dédie à fournir une assistance aux locataires et propriétaires pour résoudre les différends et appliquer le chapitre 29 du Code du Comté de Montgomery, la loi du Comté régissant les relations entre propriétaires et locataires.

Le DHCA délivre les permis de tous les immeubles à logements couverts par le chapitre 29, fournit des informations sur les problèmes propriétaire-locataire, examine et essaie de concilier les différends entre propriétaires et locataires, et transmet les plaintes impossibles à concilier à la Commission du Comté de Montgomery pour les différends entre propriétaires et locataires.

Le gouvernement du Comté de Montgomery démontre depuis longtemps un engagement solide envers le principe du logement équitable. Cet engagement guide et soutient tout ce que nous faisons dans le domaine des relations propriétaire-locataire, l'application du code du logement, la production et la préservation de logements équitables et la création d'une collectivité.

Nous nous réjouissons de cette mise à jour du manuel propriétaire-locataire et de sa valeur ajoutée qui permet de mieux comprendre les droits et devoirs des propriétaires et locataires dans tout le Comté de Montgomery. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires et suggestions pour faire de ce manuel une ressource encore plus utile.

*Clarence J. Snuggs*

Clarence J. Snuggs, Directeur  
du Département du logement et  
des affaires communautaires (DHCA)

*Jay Greene*

Jay Greene, Chef de la  
Division du logement  
DHCA

## BUREAU DES DIFFÉRENDS PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

**Rosie McCray-Moody**, Directrice  
Louise Hanson, Coordinatrice de services

### Inspecteurs :

Jane Blackwell	Susana Capobianco
Leslee Clerkley	Maria Edison
Juin Killingsworth	Deborah Koss

# I. FONDEMENT DE LA RELATION ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Le relation propriétaire-Locataire est régie par certaines lois. Dans cette relation, chacune des parties a des droits et des devoirs découlant des lois et du bail.



## Devoirs des propriétaires

### Les propriétaires doivent :

- ✓ Préserver la santé, la sécurité et le bien-être des locataires;
- ✓ Respecter les lois locales, de l'État et fédérales en matière de location, notamment les normes et code du logement, les lois de non-discrimination, les lois locales et de l'État régissant les baux et les dépôts de sécurité, les lois de zonage et le code de sécurité sanitaire et des incendies;
- ✓ Garder toutes les parties communes d'une propriété de location collective propres et sécurisées;
- ✓ Effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir la propriété louée dans un état habitable et en conformité avec tous les codes de logement en vigueur;
- ✓ Maintenir les équipements électriques, de plomberie et autres en bon état. Cela comprend tous les électroménagers se trouvant dans la propriété louée quand le locataire emménage, y compris les systèmes de climatisation;
- ✓ Fournir et entretenir des conteneurs à ordures, sauf dans des propriétés unifamiliales locatives dans lesquelles le locataire doit fournir ces conteneurs;
- ✓ Fournir de l'eau froide et chaude en quantité raisonnable à l'usage du locataire et à une chaleur adéquate conformément aux lois du Comté de Montgomery (au moins 68 °F, c.-à-d. 20 °C). Le bail détermine la responsabilité de paiement des services publics;
- ✓ Donner aux locataires un préavis d'au moins 24 heures avant d'effectuer des réparations non urgentes;
- ✓ Donner un préavis d'au moins 72 heures avant toute inspection programmée du DHCA pour l'application du code du logement;
- ✓ Donner les numéros d'urgence aux locataires;
- ✓ Respecter toutes les autres dispositions contenues dans le bail et
- ✓ Donner au locataire le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la personne autorisée à accepter un avis ou une notification de procédure judiciaire au nom du propriétaire. Ces informations doivent être contenues dans le bail écrit et affichées à un endroit visible dans la propriété.

## Devoirs des locataires

### Les locataires doivent :

- ✓ Payer le loyer à temps selon les termes du bail;
- ✓ Garder la location propre et saine;
- ✓ Maintenir les installations de plomberie propres et saines, faire fonctionner toutes les installations électriques et de plomberie correctement;
- ✓ Informer rapidement le propriétaire de tout problème/défaut dans la location;

## MANUEL DHCA 2 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ Permettre l'accès au propriétaire pour les réparations non urgentes quand un préavis adéquat (au moins 24 heures) est fourni par le propriétaire;
- ✓ Permettre l'accès au propriétaire pour les inspections prévues et requises par l'application du code du logement DHCA (préavis d'au moins 72 heures);
- ✓ Ne pas endommager ou laisser quiconque endommager la propriété louée;
- ✓ Éliminer les ordures de façon propre et saine;
- ✓ Dans une propriété unifamiliale, tondre la pelouse et arracher les mauvaises herbes régulièrement afin que la pousse ne dépasse pas 12 pieds (30 cm). Un locataire d'une propriété unifamiliale peut également être responsable de ratisser, ramasser les feuilles, pelleter la neige, nettoyer régulièrement les gouttières; et
- ✓ Respecter toutes les autres dispositions contenues dans le bail.

## Droits des locataires

---

### Les locataires ont le droit de :

- ✓ Recevoir un préavis d'au moins 24 heures avant que le propriétaire / le mandataire / un sous-traitant ne pénètre dans les lieux, sauf en cas d'urgence;
- ✓ Recevoir un préavis de 72 heures avant les inspections annuelles, biennales ou triennales pour l'application du code du Comté;
- ✓ Sous-louer uniquement avec la permission écrite du propriétaire, si cela n'est pas spécifiquement interdit par l'association des propriétaires;
- ✓ Examiner le bail proposé à l'endroit de leur choix, avant de signer ce bail;
- ✓ Effectuer des réparations avec la permission du directeur DHCA et déduire les frais du loyer (jusqu'à concurrence d'un mois de loyer) si le propriétaire n'effectue pas les réparations requises telles qu'ordonnées par le DHCA dans les délais prévus;
- ✓ Recevoir un exemplaire du manuel propriétaire-locataire mis à jour au moment de l'emménagement, sauf s'ils refusent cet exemplaire et acceptent le renvoi vers une version sur le site Internet du Comté;
- ✓ Une explication de la répartition des coûts pour les factures de gaz et d'électricité dans les propriétés construites avant 1978, ainsi que toutes les informations requises en vertu de l'article des services publics du Code du Maryland et des dispositions COMAR en vigueur;
- ✓ Constituer, adhérer, rencontrer ou s'entraider au sein d'associations de locataires; rencontrer et s'entretenir avec le propriétaire par le biais des représentants de leur choix;
- ✓ Avoir accès aux salles de réunion et à d'autres endroits adaptés aux réunions dans la propriété à des heures raisonnables et notifier le propriétaire pour tenir des réunions d'associations de locataires;
- ✓ Profiter de l'exemption des frais de réservation de salle lors de la première réunion de l'association de locataires de chaque mois; toute réunion ultérieure sera soumise aux frais habituels facturés pour réserver ce lieu dans la propriété;
- ✓ Distribuer librement et afficher à des lieux bien en vue de la propriété des documents relatifs aux différends entre propriétaires et locataires, si l'origine de ces documents est correctement identifiée;
- ✓ Appeler le bureau des différends entre propriétaires et locataires (240-777-0311), s'ils ont des questions dans le cadre de la loi propriétaire-locataire;
- ✓ Déposer des plaintes auprès du bureau des différends entre propriétaires et locataires (240-777-0311) individuellement ou collectivement;
- ✓ Appeler le 240-777-0311 pour déposer une plainte liée à l'application du code, et pouvoir le faire de façon anonyme et
- ✓ Recevoir un préavis d'au moins 90 jours en cas d'augmentation proposée du loyer.

## Maintenance

---

Propriétaires et locataires ont certains devoirs en matière de maintenance. Le fait de connaître et de respecter ces devoirs permettra d'avoir une relation harmonieuse entre propriétaire et locataire. Comme indiqué précédemment,

### Les propriétaires ont l'obligation de :

- ✓ Fournir le logement au début de la location dans un état propre, sûr et sain, exempt de vermine et de rongeurs;
- ✓ Conserver toutes les zones du bâtiment, du terrain et du site dans un état propre, sûr et sain;
- ✓ Effectuer toutes les réparations et prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre et garder le logement en bon état, comme il était, ou aurait dû l'être, au début de la location;
- ✓ Conserver toutes les installations électriques, de plomberie ou autres fournies par le propriétaire en bon état de fonctionnement;
- ✓ Fournir et entretenir des conteneurs à ordures adaptés et payer pour leur ramassage fréquent. Le propriétaire d'un immeuble à logements DOIT s'acquitter du ramassage des ordures et ne peut pas facturer ce coût à ses locataires. Un propriétaire de propriété unifamiliale doit payer pour le ramassage fréquent des ordures, mais ne doit pas fournir ou entretenir des conteneurs adaptés. Le bail d'une propriété unifamiliale peut exiger que le locataire acquitte les frais de ramassage des ordures si ce service est fourni directement par des éboueurs privés et que la propriété n'est pas située dans un district de ramassage des ordures du Comté;
- ✓ Fournir l'eau froide et l'eau chaude selon les besoins raisonnables du locataire et un chauffage adéquat, tel que requis par le code du logement (au moins 68 °F, ou 20 °C). Dans une propriété louée située dans une communauté de propriété commune, le propriétaire doit fournir eau, eau chaude et chauffage adéquat dans la mesure où le propriétaire a la responsabilité de fournir ces services. Cela n'affecte aucune disposition du bail qui exige qu'un locataire paie pour les services de gaz, d'huile à chauffage, d'électricité, d'eau et d'égout que le locataire utilise et
- ✓ Vérifier tous les détecteurs de fumée avant l'occupation des lieux pour s'assurer qu'ils fonctionnent, et remplacer tous les détecteurs de fumée après 10 ans.

### Les locataires ont l'obligation de :

- ✓ Garder le logement dans un état propre, sain et sûr. Un locataire d'une propriété unifamiliale doit tondre régulièrement la pelouse et arracher les mauvaises herbes, et ne pas laisser pousser le gazon et les mauvaises herbes au-delà de 12 pouces (30 cm);
- ✓ Éliminer toutes les ordures, poubelles et autres déchets organiques ou inflammables de façon propre et saine. Un locataire d'une propriété unifamiliale doit fournir et entretenir des conteneurs adaptés pour éliminer les cendres, les ordures et les déchets;
- ✓ Conserver les installations de plomberie propres et saines;
- ✓ Utiliser correctement toutes les installations électriques et de plomberie;
- ✓ Dans une propriété unifamiliale louée, un locataire doit dégager les allées de la neige et de la glace, ratisser les feuilles et nettoyer les gouttières;
- ✓ Ne pas laisser une personne détruire, dégrader, détériorer, endommager, ou retirer sciemment une partie quelconque de la propriété louée, ses équipements et accessoires;
- ✓ Informer rapidement le propriétaire de tout défaut ou problème;
- ✓ Signaler rapidement tous les problèmes au propriétaire et préférablement par écrit;
- ✓ Coopérer avec le propriétaire pour programmer les réparations;
- ✓ Respecter tous les engagements, règles et exigences du bail et
- ✓ Si le propriétaire n'effectue pas les réparations, appeler le 240-777-0311 et signaler le cas à l'unité d'application du code de logement du Comté.

## MANUEL DHCA PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

Dans une propriété unifamiliale louée, si cela est écrit dans le bail, les propriétaires peuvent facturer seulement 50 \$ pour chaque procédure de maintenance aux frais du locataire, jusqu'à concurrence de 250 \$ par an. Les propriétaires ne peuvent PAS facturer des frais généraux pour tout l'entretien, car cela est contraire au Code du Comté. Toutefois, si un propriétaire doit effectuer des réparations pour des dommages dus à la négligence du locataire, le locataire est redevable de tous les frais de cette réparation. Pour toutes questions, veuillez appeler le Bureau des différends propriétaire-locataire au 240-777-0311.

Le Bureau des différends propriétaire-locataire a publié un fascicule intitulé « What Is Ordinary Wear and Tear » (Qu'est-ce qu'une usure normale) pour aider les propriétaires et locataires à distinguer entre une usure ordinaire et des dommages. Ce fascicule a été récemment mis à jour et il est disponible sur le site web du Comté à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/olta](http://www.montgomerycountymd.gov/olta)

## Conseils utiles

---



### Locataires :

- ✓ Garder les lignes de communication ouvertes. Il est beaucoup plus facile de résoudre des problèmes si un esprit de coopération existe entre le propriétaire et le locataire;
- ✓ Inspecter la propriété avec votre propriétaire quand vous emménagez et notez en détail tous les problèmes. Si possible, prenez des photos de la propriété au commencement et à la fin de la location;
- ✓ Signaler rapidement tous les problèmes d'entretien au propriétaire et faire la demande de réparation par écrit;
- ✓ Faire toutes les demandes à votre propriétaire par écrit et conserver des copies de toutes les correspondances;
- ✓ Il est sage d'envisager une assurance-habitation. Cette assurance est relativement peu chère et peut vous faire économiser beaucoup d'argent et éviter des contrariétés si certains problèmes imprévus surviennent dans votre propriété louée;
- ✓ Toujours payer votre loyer à temps. Le loyer est exigible le premier du mois et il est en retard le 2. Même si le code du Comté de Montgomery interdit au propriétaire de facturer des frais de retard jusqu'au 10 du mois, il ne s'agit pas d'un délai de grâce. Si vous payez après le premier, votre loyer est en retard. Vous pouvez être poursuivi pour défaut de paiement du loyer avant le 10 du mois. Ne pas payer votre loyer à temps constitue une violation des termes du bail. Des paiements de loyer tardifs peuvent servir de motif à ne pas renouveler votre bail et peuvent rendre difficile l'obtention d'un logement à l'avenir;
- ✓ Toujours demander un reçu écrit pour vos paiements de loyer et conserver un reçu de vos paiements;
- ✓ En règle générale, si vous êtes poursuivi par le propriétaire, rendez-vous toujours au tribunal. Toutefois, si vous avez un numéro d'affaires et si vous avez payé le loyer avant la date du procès, appelez le greffier pour les propriétaires-locataires au 301-563-8800 pour vérifier si votre affaire a été annulée. Si tel n'est pas le cas, rendez-vous au tribunal et apportez le reçu de paiement du loyer et
- ✓ Toujours demander une inspection finale en faisant le tour de la propriété. Cette demande doit être adressée par écrit au propriétaire, par courrier recommandé, au moins 15 jours avant l'expiration du bail. Prendre des notes écrites concernant l'état de la propriété et, si possible, prendre des photos.

### Propriétaires :

- ✓ Garder les lignes de communication ouvertes. Il est beaucoup plus facile de résoudre des problèmes si un esprit de coopération existe entre le propriétaire et le locataire;
- ✓ À l'emménagement, inspectez la propriété avec votre locataire et notez les détails de tous les problèmes qui existent. Si possible, prenez des photos de la propriété au commencement et à la fin de la location;
- ✓ Soumettre toutes les demandes à votre locataire par écrit et conserver une copie de toutes vos correspondances;
- ✓ Répondre rapidement aux demandes de votre locataire;
- ✓ Conserver une trace de toutes les réponses aux demandes du locataire concernant les réparations de la propriété;

## MANUEL DHCA 5 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ Ne laissez pas les locataires prendre trop de retard dans le paiement du loyer. N'oubliez pas que le loyer est exigible le 1<sup>er</sup> du mois et qu'il est en retard le 2. Le fait de permettre à un locataire de prendre du retard dans le paiement du loyer rend plus difficile votre collecte ultérieure. Vous pouvez les poursuivre pour défaut de paiement du loyer avant le 10 du mois;
- ✓ Remettez toujours aux locataires un reçu écrit des paiements du loyer et conserver des cahiers de compte précis et cohérents de tous les loyers et autres paiements;
- ✓ Si vous poursuivez un locataire pour défaut de paiement du loyer et si le locataire paye ensuite le loyer, avisez immédiatement le tribunal. Il est illégal d'obtenir sciemment un jugement une fois que le loyer a été payé;
- ✓ Filtrez vos locataires avant de signer le bail. CoreLogic Safe Rent est un service spécialisé dans le recueil et le rapport des informations sur les locataires. Ce service est mis à la disposition des propriétaires par le biais du DHCA pour un prix modique, à l'intention des propriétaires enregistrés. (Reportez-vous à la partie III, Processus de demande) et
- ✓ Toujours effectuer une inspection finale de la propriété, si possible avec le locataire. Sur demande écrite du locataire, celui-ci doit être présent. Prenez des notes écrites concernant l'état de la propriété et si possible, prenez des photos.

### Crédit d'impôt du locataire

Dans l'État du Maryland, les locataires remplissant certains critères peuvent être admissibles à un crédit d'impôt de l'État, jusqu'à concurrence de 1 000,00 \$. Si vous avez plus de 60 ans, êtes handicapé à 100 %, OU avez moins de 60 ans avec une personne à charge handicapée à 100 %, et remplissez les critères de revenus, vous pourriez être admissible à ce crédit. Si vous êtes locataire de moins de 60 ans, avez eu au cours de l'année fiscale au moins une personne de moins de 18 ans vivant avec vous ET si nous n'avez pas reçu d'aide au logement au niveau de l'état ou fédéral ou résidez dans un logement public ET si le revenu combiné de tous les résidents de votre logement est inférieur aux lignes directrices, vous pourriez également être admissible à un crédit. Pour des informations plus détaillées sur ce crédit d'impôt, appelez le 1-800-944-7403 ou rendez-vous sur le site Web de l'État :

<http://www.dat.maryland.gov/realproperty/Pages/Renters%27-Tax-Credits.aspx>

### Propriétaires :

- ✓ Garder les lignes de communication ouvertes. Il est beaucoup plus facile de résoudre des problèmes si un esprit de coopération existe entre le propriétaire et le locataire;
- ✓ À l'emménagement, inspectez la propriété avec votre locataire et notez les détails de tous les problèmes qui existent. Si possible, prenez des photos de la propriété au commencement et à la fin de la location;
- ✓ Soumettre toutes les demandes à votre locataire par écrit et conserver une copie de toutes vos correspondances;
- ✓ Répondre rapidement aux demandes de votre locataire;
- ✓ Conserver une trace de toutes les réponses aux demandes du locataire concernant des réparations de la propriété;
- ✓ Il est préférable de ne pas laisser les locataires prendre trop de retard dans le paiement du loyer;
- ✓ N'oubliez pas que le loyer est exigible le 1<sup>er</sup> du mois et qu'il est en retard le 2;
- ✓ Vous pouvez poursuivre pour défaut de paiement du loyer avant le 10 du mois;
- ✓ Toujours remettre aux locataires un reçu écrit des paiements du loyer et conserver des cahiers de compte précis et cohérents de tous les loyers et autres paiements;
- ✓ Si vous poursuivez un locataire pour défaut de paiement du loyer et si le locataire paye ensuite le loyer, avisez immédiatement le tribunal. Il est illégal d'obtenir sciemment un jugement une fois que le loyer a été payé;
- ✓ Filtrez vos locataires avant de signer le bail. CoreLogic Safe Rent est un service spécialisé dans le recueil et le rapport des informations sur les locataires. Ce service est mis à la disposition des propriétaires par le biais du DHCA pour un prix modique, à l'intention des propriétaires enregistrés. (Reportez-vous à la partie III, Processus de demande) et
- ✓ Toujours effectuer une inspection finale de la propriété, si possible avec le locataire. Sur demande écrite du locataire, celui-ci doit être présent. Prenez des notes écrites concernant l'état de la propriété et si possible, prenez des photos.

## Actions interdites et lois sur le logement équitable

---

Aucun propriétaire ne peut résilier un bail, réduire les services fournis en vertu du bail ou augmenter le loyer seulement parce qu'un locataire exerce ses droits protégés dans le cadre des lois propriétaire-locataire du Comté ou de l'État. Ces actions du locataire incluent le dépôt d'une plainte auprès du DHCA, toute autre agence gouvernementale et/ou constituer ou adhérer à une association de locataires. Veuillez contacter le Bureau des différends propriétaire-locataire si vous estimez être la victime de représailles. De plus, un propriétaire peut ne pas émettre un préavis d'expulsion au locataire en raison de sa race, couleur de peau, pays d'origine, religion, sexe, situation familiale, handicap moteur ou mental, présence d'enfant, antécédents familiaux, source de revenus, orientation sexuelle et âge.

Le titre VIII de la Loi sur les droits civils de 1968 et les amendements sur le logement équitable de 1968 constituent la loi fédérale en matière de logement équitable. Cette loi précise que toute discrimination fondée sur la race, la couleur, le pays d'origine, la religion, le sexe, la situation familiale, ou le handicap est illégale lors de la vente ou de la location de la plupart des logements. L'article 49B du code annoté du Maryland interdit toute discrimination fondée sur la race, la couleur de peau, le pays d'origine, la religion, le sexe, la situation familiale, le handicap mental ou la présence d'enfants. Le chapitre 27 du code du Comté de Montgomery interdit toute discrimination fondée sur la race, couleur de peau, pays d'origine, religion, sexe, situation familiale, handicap moteur ou mental, présence d'enfant, antécédents familiaux, source de revenus, orientation sexuelle et âge.

Les infractions aux lois sur le logement équitable sont susceptibles de poursuite d'application de la part du Comté, de l'État et du gouvernement fédéral. Si vous avez des questions concernant le respect de ces lois et croyez faire l'objet de discrimination, veuillez contacter :

Bureau des droits civils du Comté de Montgomery	240-777-8450
Commission de droits civils du Maryland	410-767-8600
Département des États-Unis pour le logement et le développement urbain	202-275-0848

## II. EXIGENCES DE PERMIS



Avant qu'un logement résidentiel, une propriété personnelle ou un immeuble à logements puissent être loués dans le Comté de Montgomery, le propriétaire doit obtenir un permis de location auprès du Département du logement et des affaires communautaires, permis et enregistrement, du Comté de Montgomery (chapitre 29 du code de Comté de Montgomery, relations propriétaire-locataire).

Un propriétaire sans permis de location du Comté de Montgomery n'est pas en mesure d'intenter une procédure judiciaire contre un locataire pour loyer impayé auprès d'un tribunal de district du Maryland et peut faire l'objet d'une citation civile de la part de l'unité des permis et enregistrements. Les propriétaires de logements loués ne peuvent pas avoir plus de 30 jours de retard dans le paiement des frais de leur association de propriétaires ou de condominiums pour obtenir, renouveler ou maintenir un permis de location. De plus, les propriétaires de logements loués vivant en dehors du Maryland doivent désigner un représentant légal vivant dans le Maryland pour accepter les documents légaux.

Toutes les propriétés locatives construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1978 doivent respecter les normes du programme de prévention de l'empoisonnement au plomb de l'État du Maryland afin de recevoir un permis. Les propriétaires fonciers doivent fournir une preuve au service de permis et enregistrement du Département de leur enregistrement au Département de l'environnement (MDE) du Maryland et/ou une copie du certificat de peinture au plomb indiquant que la propriété louée a été inspectée avec succès. Pour plus d'informations sur les exigences en matière d'empoisonnement au plomb de l'État, consultez le site Web du MDE à

[www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx](http://www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx).

Le Département du logement et des affaires communautaires du Comté de Montgomery, service des permis et enregistrement, émet les permis de location pour les condominiums, appartements secondaires, propriétés unifamiliales et immeubles à logements.

Un **permis de condominium** est requis pour :

- ✓ les condominiums individuels au sein d'une propriété disposant d'un jardin;
- ✓ les condominiums individuels dans un gratte-ciel et
- ✓ les logements mitoyens partageant un étage ou un plafond avec un logement distinct.

Un **permis individuel** est requis pour :

- ✓ les maisons unifamiliales détachées;
- ✓ les structures ayant au moins une entrée donnant sur l'extérieur pour les occupants et
- ✓ les maisons mitoyennes ou les structures qui partagent un mur latéral ou arrière avec un autre logement non lié.

Un **permis d'appartement secondaire** est requis pour :

- ✓ un logement autonome avec des installations secondaires/distinctes pour cuisiner, se nourrir, se laver et dormir qui sont contenues ou ajoutées à un logement individuel existant;
- ✓ un logement avec des installations secondaires/distinctes pour cuisiner, se nourrir, se laver et dormir qui sont contenues dans une structure secondaire détachée sur le même terrain qu'un logement existant et
- ✓ une unité résidentielle à l'intérieur ou ajoutée à un logement individuel existant.

Un **permis collectif** est requis pour :

## MANUEL DHCA 8 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ les immeubles à logements;
- ✓ les unités locatives détenues à titre individuel dans un condominium ou un immeuble coopératif;
- ✓ les structures avec une entrée extérieure commune pour les unités locatives dans le même bâtiment;
- ✓ les structures avec des logements au-dessus, en dessous ou juxtaposés à d'autres logements et
- ✓ les parcs de maisons mobiles.

Les permis de logement sont valables pendant un an à partir du 1<sup>er</sup> juillet jusqu'au 30 juin et doivent être renouvelés chaque année de location de la propriété. Les frais de permis de location annuels sont exigibles au moment où la propriété est affichée ou offerte à la location et ne sont pas payés au prorata en cas de période partielle de location. Les frais peuvent être payés en ligne par carte de crédit et chèques électroniques.

Quand une propriété louée est vendue, transférée à un autre propriétaire ou société de gestion, le propriétaire foncier disposant du permis doit aviser l'unité de permis et d'enregistrement du Département par écrit dans les 10 jours. Toute omission de signaler les changements durant cette période peut entraîner des délais dans le renouvellement de la demande de permis en cours du logement loué. Des frais de transfert de permis de location s'appliquent quand une propriété disposant d'un permis change de propriétaire.

Pour demander en ligne un permis pour un logement loué individuel, coopératif ou de type condominium, veuillez consulter le site des permis et des enregistrements du département au [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est requis pour faire une demande en ligne, payer les factures ou renouveler les informations du compte. Des instructions par étapes sur la façon de s'inscrire à AccessMCG sont disponibles en ligne.

Pour consulter les exigences et les procédures de demande d'un permis de location de classe 3 pour un appartement secondaire, veuillez consulter le site Web du département au [www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/accessory\\_apartment.html](http://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/accessory_apartment.html). Toutes les demandes d'appartements secondaires et les documents de soutien doivent être examinés par le personnel responsable des permis et de l'enregistrement avant l'acceptation des demandes reçues en ligne ou en personne. Un compte AccessMCG est requis pour faire une demande en ligne, payer les factures ou renouveler les informations du compte. Des instructions par étapes sur la façon de s'inscrire à AccessMCG sont disponibles en ligne..

Pour plus d'informations sur les procédures d'obtention de permis de location de logement dans le Comté de Montgomery, veuillez consulter le site Web du service permis et enregistrement du Département à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing); appelez le 240-777-0311; écrivez ou rendez-vous au :

Département du logement et des affaires communautaires du Comté de Montgomery, unité des permis et enregistrements  
1401 Rockville Pike, 4e étage, Rockville, Maryland 20852  
Téléphone : 240-777-0311; Fax : 240-777-3699; ATS : 711

Les propriétés locatives dans les limites des municipalités constituées suivantes doivent contacter directement la municipalité correspondante pour connaître les exigences spécifiques de permis (cf. ci-après) :

Municipalité de Gaithersburg	301-258-6340
Municipalité de Rockville	240-314-8330
Municipalité de Takoma Park	301-891-7255

### Locations NON couvertes

- ✓ Locations de chambre : une propriété est exemptée de permis si quelqu'un ayant un intérêt dans la propriété l'occupe et loue des chambres;
- ✓ Les propriétés locatives situés dans les villes de Barnesville, Garrett Park et Laytonville;

## MANUEL DHCA **9** PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ Logement de passage : chambre d'ami dans un appartement, un hôtel, un pensionnat, une maison de tourisme, une auberge, un motel, un dortoir scolaire, un hôpital ou un établissement médical;
- ✓ Propriété de location commerciale et
- ✓ Logement exploité à des fins religieuses ou caritatives.

### III. PROCESSUS DE DEMANDE

La plupart des propriétaires demandent aux locataires de remplir des formulaires de demande pour louer une propriété. Cette demande peut comporter une autorisation de la part du propriétaire en vue d'obtenir une copie du dossier de crédit et des antécédents de location. Ces informations permettent au propriétaire d'évaluer le dossier de crédit et les antécédents du locataire.



Les propriétaires doivent : évaluer tous les locataires de façon égale. Les lois de l'État interdisent la discrimination fondée sur la race, la couleur de peau, le pays d'origine, la religion, le sexe, la situation familiale, le handicap mental ou moteur, la présence d'enfants, les antécédents, la source de revenus, l'orientation sexuelle et l'âge.

#### Frais

**Frais de demande** Un propriétaire est autorisé à facturer à un locataire potentiel des frais de demande non remboursables. Les lois de l'État exigent que les propriétaires ayant au moins quatre logements sur un site d'aviser les locataires de ce qui suit sur le formulaire de demande : (1) si un propriétaire exige des frais à un locataire potentiel, autre qu'un dépôt de garantie, qui dépassent 25,00 \$, le propriétaire doit restituer ces frais et est passible de devoir rembourser deux fois cette somme en dommages; (2) l'argent doit être restitué dans les 15 jours après réception d'un avis écrit de l'une ou l'autre partie indiquant que la location n'aura pas lieu et (3) le propriétaire peut conserver ces frais utilisés uniquement pour un chèque de crédit.

**Frais de collecte d'ordures ménagères** Les frais de collecte d'ordures ménagères ne peuvent être exigés dans les logements coopératifs du Comté de Montgomery. Si une collecte « à la carte » est proposée, elle DOIT être facultative. Dans les logements unifamiliaux, non situés dans le district de collecte du Comté, un locataire peut devoir payer les frais de collecte des ordures.

**Frais de commodité** Des frais de commodité ponctuels et non remboursables peuvent être facturés si une commodité est proposée.

**Frais non remboursables** Des frais non remboursables, tels que des frais de réservation ou de retenue, d'emménagement, de redécoration ou de nettoyage peuvent être facturés ou imposés par le propriétaire. Remarque : dans certaines communautés de condominiums, ces frais sont permis par le règlement.

#### CoreLogic Safe Rent (anciennement First Advantage Safe Rent)

CoreLogic Safe Rent (ancien First Advantage Safe Rent / le Registry) est un service fournissant des rapports complets concernant les antécédents de crédit et de location d'un locataire potentiel. CoreLogic Safe Rent permet au propriétaire d'examiner les antécédents de location d'un demandeur avant la signature du bail. Les propriétaires possédant/gérant au maximum dix (10) unités de logement et disposant d'un permis auprès de l'unité des permis et enregistrements du département peuvent accéder à CoreLogic Safe Rent, à un prix modique, en composant le 240-777-0311.

Les propriétaires souhaitant utiliser ce service doivent faire remplir et signer aux locataires potentiels la demande de location du Comté. Ce formulaire est disponible sur notre site Web au [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca).

Les locataires refusés en raison des informations contenues dans le rapport CoreLogic Safe Rent peuvent obtenir une copie de leur rapport, sans frais, en appelant CoreLogic Safe Rent au 1-888-333-2413. Pour plus d'informations concernant CoreLogic Safe Rent, appelez le 240-777-0311 et demandez à parler à une personne du Bureau des différends propriétaire-locataire.

## Extraction de données eProperty

---

Les locataires peuvent chercher les données concernant une propriété en utilisant l'outil d'extraction de données eProperty. Il s'agit d'un service gratuit fourni par le DHCA qui vous permet de vérifier une propriété grâce à son adresse, son nom communautaire ou le numéro de permis, afin d'obtenir des informations de base concernant cette propriété, par exemple :

- ✓ un historique des plaintes vis-à-vis de l'application du code;
- ✓ un historique des plaintes propriétaire-locataire;
- ✓ le statut MPDU (propriétés unifamiliales);
- ✓ le statut du permis et de l'enregistrement et
- ✓ les informations sur les taxes foncières

eProperty fournit aussi des liens vers des dossiers spécifiques de la propriété au sein de la banque de données des permis du comté de Montgomery, la banque de données des taxes foncières de l'État du Maryland et la base de données GIS du Comté de Montgomery. Cet outil constitue une source unique d'informations complètes sur une propriété spécifique et est accessible directement à partir du site Web du DHCA au [www.montgomerycountymd.gov/eproperty](http://www.montgomerycountymd.gov/eproperty)

## IV. LE BAIL

---

Un bail est un accord écrit définissant les droits et devoirs d'un propriétaire et d'un locataire. Avant de signer un bail, les locataires potentiels ont le droit d'examiner un exemplaire du bail à l'endroit de leur choix. Il est vivement conseillé aux locataires de lire le bail attentivement. Cette lecture constitue la dernière occasion de discuter des dispositions, conditions, limitations et exigences qui ne sont pas totalement comprises. N'oubliez pas qu'une fois le bail signé, il devient un contrat contraignant. Toute modification ou promesse, condition orale et accord verbal entre le locataire et le propriétaire doit se faire par écrit et doit être signé par les deux parties.



Tout propriétaire possédant au moins cinq unités de logement dans l'État du Maryland **DOIT** fournir au locataire un bail écrit. Si un propriétaire ne respecte pas cette disposition, la location sera réputé avoir un terme d'un an commençant à la date de l'occupation des lieux par le locataire. Le locataire peut résilier le bail à tout moment en fournissant un préavis écrit d'un mois au propriétaire.

Tout propriétaire recourant à un bail écrit doit, sur demande écrite du locataire potentiel, fournir une copie du bail proposé sans exiger la signature du bail ou un dépôt préalable. Des modèles de baux pour les propriétés unifamiliales et les immeubles à logements sont disponibles gratuitement sur la page Web du Bureau des différends propriétaire-locataire ou celle du Département du logement et des affaires communautaires. Nous encourageons fortement tous les propriétaires à utiliser ces références.

Sachez qu'un propriétaire peut exiger qu'un locataire souscrive à une assurance-habitation dans le cadre du bail et peut exiger que le locataire fournisse la preuve de cette assurance.

### Dispositions obligatoires

---

#### Tous les baux des propriétés résidentielles locatives dans le Comté de Montgomery doivent :

- ✓ Offrir au locataire un terme initial de deux ans et un terme de deux années à chaque renouvellement sauf si le propriétaire a une raison valable de proposer un terme plus court. Cette exigence ne s'applique pas aux maisons mobiles et aux appartements secondaires. Des exemples de raison valable pour offrir un bail de moins de deux ans incluent la vente de la propriété si un accord est susceptible d'être conclu dans un délai de deux ans; un contrat de bonne foi pour vendre la propriété dans un délai de deux ans ou une conversion prévue en condominiums dans un délai de deux ans. Si le propriétaire énonce une raison valable de ne pas proposer un bail de deux ans ou un renouvellement sur deux ans, il DOIT joindre une déclaration au bail expliquant la raison valable, qui avise également le locataire de son droit à contester cette raison en déposant une plainte auprès du Bureau; la plainte doit être déposée au Bureau des différends propriétaire-locataire dans les 180 jours suivant le début de la location;
- ✓ Laisser les parties négocier un bail d'une durée plus longue ou plus courte, une fois que le locataire a reçu proposition d'un bail de deux ans et l'a rejetée;
- ✓ Exiger que le propriétaire fournisse au locataire un préavis écrit d'expulsion;
- ✓ Exiger que le propriétaire fournisse au locataire un préavis écrit de 60 jours de son intention de résilier le bail à son expiration, si le propriétaire n'a pas l'intention de renouveler le bail;

## MANUEL DHCA 13 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ Reconnaître la responsabilité du propriétaire pour les dommages causés par sa négligence ou une infraction aux lois en vigueur. Rembourser au locataire tous les dommages causés par la négligence du propriétaire;
- ✓ Reconnaître la responsabilité du propriétaire pour l'entretien de la propriété louée. Cette disposition doit faire référence spécifiquement au chapitre 8
- ✓ « Buildings » (bâtiments); chapitre 22, « Fire Safety Code » (code de sécurité incendie); chapitre 26 « Housing and Building Maintenance Standards » (normes d'entretien des bâtiments et logements; et chapitre 59, « Zoning » (zones) du code du Comté de Montgomery. Ces sections de la loi créent une garantie expresse de l'habitabilité et exigent que le propriétaire effectue les réparations nécessaires;
- ✓ Exiger que tous les accords qui ne figurent pas dans le bail initial soient indiqués par écrit et joints comme addenda au bail;
- ✓ Exiger qu'un récapitulatif en langage simple soit joint au bail avec : la durée du bail; la somme du loyer; la date d'échéance du loyer; la responsabilité du locataire pour les services publics, le cas échéant; une liste de tous les droits et devoirs supplémentaires du locataire dans le cadre du bail et les informations sur les services disponibles aux locataires auprès de ce Bureau et de la commission des différends propriétaire-locataire;
- ✓ Limiter les pénalités de retard de paiement du loyer à 5 % de la somme du loyer mensuel et ne pas ajouter les frais de retard avant un délai de plus de 10 jours;
- ✓ Exiger que tous les frais inhérents aux réparations des dommages à la propriété soient détaillés, que ce soit à la demande du propriétaire ou du locataire, et que ces frais soient étayés par une demande écrite;
- ✓ Exiger que tous les dépôts de sécurité soient traités selon l'article relatif au code annoté du Maryland (consulter l'annexe V sur la loi relative au dépôt de garantie au Maryland);
- ✓ Informer le locataire (d'un immeuble à logements) concernant le permis de location, afin qu'il soit vérifié par le locataire. Le permis de location du logement pour un immeuble à logements doit être affiché dans le hall, le bureau de location ou à un autre endroit public visible sur la propriété pendant toute sa durée (consulter la section II sur les exigences relatives aux permis);
- ✓ Exiger que le propriétaire fournisse le logement dans un état propre, sûr et sain, exempt de tout rongeur et de toute vermine, et en conformité avec toutes les lois en vigueur;
- ✓ Exiger que le propriétaire fournisse des reçus écrits de tous les paiements effectués par le locataire en liquide ou par mandat, notamment les paiements du loyer et du dépôt de garantie;
- ✓ Permettre au propriétaire de pénétrer dans la propriété, après avoir donné au locataire un préavis de 24 heures pour effectuer les réparations, fournir des services et faire visiter l'appartement aux acheteurs/locataires potentiels. Un locataire ne peut pas interdire de façon déraisonnable au propriétaire l'accès à la propriété louée;
- ✓ En cas d'urgence, ou lorsque le propriétaire a une raison valable de croire que le locataire a endommagé la propriété, aucun préavis n'est requis;
- ✓ Permettre au propriétaire de pénétrer dans la propriété suite à un préavis obligatoire (72 heures) quand le propriétaire est contraint par le DHCA de donner accès à une inspection requise par les lois du Comté;
- ✓ Énoncer les devoirs spécifiques des propriétaires et des locataires pour le paiement des frais de chauffage, de gaz, d'électricité, d'eau et d'égouts;
- ✓ Autoriser le locataire à sous-louer la propriété louée avec la permission écrite du propriétaire, qui ne peut pas être retenue de façon déraisonnable. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas des unités de location dans un immeuble à logements si une restriction légale valable interdit la sous-location, ou dans des appartements secondaires ou des maisons mobiles;
- ✓ Autoriser le locataire à résilier le bail après un préavis écrit de 30 jours au propriétaire en raison d'un changement involontaire d'emploi dans la zone métropolitaine de Washington, du décès du principal soutien de famille, d'un licenciement, si le locataire ou l'enfant du locataire est victime de violence domestique, d'un propriétaire harcelant le locataire ou violant les droits à la vie privée du locataire, si le locataire ou l'époux/épouse du locataire : a plus de 62 ans; ne peut plus vivre de façon indépendante; et a besoin d'être placé en maison de retraite ou dans un logement pour personnes âgées; si le locataire est en prison ou déclaré mentalement incompetent; ou pour toute autre cause raisonnable indépendante de la volonté du locataire. Tous frais imposés au locataire dans ces cas ne doit pas dépasser un mois de loyer ou les frais réels encourus par le propriétaire, le montant le moins élevé prévalant;
- ✓ Aviser tous les nouveaux locataires qu'ils ont droit à un exemplaire du manuel propriétaire-locataire et que ce manuel est disponible sur le site Web du DHCA. Le propriétaire doit remettre un exemplaire du manuel propriétaire-locataire sauf si le locataire signe une déclaration refusant un exemplaire en papier et accepte un renvoi vers le manuel propriétaire-locataire disponible sur le site Web du DHCA et

- ✓ Contenir un avis au locataire que les informations générales et une assistance concernant les expulsions et tout addendum au bail sont disponibles auprès du DHCA en cas de préavis de libération des lieux, préavis de loyer en retard de paiement ou au début de toute procédure judiciaire visant à récupérer les lieux liés au bail.

## Dispositions interdites

---

### Tous les baux des logements dans le Comté de Montgomery NE doivent PAS :

- ✓ Exiger de la part du locataire d'accepter un jugement reconnu. Un exemple de jugement reconnu est un accord écrit selon lequel le locataire reconnaît sa responsabilité et accepte le montant de l'accord concernant les dommages qui doivent être payés par le propriétaire avant toute procédure de procès;
- ✓ Exiger que le locataire renonce à un des droits spécifiés au chapitre 29 du code du Comté relatif aux relations propriétaire-locataire;
- ✓ Autoriser le propriétaire à prendre possession des biens personnels du locataire ou de la propriété louée sans jugement du tribunal;
- ✓ Refuser au locataire le droit d'un procès devant jury;
- ✓ Exiger que le locataire paie des frais juridiques ou des honoraires d'avocat, autres que ceux imposés par un tribunal. De plus, tout bail exigeant que le locataire paie des frais juridiques doit : (1) spécifier que les honoraires d'avocat ne font pas partie du loyer du locataire et ne doivent pas être payés pour reprendre la propriété en cas de procédure pour défaut de paiement du loyer et (2) obliger le propriétaire à payer les honoraires de l'avocat si le locataire est la partie prévalante dans une procédure judiciaire et que le tribunal accorde des frais juridiques et
- ✓ Permettre au propriétaire d'augmenter le loyer plus d'une fois sur une période de douze mois.

## RUBS - Ratio Utility Billing Systems

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la Commission des différends entre propriétaires et locataires a publié un règlement intitulé Ratio Utility Billing Systems (RUBS), ou systèmes de facturation proportionnelle des services publics. Ce règlement établit les exigences à suivre si un locataire paie séparément pour l'usage de l'eau et des égouts dans **un logement ne disposant pas d'un compteur individuel**.

Les formules RUBS peuvent également être utilisées pour la facturation du gaz et de l'électricité dans des logements bâtis avant 1978. Après 1978, la Commission du service public au Maryland exige que chaque logement dispose d'un compteur individuel si le locataire est facturé pour le gaz et l'électricité. Le chapitre 29 exige à présent que les propriétaires des bâtiments construits avant 1978 qui ne sont pas équipés de compteurs individuels fournissent aux locataires toutes les informations requises dans le cadre de l'article du code du Maryland relatif aux services publics et les dispositions COMAR en vigueur régissant les sous-compteurs du gaz et de l'électricité et tous les systèmes de distribution de l'énergie.

Sachez que votre facture peut fluctuer avec le système RUBS même si votre consommation est la même ou est moindre, simplement parce qu'elle est divisée entre TOUS les résidents de la propriété.

# V . D É P Ô T S D E G A R A N T I E

Un dépôt de garantie correspond à une somme d'argent, notamment un dépôt pour animal de compagnie ou le paiement du dernier mois de loyer, retenue par le propriétaire, avant qu'elle ne soit exigible, afin de protéger le propriétaire des dommages causés par les locataires, visiteurs ou invités, animaux de compagnie, loyer impayé et/ou des dommages encourus par le propriétaire si le locataire enfreint les termes du bail. Le montant total du dépôt de garantie ne peut pas dépasser l'équivalent de deux mois de loyer. Si un propriétaire facture plus que cette somme, le locataire peut récupérer jusqu'à trois fois la somme excessivement facturée, plus des honoraires raisonnables d'avocat raisonnables, en déposant une plainte auprès du Bureau des différends entre propriétaires et locataires.



Le propriétaire doit fournir au locataire un reçu écrit pour le paiement du dépôt de garantie. Le reçu doit informer le locataire de ses droits dans le cadre de la section 8-203.1 de l'article du code annoté du Maryland de 1999 relatif à l'immobilier, tel qu'il a été modifié (consulter l'annexe V sur la loi relative au dépôt de garantie au Maryland). Le reçu peut être intégré au à l'accord écrit du bail. Si le propriétaire ne fournit pas de reçu pour le dépôt de garantie, le propriétaire est redevable auprès du locataire d'une amende de 25,00 \$. Le propriétaire doit conserver une copie du reçu du dépôt de garantie pendant deux ans après la fin du bail la location.

Le reçu de paiement du dépôt de garantie doit comporter un avis informant le locataire des points suivants :

- ✓ Leur droit de faire inspecter la propriété louée par le propriétaire en la présence du locataire afin de dresser une liste écrite des dommages existant au début de la location du bail. La demande pour cette inspection doit être envoyée par courrier recommandé dans les 15 jours du début de l'occupation des locaux par le locataire ;;
- ✓ Leur droit d'être présent pour l'inspection finale en parcourant la propriété locative en location si le locataire avise le propriétaire par courrier recommandé au moins 15 jours avant la date de déménagement prévue. Cet avis doit comporter la date de déménagement et la nouvelle adresse du locataire. Le propriétaire a l'obligation de mener cette inspection dans les cinq jours précédant ou suivant avant ou après la date de déménagement prévue par le locataire . Le propriétaire a l'obligation d'aviser le locataire par écrit et courrier recommandé de la date d'inspection ;;
- ✓ Leur droit en tant que locataire à recevoir dans les 45 jours suivant après la fin de la location du bail, par courrier accéléré rapide, envoyé à la dernière adresse connue du locataire, une liste écrite des frais retenus sur le dépôt de garantie par le propriétaire ainsi que les coûts réellement encourus pour réparer tous les dommages ;;
- ✓ L'obligation du propriétaire de restituer la portion inutilisée du dépôt de garantie par courrier accéléré rapide, envoyé à la dernière adresse connue du locataire, dans les 45 jours suivant après la fin de la location du bail et
- ✓ Une déclaration indiquant que si le propriétaire ne respecte pas la loi relative au dépôt de garantie, le propriétaire est susceptible d'être redevable envers le locataire d'une sanction pouvant atteindre trois fois la somme retenue pour le dépôt de garantie, plus des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat.

Il est fortement recommandé vivement conseillé que les deux parties mènent une inspection de la propriété en location locative avant l'emménagement et dressent une liste des dommages constatés. Cette inspection permettra de documenter tous les dommages pré-existants et peut éviter les malentendus concernant la responsabilité de chacun vis-à-vis des dommages au moment du déménagement (Consulter l'annexe IV, rapport d'inspection). On encourage également les locataires sont également encouragés à laisser un adresse valide pour faire suivre le courrier afin d'assurer la réception des fonds du dépôt de garantie.

## Maintien Conservation des dépôts de garantie

Le propriétaire doit déposer le dépôt de garantie dans une institution financière sous réglementation fédérale ayant des activités dans l'État du Maryland. Le dépôt de garantie doit être maintenu conservé dans l'une des succursales branches d'une institution financière située dans le Maryland. Le compte doit être exclusivement dédié aux dépôts de garantie et doit rapporter des intérêts. Le propriétaire peut retenir le dépôt de garantie sous la forme de certificats de dépôt assurés ou sous la forme de titres émis par le gouvernement fédéral ou l'État du Maryland. Le dépôt doit être effectué dans les 30 jours après suivant la réception des fonds et conservé pendant toute la durée de la location du bail.

## Intérêts sur le dépôt de garantie

Depuis le 1er janvier 2015, les intérêts sur les dépôts de garantie ont été réduits à 3 % d'intérêt simple par an selon le taux journalier de la courbe de rendement des bonds du Trésor des États-Unis pendant 1 an, au premier jour ouvrable de l'année civile ou au taux de 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, moins tout dommage légitimement retenus. Le dépôt de garantie accumulera des intérêts par intervalle de six mois. Pour toutes les années où le propriétaire a retenu le dépôt de garantie pendant moins d'une année complète, le propriétaire doit payer un montant d'intérêt calculé en :

1. multipliant le montant du dépôt par le taux journalier de la courbe de rendement des bonds du Trésor des États-Unis pendant 1 an, en vigueur le premier jour ouvrable de l'année civile correspondante ou par 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, et en
2. multipliant le résultat obtenu au sous-paragraphe 1 ci-dessus par une fraction, le numérateur correspondant au nombre de mois pendant lesquels le dépôt a été retenu cette année-là et le dénominateur étant 12.

Le Département du logement et du développement communautaire (DHCD) de l'État du Maryland doit maintenir sur son site Web :

1. une liste des taux de courbe de rendement des bonds du Trésor des États-Unis pendant 1 an, en vigueur le premier jour ouvrable de l'année civile, utilisée pour calculer les intérêts sur un dépôt de garantie ou
2. une calculatrice personnalisée calculant les intérêts échus sur un dépôt de garantie en permettant à l'utilisateur de saisir la date de début de la location du bail, la date de fin de location du bail et le montant du dépôt de garantie.

Un propriétaire peut s'appuyer sur la liste des taux de courbe de rendement ou la calculatrice personnalisée maintenue par le DHCD conformément à la section 8-203, sous-section (k) de l'article relatif aux biens immobiliers du code annoté du Maryland, 2010, tel que modifié, pour le calcul des intérêts sur le dépôt de garantie (Consulter l'annexe V, loi relative au dépôt de garantie au Maryland). Cette calculatrice est disponible à l'adresse : au :

<http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

Veuillez appeler le Bureau des différends entre propriétaires et locataires au 311 (depuis l'intérieur du Comté ou le 240-777-0311 en dehors du Comté) si vous avez d'autres questions ou nous envoyer un courriel à l'adresse : [olta.intake@montgomerycountymd.gov](mailto:olta.intake@montgomerycountymd.gov)

## Inspection

Quand un locataire libère une propriété de location locative, le propriétaire est fortement encouragé à inspecter la propriété pour constater les dommages. Si le locataire souhaite être présent lors de cette inspection, le locataire doit envoyer un préavis écrit au propriétaire. Ce préavis doit :

- ✓ envoyer un avis écrit au propriétaire par courrier recommandé ;;
- ✓ envoyer le préavis au propriétaire au moins 15 jours avant la date de déménagement ;;
- ✓ indiquer la date de déménagement et inclure la nouvelle adresse du locataire.

#### **Le propriétaire doit :**

- ✓ Répondre au locataire par écrit, par courrier recommandé, pour aviser le locataire de la date et de l'heure de l'inspection et
- ✓ Programmer l'inspection dans les 5 jours avant ou après-précédant ou suivant la date de déménagement fournie par le locataire.

Il est fortement recommandé de conseiller aux locataires d'exercer leur droit de présence des deux parties lors de l'inspection pour déterminer tous dommages au-delà d'une simple usure. Cette inspection permettra de rédiger un rapport d'inspection écrit, détaillant l'état de la propriété. Il est également recommandé de prendre des photos de la propriété pendant l'inspection afin de documenter l'état de la propriété. Préparez un rapport d'inspection même si aucun dommage n'est constaté. Le rapport d'inspection doit être signé par les deux parties (Consulter l'annexe IV – Rapport d'inspection).

## **Restitution du dépôt de garantie**

Le différend le plus répandu entre les propriétaires et locataires implique la restitution au locataire du dépôt de garantie à l'issue de la location la fin du bail. Le Bureau des différends propriétaire-locataire a publié un fascicule intitulé « What Is Ordinary Wear and Tear » (Qu'est-ce qu'une usure normale) pour aider les propriétaires et locataires à distinguer entre une usure ordinaire et des dommages. Ce fascicule est disponible sur le site web.

Les lois de l'État spécifient les procédures à suivre par le propriétaire pour utiliser, comptabiliser et restituer le dépôt de garantie.

- ✓ Si aucun dommage n'est déclaré par le propriétaire, le dépôt de garantie, plus tous les intérêts accumulés, doivent être restitués au locataire, à sa dernière adresse connue, dans les 45 jours à l'issue de la location suivant la fin du bail.
- ✓ Un propriétaire peut retenir l'intégralité ou une partie du dépôt de garantie pour le loyer impayé, les frais réels encourus pour réparer les dommages au-delà d'une usure normale de la propriété causée par le locataire, ou pour tous autres frais encourus par le propriétaire si le locataire a rompu le bail. l'accord du bail.
- ✓ Si le propriétaire retient une portion quelconque du dépôt de garantie, le propriétaire doit envoyer un avis écrit indiquant les déductions au locataire. Cette liste détaillée doit :
  - être envoyée par courrier rapide accéléré à la dernière adresse connue du locataire. Si le locataire ne fournit pas d'adresse pour faire suivre le courrier, l'adresse de la propriété en location locative doit être utilisée ;;
  - être envoyée dans les 45 jours suivant la fin de la location et
  - contenir une liste écrite des dommages déclarés et une déclaration des frais réellement encourus, notamment les dommages encourus par rupture du bail.
- ✓ Si le propriétaire ne respecte pas ces exigences, le propriétaire perd le droit de retenir une portion du dépôt de garantie.
- ✓ En cas de vente de la propriété de location alors que le locataire l'occupe toujours, tous les dépôts de garantie prélevés seront transférés au nouveau propriétaire qui devra respecter toutes les exigences en matière de restitution de dépôt de garantie.
- ✓ Si le locataire rompt l'accord du bail en déménageant prématurément, il doit écrire au propriétaire et demander son dépôt de garantie dans les 45 jours après avoir quitté la propriété de location locative afin de conserver ses droits conformément à la loi relative au dépôt de garantie. En l'absence de demande écrite, le propriétaire

## MANUEL DHCA 18 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

n'est pas obligé de respecter le délai de 45 jours ;; toutefois, le propriétaire doit toujours justifier le dépôt de garantie comme l'exige la loi.

## VI. PRÉAVIS

Une bonne relation entre propriétaire et locataire dépend d'une bonne communication. Envoyer et recevoir des préavis adéquats/corrects est un aspect essentiel pour soutenir/maintenir la relation et éviter des frais inutiles pour le propriétaire et le locataire. Les préavis soulignés énoncés ci-dessous sont parmi les plus communs.



### Préavis d'augmentation du loyer

---

- ✓ Un préavis d'augmentation de loyer doit être établi par écrit et envoyé au locataire au moins 90 jours avant la date d'entrée en vigueur effective de l'augmentation du loyer ; ;
- ✓ Un préavis d'augmentation de loyer pour un renouvellement de 2 ans du bail doit comporter les informations concernant le loyer sur les deux années pendant ce préavis ; ;
- ✓ Ce préavis doit correspondre au cycle de paiement du loyer ; ; par exemple, un préavis de 90 jours remis par le propriétaire le 29 mars (avant l'échéance du 1<sup>er</sup> avril) prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet. De la même façon, un préavis de 90 jours émis par un propriétaire le 2 avril (après la date d'échéance du loyer) ne prendra effet que le 1<sup>er</sup> avril ; ;
- ✓ Un locataire ne peut subir qu'une seule augmentation du loyer sur une période de 12 mois et
- ✓ Même si les loyers ne sont pas contrôlés dans le Comté de Montgomery, le directeur exécutif du Comté publie des consignes volontaires recommandées pour les augmentations de loyer chaque année. Ces consignes sont basées sur la composante « loyers » de l'indice des prix à la consommation de la zone métropolitaine de Baltimore-Washington. Des informations concernant les consignes volontaires actuelles sont disponibles auprès du Bureau des différends entre propriétaire et locataire ou sur le site Web du DHCA, [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca).

#### Un préavis d'augmentation de loyer doit se faire par écrit et comporter les informations suivantes :

- ✓ Le loyer actuel - le montant du loyer mensuel immédiatement avant la date d'entrée en vigueur effective de l'augmentation proposée ; ;
- ✓ Le nouveau loyer - le nouveau montant du loyer mensuel ; ;
- ✓ Le pourcentage d'augmentation ; ;
- ✓ La date effective d'entrée en vigueur de l'augmentation proposée ; ;
- ✓ Les consignes de loyer volontaires publiées par le directeur exécutif du Comté, disponibles sur notre page Web à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca) ; ;
- ✓ Un avis indiquant que le locataire peut demander au département du logement et des affaires communautaires d'examiner toute augmentation de loyer que le locataire estime excessive. Cet avis peut inclure notre numéro de téléphone, 240-777-0311 et
- ✓ D'autres informations que le propriétaire estime utiles pour expliquer/justifier l'augmentation du loyer.

### Préavis pour quitter et libérer les lieux/caux

---

- ✓ Le nouveau loyer - le nouveau montant du loyer mensuel ; ;
- ✓ Le pourcentage d'augmentation ; ;
- ✓ La date effective d'entrée en vigueur de l'augmentation proposée ; ;

## MANUEL DHCA 20 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

- ✓ Les consignes de loyer volontaires publiées par le directeur exécutif du Comté, disponibles sur notre page Web à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca) ;:
- ✓ Un avis indiquant que le locataire peut demander au département du logement et des affaires communautaires d'examiner toute augmentation de loyer que le locataire estime excessive. Cet avis peut inclure notre numéro de téléphone, 240-777-0311 et
- ✓ D'autres informations que le propriétaire estime utiles pour expliquer justifier l'augmentation du loyer.

Un préavis d'expulsion peut être envoyé au locataire au cours du terme du bail si le locataire a rompu le bail de façon importante. Ce type de préavis doit être envoyé au moins 30 jours avant la date à laquelle le propriétaire à l'intention de saisir la propriété et contenir indiquer les circonstances spécifiques de l'infraction supposée présumée. Ce préavis n'a pas à coïncider avec le cycle de paiement du loyer. Un propriétaire peut donner un préavis de 14 jours si l'infraction au bail a trait au comportement du locataire ou d'une personne présente sur les lieux dans les locaux suite au consentement du locataire, et qui constitue un danger clair et imminent pour le locataire, le propriétaire ou les autres locataires.

Les locataires de logement collectif d'immeubles à logements au mois ont le droit à un préavis d'au moins deux mois de la part du propriétaire, sauf en cas d'infraction au bail. Les locataires de logement collectif d'immeubles à logements au mois doivent généralement donner un préavis de déménagement d'au moins deux mois. Les locataires doivent consulter leur bail pour trouver une réponse définitive. Les locataires de logement individuel au mois ont le droit à un préavis d'au moins un mois et doivent fournir un préavis d'au moins un mois au propriétaire. Le propriétaire ne peut pas exiger une période de préavis plus longue de la part du locataire que celle exigible. Le propriétaire n'a pas à justifier le besoin de déclarer un motif de préavis.

## Préavis de défaut

---

Quand un locataire avise le propriétaire d'un défaut sur la propriété ou quand il demande que des réparations soient effectuées, il est fortement recommandé de conseiller d'effectuer cette demande par écrit. Le propriétaire doit jouir d'un délai raisonnable pour effectuer les réparations. Si le propriétaire n'effectue pas les réparations dans les plus brefs délais en temps utile, le locataire doit appeler le département d'application du code du logement au 240-777-0311 afin de déposer une plainte et demander une inspection par le personnel d'application du code de logement du Comté.

### Certificat d'envoi postal

Quand on avise un propriétaire ou un locataire par courrier rapide accéléré, il est recommandé préférable de se rendre dans un bureau de poste de d'obtenir un certificat d'envoi postal. Il s'agit d'un reçu fourni par le bureau de poste au moment de l'envoi, reconnaissant qu'une lettre a été envoyée par courrier classique au destinataire à l'adresse spécifiée et à la date de l'envoi. La lettre est acheminée comme tout autre enveloppe, courrier et vous aurez un reçu attestant que vous l'avez envoyée à cette date.

## VII. RÉSILIER LE BAIL

Quand le propriétaire ou le locataire souhaite mettre fin au bail, il doit d'abord en donner un préavis écrit. Ceci correspond à donner un « préavis d'expulsion ».



### Comment donner un préavis approprié

#### Propriétaires :

- ✓ Mettre l'avis par écrit ;;
- ✓ Déclarer Indiquer la date exacte à laquelle la propriété doit être libérée ;;
- ✓ Le locataire doit recevoir le préavis écrit en date ou avant la date d'échéance du loyer et
- ✓ Inclure la déclaration suivante sur tout préavis d'expulsion : « Des informations générales et de l'assistance en matière d'expulsion/évacuations sont disponibles auprès du Département du logement et des affaires communautaires. » Cette déclaration doit être fournie avant le début de toute action judiciaire visant la repossession reprise de la propriété louée.

#### Locataires :

- ✓ Mettre l'avis par écrit ;;
- ✓ Déclarer Indiquer la date exacte à laquelle la propriété doit être libérée ;;
- ✓ Le propriétaire doit recevoir le préavis écrit en date ou avant la date d'échéance du loyer. Le locataire doit libérer les locaux à minuit le dernier jour de la période du préavis. Le propriétaire n'est pas tenu de facturer le loyer au prorata selon le nombre de jours pendant lesquels vous prolongerez votre séjour sans autorisation. En restant dans les locaux occupant les lieux au début du mois suivant, le locataire est redevable d'un mois complet de loyer.

### Durée due préavis

La durée du préavis que doit donner le locataire dépend des termes du bail et de la raison du départ. Dans un immeuble à logements, le préavis doit être de deux mois; dans une propriété unifamiliale, le préavis doit être d'un mois. Dans une propriété de location collective, un préavis correct correspond généralement à deux mois ; dans une propriété de location individuelle, il est d'au moins un mois. Comme le bail peut accorder des périodes de délais plus longues ou plus courtes, le locataire doit toujours vérifier et consulter son bail avant de donner son préavis. Les locataires au mois doivent toujours consulter leur accord de bail avant de fournir un préavis de déménagement. N'oubliez pas que les locataires restent liés par les dispositions du bail, même quand celui-ci a expiré. Si le bail précise une durée de délai de préavis différente de celles décrites précédemment, appelez le bureau des différends propriétaires et locataires au 240-777-0311.

Le préavis doit correspondre au cycle de paiement du loyer ;; par exemple, un préavis de 90 jours remis par le propriétaire le 29 mars (avant l'échéance du 1<sup>er</sup> avril) prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet. De la même façon, un préavis de 90 jours émis par un propriétaire le 2 avril (après la date d'échéance du loyer) ne prendra effet que le 1<sup>er</sup> août.

## Résiliation précoce

« **Causes indépendantes de la volonté du locataire** » Dans certaines circonstances, un locataire peut résilier un accord de bail en fournissant un préavis écrit de 30 jours de déménagement. Cette option s'applique à un locataire qui ne peut respecter son bail pas remplir le contrat de location en raison d'un changement involontaire d'emploi dans la zone métropolitaine de Washington (généralement 25 miles, c.-à-d. 40 km), du décès du principal contributeur aux revenus soutien de famille, d'un licenciement, si le locataire ou l'enfant du locataire est la victime de violences domestiques, d'un propriétaire harcelant le locataire ou violant les droits à la vie privée de confidentialité du locataire, si le locataire ou l'époux/épouse du locataire a plus de 62 ans ;; ne peut plus vivre de façon indépendante autonome ;; et doit a besoin d'être placé en maison de retraite ou dans un logement pour les personnes âgées seniors ;; si le locataire est en prison ou déclaré mentalement incompétent ;; ou pour toute autre cause raisonnable indépendante de la volonté du locataire. Le locataire doit expliquer les circonstances spécifiques dans le préavis de déménagement et fournira des preuves pour étayer les raisons au moment de la remise du préavis. Dans certaines circonstances, le locataire peut être redevable de plus d'un mois de loyer, ou les dommages réels subis par le propriétaire à cause de la rupture du bail, le montant les moins élevé prévalant à raison du montant moindre.

« **Causes dépendant de la volonté du locataire** » Une résiliation précoce de bail à cause d'un mariage ou de l'achat d'une maison est sous des exemples typiques de cette catégorie. Le locataire a accepté par contrat de payer le loyer jusqu'à la fin du terme du bail ;; c'est pourquoi plus le préavis que peut fournir donner le locataire au propriétaire est long, plus il y a de chance de trouver un nouveau locataire pour la propriété. Lorsque le Au moment de la nouvelle location du logement est loué, l'obligation du locataire précédent cesse. Cet arrangement permettra de réduire les frais encourus par le locataire, par ce que le propriétaire doit faire des tentatives raisonnables pour louer de nouveau la propriété et limiter les dommages subis à cause de la résiliation précoce du locataire. Généralement, le propriétaire exigera du locataire le paiement du loyer perdu, les frais de publicité et tous les frais légitimement encourus pour louer de nouveau la propriété. Une autre option offerte au locataire est la sous-location. Une sous-location est le transfert de la possession et de certains droits sur la propriété en location pendant la durée restante du bail du locataire. Le propriétaire ne peut pas refuser sans fondement le droit du locataire à sous-louer ;; toutefois, la sous-location n'est pas autorisée dans tous les cas. Si un locataire envisage de recourir à cette option, il lui est fortement recommandé de conseiller d'appeler le Bureau des différends entre propriétaire et locataire pour s'assurer qu'une sous-location peut être mise en place dans le respect des lois en vigueur.

« **Rupture de bail** » Quand le bail stipule que le propriétaire peut reprendre possession de la propriété si le locataire rompt le bail, en règle générale, le propriétaire doit fournir au locataire un préavis écrit de 30 jours indiquant que le locataire est en état d'infraction par rapport au bail, il doit indiquer la nature de l'infraction ainsi que l'intention de reprendre possession de la propriété. Ce préavis n'a pas à coïncider avec le cycle de paiement du loyer. Toutefois, le propriétaire peut donner un préavis de rupture de bail de 14 jours si l'infraction au bail a trait au comportement du locataire ou d'une personne présente sur les lieux suite au consentement du locataire, et qui constitue dans les locaux par consentement du locataire, présentant un danger clair et imminent pour le locataire, le propriétaire ou les autres locataires ou pour lui/elle-même (Section 8-402.1(a)(2)(B) de l'article relatif à l'immobilier du code annoté du Maryland. À moins que le locataire libère les lieux volontairement, le propriétaire doit obtenir une ordonnance du tribunal pour reprendre possession du logement.

Afin d'obtenir une ordonnance du tribunal, le propriétaire doit montrer que :

- ✓ Le locataire viole les termes du bail ;;
- ✓ L'infraction est substantielle et en cours et
- ✓ L'infraction motive l'expulsion/éviction.

Si le locataire rectifie/corrige l'infraction avant la date du procès, le locataire doit s'y rendre et le démontrer devant le tribunal. Il appartiendra au tribunal de décider si l'expulsion/éviction doit avoir lieu. En raison de la complexité du sujet, il est recommandé au propriétaire ou au locataire de contacter le Bureau des différends entre propriétaire et locataire pour obtenir des informations spécifiques concernant les procédures en cas de rupture de bail.

## Location au mois

---

Un locataire demeurant dans la propriété en location locative à l'expiration du bail initial est considéré comme un locataire au mois. Toutes les dispositions du bail continuent de s'appliquer, à l'exception du renouvellement automatique de l'accord du bail chaque mois. Les locataires restent liés par les termes du bail original et doivent se reporter à ce bail pour déterminer la durée des préavis qu'ils doivent fournir pour résilier le bail de location. Les propriétaires de propriétés collectives d'immeubles à logements doivent donner un préavis d'expulsion de deux mois à leurs locataires au mois. Les propriétaires de propriétés unifamiliales individuelles doivent donner un préavis d'expulsion d'un mois à leurs locataires au mois. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire pour le locataire ou le propriétaire de donner une raison pour la résiliation. Au lieu de devenir des locataires au mois et ainsi assurer un logement stable, les locataires sont encouragés à demander une prolongation annuelle de l'accord de bail. Si votre bail n'est pas clair ou est différent de la durée de préavis décrite ci-dessus, veuillez appeler le bureau des différends entre propriétaires et locataires au 240-777-0311.

## Une fois le préavis d'expulsion émis

---

Le locataire a la responsabilité de payer le loyer pendant la période de préavis. De plus, les obligations du locataire ne cessent d'être en vigueur quand il déménage. Une fois que le locataire a donné son préavis au propriétaire, il ne peut pas se dédire sans l'approbation du propriétaire. Si le locataire ne quitte pas les lieux à la date indiquée par le préavis de déménagement, le propriétaire a le droit d'obtenir une ordonnance du tribunal pour l'éviction du locataire en déposant une procédure THO (Tenant Holding Over, prolongation abusive du locataire) auprès du tribunal du district (consulter la Section XII Éviction/Expulsion). Si le propriétaire ne peut pas remplir ses obligations envers le prochain locataire, avec lequel il a signé un bail, à cause du locataire actuel qui demeure dans la propriété au-delà de la période de préavis, le propriétaire et le nouveau locataire peuvent tous les deux intenter une action contre le locataire qui prolonge abusivement pour dommages et intérêts.

Un propriétaire peut accepter de louer à un locataire après expiration du préavis en cas de prolongement abusif ou de violation du bail de la part du locataire, sans renoncer à ses droits d'éviction/expulsion dans le cadre de ce préavis. Le paiement du loyer après expiration du préavis d'expulsion ne renouvelle pas le bail. Le propriétaire peut accepter le loyer et poursuivre son action contre le locataire qui prolonge abusivement ou qui viole le bail conformément à son préavis d'expulsion.

### Certificat d'envoi postal

Quand on avise un propriétaire ou un locataire par courrier rapide accéléré, il est recommandé de se rendre dans un bureau de poste afin d'obtenir un certificat d'envoi postal. Il s'agit d'un reçu fourni par le bureau de poste au moment de l'envoi, reconnaissant qu'une lettre a été envoyée par courrier classique au destinataire à l'adresse spécifiée et à la date de l'envoi. La lettre est acheminée comme tout autre enveloppe courrier et vous aurez un reçu attestant que vous l'avez envoyée à cette date.



## VIII. COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTE

Propriétaires et locataires peuvent déposer une plainte auprès du Bureau des différends entre propriétaire et locataire. Toutefois, certaines plaintes peuvent être résolues sans déposer une plainte écrite. Pour déposer une plainte :

1. Appelez le 240-777-0311 si vous avez des questions liées aux relations propriétaire-locataire. Souvent, le simple fait de parler avec un inspecteur peut permettre de répondre à vos questions et résoudre vos préoccupations sans déposer une plainte. Toutefois, si vous avez besoin de déposer une plainte, le formulaire de plainte peut être envoyé par courrier ou imprimé à partir de notre site Web [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)
2. Donnez les informations suivantes :
  - > Votre nom, adresse, numéro de téléphone en journée et le soir, adresse électronique ;;
  - > Le nom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique de la partie contre laquelle vous déposez votre plainte ;;
  - > L'adresse de la propriété en locationlocative ;;
  - > Les détails de la plainte et
  - > La correction ou l'action que vous recherchez.
3. Adressez immédiatement une copie du formulaire de plainte à l'autre partie.
4. Attendez une semaine pour lui donner le temps de répondre. Si au bout d'une semaine la plainte demeure non résolue, envoyez une copie du formulaire de plainte au bureau des différends entre propriétaires et locataires. Pour accélérer l'enquête liée à votre plainte, fournissez une copie du bail et tous les documents justificatifs pour étayer (p. ex. des photos, des lettres, etc.) avec le formulaire de plainte.

Dès réception par le bureau, un e lettre d'accusé de réception vous sera adressée afin de vous attribuer , vous attribuant un numéro de dossier, et le nom de l'inspecteur des différends entre propriétaires et locataires assigné à votre affaire sera indiqué..

### Ple processus de soumission de plainte

L'inspecteur agira pour mission de déterminer trouver ldes faits. Des documents seront examinés. Les deux parties seront entendues tandis que l'inspecteur s'efforcera de déterminer s'il y a eu infraction aux lois propriétaire-locataire. L'inspecteur tentera de concilier le différend entre les parties. Au besoin, pour résoudre la plainte et réunir toutes les informations nécessaires, l'inspecteur programmera une réunion de conciliation en présence du propriétaire et du locataire.

Si une résolution au différend est trouvée, et au besoin, l'inspecteur rédigera un accord à signer par le propriétaire et le locataire. Cet accord indique clairement ce que chaque partie s'accorde à faire pour résoudre ce différend. Ces accords sont également signés par un représentant des différends propriétaire-locataire. Toutefois, dans de nombreux cas, la formalité d'un accord écrit n'est pas nécessaire. Cet accord ne signifie pas qu'une des parties reconnaît sa culpabilité. Cet accord est plutôt passé de bonne foi pour résoudre le différend. Toute infraction à cet accord peut toutefois entraîner une procédure judiciaire.

## La commission

Si une plainte ne trouve pas résolution, l'inspecteur transmet la plainte à la Commission du Comté de Montgomery en charge responsable des différends entre propriétaires et locataires (« Commission »). Les membres de la Commission agissent en tant que juges administratifs. La Commission est composée de 15 membres : 4 représentants du locataire, 4 représentants du propriétaire, 4 membres du public qui ne sont ni locataires ni propriétaires, et 3 remplaçants de chaque catégorie. Les membres de la Commission ayant un conflit potentiel avec le propriétaire ou le locataire doivent se récuser d'intervenir dans les décisions liées à cette plainte.

Sur la réception de la plainte, la Commission a trois options : (1) décider qu'il n'y a pas d'infraction à la loi, dans lequel cas la Commission rejette la plainte sans procéder à une audience ;; (2) décider qu'il y a suffisamment de preuve d'infraction et programmer une audience permettant aux deux parties de présenter leur témoignage et d'apporter leurs preuves sous serment ou (3) transmettre le cas au personnel des relations propriétaire-locataire pour enquête. Les audiences sont habituellement menées par un panel de trois membres de la Commission, un représentant de chaque catégorie. Ces audiences sont informelles et les parties peuvent se représenter ou être représentées par un avocat. Si l'anglais n'est pas la langue principale du propriétaire ou du locataire, un interprète peut être mis gratuitement à disposition, sur demande.

Après auditions de l'affaire, la Commission prononcera une décision et une ordonnance écrites. La Commission peut ordonner une ou toutes les options suivantes si elle considère que le propriétaire a créé un problème pour le locataire suscité une location défectueuse :

1. Résiliation immédiate du bail ;;
2. Restitution de l'intégralité ou d'une partie du dépôt de garantie du locataire injustement retenu ;;
3. Une pénalité pouvant atteindre trois fois le montant du dépôt injustement retenu ;;
4. Restitution de l'intégralité ou d'une partie du loyer déjà payé au propriétaire ;;
5. Une attribution d'un montant pouvant atteindre 2 500,00 \$ pour les dommages et pertes subis par le locataire ;;
6. Des dépenses raisonnables pour un logement temporaire ou de substitution ;;
7. Une ordonnance permettant au locataire de corriger la circonstance qui constitue un défaut de location et réduire le loyer du locataire d'un montant égal aux coûts raisonnables encourus par le locataire et
8. Après constatation d'une éviction/expulsion illégale ou de représailles, des honoraires raisonnables d'avocat raisonnables encourus par le locataire jusqu'à concurrence d'un montant de 1 000,00 \$.

La Commission peut ordonner une quelconque des actions suivantes si elle estime que le locataire a contribué au problème à une location défectueuse :

1. Résiliation immédiate du bail et reprise/possession de la propriété en location locative conformément aux lois de l'État et
2. Une attribution d'un montant pouvant atteindre 2 500,00 \$ pour les dommages et pertes subis par le propriétaire.

La décision et l'ordonnance sont juridiquement contraignantes. Si une des parties ne respecte pas les dispositions de la décision et de l'ordonnance, le Comté mettra en œuvre une procédure d'application. Si une des parties s'oppose à la décision et l'ordonnance, il peut loger un en faire appel auprès du tribunal de circuit du Comté de Montgomery. Si la décision et l'ordonnance comportent une attribution monétaire et si la personne logeant faisant l'appel veut stopper son application, elle doit déposer un cautionnement auprès du tribunal de circuit pour la somme correspondant à l'attribution.

La Commission a émis de nombreuses décisions et ordonnances, adressées à une variété de différends entre propriétaires et locataires, notamment des dépôts de garantie, conversion de services publics, rupture de bail, révocation de permis et habitabilité. Veuillez consulter les décisions et ordonnances de la Commission afin d'avoir une idée de la façon d'interpréter les lois dans certains schémas de faits. Ces décisions et ordonnances sont disponibles en ligne à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca).



## IX. PROCÉDURES JUDICIAIRES

Une éviction/expulsion est le retrait ordonné par le tribunal du locataire et des effets personnels du locataire de la propriété en location/louée. Le processus d'éviction/expulsion administrée par le tribunal donne au locataire le droit à une audience s'il pense que l'éviction/expulsion n'est pas justifiée. C'est la dernière étape d'une série de procédures initiées par le propriétaire pour reprendre possession de la propriété. Un locataire peut faire l'objet d'une éviction/expulsion en cas de loyer non payé (défaut de paiement du loyer), violation d'une infraction à l'accord de bail (rupture du bail) ou refus de quitter les locaux/lieux après réception d'un préavis approprié ou après envoi d'un préavis approprié au propriétaire (prolongation abusive du locataire). Un locataire peut faire l'objet d'une éviction/expulsion uniquement par ordonnance du tribunal du district en présence du shérif exécutant l'ordonnance.

Le propriétaire n'a PAS le droit de procéder à l'éviction/expulsion sans procédure judiciaire adéquate. Le propriétaire ne peut pas faire sortir le locataire ou l'embarquer/fermer à l'extérieur, couper les services publics comme l'eau ou l'électricité, retirer les portes et les fenêtres extérieures ou saisir (prendre) les effets personnels du locataire pour le forcer à quitter la propriété en location/louée. Le propriétaire doit suivre les procédures du tribunal. Si le propriétaire recourt à des moyens illégaux pour procéder à l'éviction/expulsion du locataire, le propriétaire s'expose à de potentielles poursuites pénales et des amendes substantielles au civil. Si votre propriétaire vous menace d'éviction/expulsion sans passer par le processus du tribunal, contactez immédiatement le Bureau des différends entre propriétaires et locataires.

Le loyer est défini comme un paiement pour l'usage, la possession et la jouissance de la propriété en location/louée par le locataire. Le loyer est généralement payé par mensualités. Il existe un nombre très limité de circonstances (consultez la section X, Loyer en dépôt fiduciaire) dans lesquelles le loyer peut être légalement retenu. Même si le locataire a un différend avec le propriétaire, il n'a pas le droit, sauf en cas d'action légitime avec un dépôt fiduciaire du loyer, de retenir le loyer. Si le loyer est impayé, le propriétaire a le droit d'intenter des poursuites auprès du tribunal du district pour loyer impayé.

Le propriétaire doit remettre au locataire un reçu écrit pour le paiement du loyer en liquide/en espèces ou par mandat. Si le locataire paye par chèque, il doit recevoir un reçu sur demande.

### Défaut de paiement du loyer

Les événements suivants se succèdent quand un propriétaire intente des poursuites pour loyer impayé auprès du tribunal du district :

1. Le propriétaire dépose un recours auprès du tribunal de district déclarant le montant des loyers exigibles et demande un jugement pour la repossession/reprise de la propriété et/ou loyers exigibles, incluant les frais de retard et tous les frais attribués par le tribunal ;;
2. Lors du dépôt d'un recours pour reprendre possession d'une propriété, le propriétaire doit certifier que la propriété est actuellement enregistrée auprès du MDE (le cas échéant) et fournir le numéro de certificat (consultez l'annexe I, Les lois que vous devez connaître) ;;
3. Lors du dépôt d'un recours pour reprendre possession d'une propriété, le propriétaire doit aussi certifier si le(s) locataire(s) est/sont en service militaire actif, ou non ;;
4. Lors du dépôt d'un recours pour reprendre possession d'une propriété pour loyers impayés, le propriétaire doit fournir un numéro de permis de location en cours de validité (consultez la section II, Exigences de permis) ;;
5. Le tribunal du district programme une audience et remet au locataire une citation à comparaître au tribunal. La citation est transmise au bureau du shérif pour remise ;;
6. Le shérif envoie par courrier une copie de la citation au locataire par courrier rapide/accéléré et tente aussi de la remettre en main propre au locataire. Si le locataire n'est pas disponible pour la remise de la citation, une copie de la citation est affichée à la porte de la propriété en location/louée ;;
7. Si le locataire apparaît au tribunal du district, il a le droit de présenter une défense. Le propriétaire peut exiger avant le procès que TOUS les loyers échus à la date de l'audience, y compris les frais de retard et les

coûts attribués. Cette demande doit être effectuée lors de la citation pour défaut de paiement de loyer. Lors de l'audience, le juge décidera si le propriétaire a droit au loyer et/ou à la repossession reprise de la propriété en location louée ; ;

8. Si le locataire ne se présente pas au tribunal, ce dernier accordera probablement un jugement par défaut permettant au propriétaire de reprendre possession de la propriété. Si le propriétaire ou le mandataire ne se présente pas, le tribunal rejettera le recours ;
9. Si une des parties n'est pas d'accord avec la décision du juge, elle a le droit, dans les quatre jours suivant la décision du juge, d'ene faire appeler du jugement devant le tribunal du circuit ; ;
10. Si aucun appel n'est déposé, le propriétaire demande un mandat de restitution, qui est signé par le juge et envoyé au bureau du shérif ;
11. Une fois le mandat de restitution envoyé par courrier au locataire, au propriétaire et au bureau du shérif par le greffier du tribunal de district, le propriétaire contacte le shérif pour programmer une date et une heure pour l'éviction expulsion ; ;
12. Une fois l'éviction expulsion programmée, le shérif peut afficher un avis en rouge et blanc sur la porte de la propriété en location louée. Toutefois, même si cet avis n'est pas affiché, le shérif procédera à l'éviction expulsion ; ;
13. Si le propriétaire a la responsabilité d'enlever les biens personnels du locataire de la propriété et de les mettre dans le lieu public le plus proche, une éviction expulsion ne peut pas avoir lieu sans la présence du shérif ; ;
14. Si le propriétaire obtient un jugement de repossession reprise contre un locataire pour défaut de paiement de loyer, dans la plupart des cas, le locataire peut empêcher l'éviction expulsion en payant le jugement avant que le shérif n'exécute l'ordre d'éviction expulsion. Ce paiement doit s'effectuer en liquide espèces, chèque visé certifié ou mandat à l'ordre du propriétaire ou de son mandataire (y compris tous les frais accordés par le tribunal, à l'exception des honoraires d'avocat accordés par le tribunal). Le locataire doit obtenir un reçu et confirmer auprès du bureau du shérif que le propriétaire a annulé l'éviction expulsion. **Le locataire peut faire l'objet d'une éviction expulsion la première fois que le propriétaire dépose un recours contre lui pour non paiement de loyer si le locataire ne paye pas quand le shérif vient exécuter l'éviction expulsion, ou avant ; ;**
15. Si trois jugements pour loyer impayé ont été rendus contre un locataire dans les 12 mois précédant le début d'un recours pour loyer impayé et que le locataire a payé la dette et récupéré la propriété, lors du quatrième recours, le propriétaire peut demander un jugement absolu, sans droit de rédemption. Si un jugement absolu est rendu, **le paiement des loyers impayés n'empêchera pas l'éviction expulsion ; ;**
16. Si vous recevez un mandat de restitution, vous pouvez appeler le shérif au 240-777-7130 pour voir si une éviction expulsion a été prévue à votre adresse. Si le shérif peut vous dire si une éviction expulsion a été programmée, le shérif ne vous dira PAS la date et l'heure spécifiques.

## Autres procédures judiciaires

---

1. La procédure judiciaire en cas de poursuite pour prolongation abusive du locataire ou pour rupture de bail est essentiellement la même que celle pour une poursuite en cas de loyers impayés, hormis les exceptions suivantes :
  - > La période d'appel en cas de poursuite pour prolongation abusive du locataire ou pour rupture de bail est de 10 jours et
  - > Le paiement dues loyers impayés n'empêchera pas l'éviction expulsion.
2. Quand des personnes qui ne sont pas les parties liées par le bail emménagent dans la propriété en location louée avec le consentement du locataire, ne payent pas le loyer et refusent de libérer les locaux lieux après en avoir reçu la demande ou qui restent une fois que le locataire a libéré les locaux lieux sans le consentement du propriétaire et si le propriétaire pense qu'il peut déposer un recours en justice pour reprendre possession du logement, le propriétaire ou/et le locataire peuvent déposer un recours pour Retenue abusive auprès du tribunal de district. Les formulaires correspondants sont disponibles auprès du greffier des affaires entre propriétaires et locataires au tribunal du district. Vous pouvez appeler les greffes au 301-563-8800, si vous avez des questions. Vous pouvez également contacter le Bureau des différends entre propriétaires et locataires ou le serveur téléphonique d'assistance du tribunal du district au 410-260-1392.

## X. LOYER EN DÉPÔT FIDUCIAIRE

Un loyer en dépôt fiduciaire est un recours légal permettant à un locataire de payer son loyer au tribunal du district si le propriétaire ne corrige pas des problèmes dans la propriété en locationlouée qui représentent une menace pour la sécurité, la santé, voire un danger de mort. Cela permet aussi au tribunal de résilier le bail, ordonner que le montant du loyer échu soit réduit et ordonner que le propriétaire corrige les problèmes.

Tout locataire qui vit dans une propriété en locationlouée dans laquelle il existe de problèmes graves et dangers de mort doit aviser le propriétaire des problèmes et contacter immédiatement le DHCA au 240- pour prévoir une inspection par le personnel d'application du code du Comté. La section 8-211(e) de relatif aux biens immobiliers du code annoté du Maryland, définit les problèmes et défauts graves suit :



des  
777-0311  
l'article  
comme

**Problèmes et défauts substantiels et graves --** Cette section donne un recours et impose le devoir aux propriétaires de réparer et d'éliminer les problèmes et défauts qui représentent ou vont représenter, s'ils ne sont pas corrigés rapidement, un risque d'incendie ou une menace grave et substantielles à la vie, la santé et la sécurité des occupants, notamment, sans s'y limiter :

- ✓ Manque de chauffage, d'éclairage, d'électricité ou d'eau courante froide/chaude, sauf si le locataire a la charge de payer ces services publics et que le manque cité résulte directement du non paiement par le locataire des factures ;;
- ✓ Manque d'installations adaptées pour l'évacuation des eaux usées ;;
- ✓ Infestation par des nuisibles de deux propriétés en locationlouées, ou plus ;;
- ✓ Présence de peinture contenant un pigment au plomb sur les surfaces au sein du logement en locationloué ;;
- ✓ Présence de défaut structurel posant un risque sérieux et substantiel à la sécurité des occupants ou
- ✓ Existence d'une circonstance représentant un risque d'incendie ou un risque sanitaire dans le logement en locationloué.

Si le propriétaire ne corrige pas ces infractions après un délai raisonnable, le locataire est encouragé à déposer un recours de dépôt fiduciaire du loyer auprès du tribunal de district et de déposer une plainte auprès du bureau des différends entre propriétaires et locataires. La définition d'un délai raisonnable varie selon la sévérité et la gravité du problème. La plupart des problèmes considérés comme un risque pour la santé et la sécurité doivent être corrigés dans des délais très courts.

Déposer un recours pour dépôt fiduciaire du loyer ne met pas automatiquement en attente un recours pour défaut de paiement du loyer déposé par le propriétaire. Un locataire peut soulever le problème posé à la santé et à la sécurité comme une défense au recours pour défaut de paiement de loyer et le juge peut considérer la demande comme un recours au dépôt fiduciaire du loyer et demander que le Département d'application du code du logement mène une inspection pour vérifier les plaintes, toutefois, le locataire devra payer au tribunal le montant échu en vertu du bail ou un montant déterminé par le tribunal afin de poursuivre le recours au dépôt fiduciaire du loyer. Si la Division d'application du code du logement ne constate aucune infraction au niveau de menace pour la santé et la sécurité, l'affaire se poursuivra comme toute autre procédure intentée pour défaut de paiement des loyers. Pour être sûr que l'état du logement en locationloué soit pris en compte par le tribunal, le locataire doit déposer un recours pour dépôt fiduciaire du loyer avant que le propriétaire ne dépose un recours pour défaut de paiement du loyer. Le locataire peut ensuite soulever la présence de ces défauts et problèmes comme une défense positive pour le non-paiement du loyer et le juge jugera généralement les affaires ensemble.

Un formulaire de soumissionpétition pour un recours de dépôt fiduciaire du loyer est disponible auprès du secrétariat de la division concernant les propriétaires-locataires du tribunal du district. Pour obtenir des copies de ce formulaire, appelez le 301-563-8800.



## ANNEXES

---

### ANNEXE I. PROJET DE LOI 19-15

#### Modifications du chapitre 29, Relations propriétaire-locataire

---

Le chapitre 29, Relations propriétaire-locataire du Comté de Montgomery a été modifié. Vous trouverez ci-dessous les modifications les plus récentes apportées à ce chapitre.

##### **Inspections (application du code du logement)**

- ✓ Les propriétés collectivesimmeubles à logements du Comté doivent être inspectées au moins une fois tous les 3 ans et dépendent du résultat et de l'entretien ultérieur de la propriété, ces inspections peuvent être requises plus fréquemment.
- ✓ L'équipe d'application du code inspectera de 25 % à 50 % des unités par complexe immobilier. Le département peut à son entière discrétion augmenter le niveau d'inspection à 100 % des logements, au besoin.
- ✓ Le préavis informant les locataires d'une inspection du complexe est à présent de 72 heures avant l'inspection prévue.
- ✓ Toutes les propriétés collectivesimmeubles à logements seront inspectées au cours des 2 prochaines années afin d'établir une référence pour prévoir les inspections à l'avenir. Les propriétés où sont constatés : une infestation supérieure à 20 % des logements inspectés ;; avec une quantité excessive de moisissure visible ;; des fenêtres empêchant une voie d'issue sûre ;; des fuites d'eau récurrentes dues à une moiteur chronique ;; une croissance des moisissures endommageant les effets personnels et un manque d'installations en fonctionnement, non éteintes par les locataires, entraîneront une inspection annuelle automatique. La sévérité des infractions sera prise en compte au moment de programmer les futures inspections annuelles.
- ✓ Une propriété assujettie à placée sur un programme d'inspection annuelle devra soumettre chaque trimestre au DHCA, toutes les plaintes d'entretien reçues de la part des locataires, ainsi que la conception et la mise en œuvre d'un plan correctif pour palier aux déficiences du bâtiment et de l'entretien sur la propriété.
- ✓ Si le propriétaire ne corrige pas les infractions citées pendant le délai imparti par le Département, le directeur peut autoriser le locataire à faire corriger l'infraction par un sous-traitant choisi à partir d'une liste de sous-traitants établie par le DHCA. Des coûts raisonnables de réparation, jusqu'à concurrence d'un montant équivalant à d'un mois de loyer, peuvent être déduits du loyer du locataire. À titre subsidiaire, la révocation du permis de location peut être initiée. L'exécution de cette clause sera limitée aux infractions affectant directement la santé et la sécurité du locataire et l'approbation écrite du Département doit être obtenue avant que le locataire mette en œuvre ces mesures correctives.
- ✓ Une propriété placée sur un programme d'inspection annuelle devra soumettre chaque trimestre au département toutes les plaintes concernant l'entretien reçues de la part des locataires ainsi que le développement et la mise en œuvre d'un plan correctif pour répondre aux déficiences du bâtiment et de son entretien sur la propriété.
- ✓ Une régulation exécutive est en cours de préparation afin de souligner les aspects spécifiques relatifs à la sévérité des infractions. Il en résultera découlera une inspection complexe, plus approfondie.

### Propriétaire - Locataire

- ✓ En plus des raisons pour lesquelles actuelles, un locataire peut résilier un bail de façon précoce dans des certaines circonstances indépendantes de sa volonté, les éléments suivants ont été ajoutés : le locataire ou l'enfant du locataire est la victime de violences domestiques ;; un propriétaire harcelant le locataire ou violant les droits de confidentialité à la vie privée du locataire ;; le locataire ou l'époux/épouse du locataire a plus de 62 ans, ne peut plus vivre de façon indépendante autonome et doit a besoin d'être placé en maison de retraite ou dans un logement pour personnes âgées seniors ;; le locataire est en prison ou déclaré mentalement incompétent ;; ou pour toute autre cause raisonnable indépendante de la volonté du locataire.
- ✓ Aviser le locataire qu'il a le droit à un exemplaire papier du manuel propriétaire-locataire et à titre alternatif, le locataire peut signer une déclaration reconnaissant qu'il refuse l'exemplaire au format papier du manuel et a été aigüillé dirigé vers le manuel propriétaire-locataire maintenu sur le site Web du Comté ;;
- ✓ Doit disposer en pièce jointe au bail un récapitulatif en langage simple des droits et devoirs du locataire, approuvé par le directeur, qui comporte au minimum : la durée du bail, le montant du loyer ;; la date d'échéance du loyer ;; les devoirs du locataire en matière de services publics ;; une liste des droits et devoirs supplémentaires du locataire dans le cadre du bail et des informations sur les services à la disposition des locataires auprès du DHCA et la
- ✓ Commission pPropriétaire-ILocataire.
- ✓ Le propriétaire doit proposer que chaque bail ait pour une durée en terme initiale de 2 ans, et au moment du renouvellement, le propriétaire doit aussi proposer un bail de 2 ans, sauf si le propriétaire a une raison valable de proposer un terme différent. Une raison valable est définie comme une circonstance dans laquelle un bail de 2 ans causerait des difficultés ou des dépenses indues au propriétaire. Par exemple, la vente de la propriété si un accord est susceptible d'être conclu trouvé dans les deux ans. Le propriétaire doit joindre au bail une déclaration expliquant sa raison valable et avisant le locataire potentiel de son droit de à contester cette raison en déposant une plainte auprès du DHCA.
- ✓ À l'exception d'un locataire en rupture de bail, si le propriétaire n'a pas l'intention d'offrir au locataire existant un renouvellement de bail, le propriétaire doit donner au locataire un préavis de 60 jours pour libérer le logement à l'expiration du bail.
- ✓ Les locataires payant le gaz et/ou l'électricité dans un bâtiment érigé avant 1978 doivent recevoir toutes les informations requises en vertu des articles du Code du Maryland relatif aux services publics et les dispositions COMAR en vigueur régissant les sous-compteurs pour le gaz et l'électricité et les systèmes d'attribution d'énergie.
- ✓ Les propriétaires doivent afficher une note dans le hall, le vestibule, le bureau de location ou un autre endroit public et visible sur la propriété comportant les informations concernant le dépôt de plainte dans le cadre de ce chapitre et les mesures de représailles interdites conformément à ce chapitre. Ces informations doivent être fournies en anglais, espagnol, français, chinois, coréen, vietnamien et autres langues jugées nécessaires par le directeur.
- ✓ Les propriétaires doivent permettre aux organisations de locataires d'utiliser les salles de réunion disponibles sur la propriété les lieux afin de discuter des différends entre propriétaire et locataires. La première réunion de chaque mois doit être gratuite. Ensuite, les organisations de locataires devront s'acquitter des frais requis pour louer les salles de réunion.
- ✓ En plus des recours que la Commission des différends entre propriétaires et locataires a déjà attribués, elle peut à présent émettre une ordonnance au locataire pour corriger la situation qui nuit au locataire contribue à une location défaillante et diminuer le loyer du locataire d'une somme ne pouvant dépasser trois3 mois de loyer.
- ✓ Le directeur doit publier les données recueillies lors des sondages annuels concernant les logements de location sur le site du DHCA et détailler tous les immeubles les locations de deux2 logements au moins, par type de logement et type de bâtiment.
- ✓ Les propriétaires doivent à présent donner fournir un préavis écrit de 90 jours pour toute augmentation de loyer proposée ;;
- ✓ Un récapitulatif en langage simple doit être joint à tous les baux et renouvellements de bail à partir du 13 mars 2017 et
- ✓ Les dispositions concernant la facturation des services de gaz et d'électricité n'entreront pas en vigueur prendront pas effet avant le 17 juin 2017.

## ANNEXE II. LES LOIS QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE

### RUBS -- Ratio Utility Billing System

---

La plupart des complexes d'appartement du Comté de Montgomery ne disposent pas de compteurs individuels pour l'eau et les eaux usées. La réglementation, intitulée Ratio Utility Billing Systems (RUBS), définit les exigences requises par les propriétaires qui choisissent de facturer directement aux locataires l'usage de l'eau et des eaux usées. La réglementation RUBS est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et permet propriétaires d'attribuer le coût de l'eau et des égoutseaux usées aux locataires.

Voici les principaux aspects de la réglementation RUBS :

- ✓ La consommation des aires parties communes (piscines, blanchisserie, systèmes d'irrigation, etc.) doit être déduite avant de calculer les factures individuelles des locataires ;;
  - ✓ Le propriétaire peut utiliser une des deux formules homologuées. Si un propriétaire souhaite utiliser une autre formule, elle doit d'abord être soumise et approuvée par le Bureau des différends entre propriétaires et locataires. Ces deux formules sont :
    - > Facture totale WSSC par mois — consommation des parties aires communes x nbre d'occupants parmi le total des occupants du logement
- OU
- > Facture totale WSSC par mois — consommation des parties aires communes x la formule de rapports 1 au total des occupants dans le logement  
(1 occupant = 1 ;; 2 occupants = 1,6 ;; 3 occupants = 2,2 ;; plus de 3 occupants = 2,2 + 0,4 pour chaque personne supplémentaire)
- ✓ La facture du locataire est calculée au prorata s'il libère les locaux pendant la période de facturation ;;
  - ✓ Si des frais de gestion sont facturés au locataire, ils ne peuvent dépasser 1,00 \$ par période de facturation ;;
  - ✓ Le locataire peut être facturé au mois ;;
  - ✓ Chaque facture doit contenir la durée de la période de facturation, le montant échu pour l'eau et les eaux usées, les frais de gestion, le montant total échu pour la période de facturation, une déclaration que la facture n'est pas émise par WSSC, le nom et l'adresse du locataire, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la compagnie émettant la facture et le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la personne à qui adresser le paiement ;;
  - ✓ La date d'échéance de la facture ne peut pas être à moins de 15 jours de la date où elle a été postée ou remise en main propre au locataire ;;
  - ✓ Le locataire a droit à un remboursement s'il a été surfacturé ;;
  - ✓ Le locataire a le droit de contester la facture. Toutes les contestations doivent être adressées par écrit à RUBS— Ratio Utility Billing System. Sur réception de la contestation écrite, le propriétaire doit examiner la facture et transmettre un rapport écrit du résultat de cet examen au locataire dans les 30 jours à partir de la date de réception de la contestation de la part du locataire et
  - ✓ Si le propriétaire ne respecte pas les dispositions de ce règlement, le locataire a le droit de déposer une plainte auprès du Bureau des différends entre propriétaires et locataires.

La réglementation RUBS est disponible dans son intégralité à l'adresse : [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca).

### Intérêt sur le dépôt de garantie

**§ 8-203(e)(1) Restitution du dépôt au locataire ;; intérêts.** À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les intérêts sur les dépôts de garantie seront réduits à 3 % d'intérêt simple par an selon le taux journalier de la courbe de rendement des bondsbons du Trésor des États-Unis pendant 1 an, au premier jour ouvréouvrable de l'année calendairecivile ou au taux de 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, moins tous dommages légitimement retenus. Le dépôt de garantie accumulera des intérêts par intervalle de six mois. Pour toutes les années où le propriétaire a retenu le dépôt de garantie pendant moins d'une année complète, le propriétaire doit payer un montant d'intérêt calculé en :

1. multipliant le montant du dépôt par le taux journalier de la courbe de rendement des bondsbons du Trésor des États-Unis pendant 1 an, en vigueur le premier jour ouvréouvrable de l'année calendairecivile correspondante ou par 1,5 %, selon le montant le plus élevé et en
2. multipliant le résultat obtenu au sous-paragraphe 1 ci-dessus par une fraction, le numérateur correspondant au nombre de mois pendant lesquels le dépôt a été retenu cette année-là et le dénominateur étant 12.

Le département du logement et du développement communautaire (DHCD) de l'État du Maryland devra maintenir sur son site Web :

1. une liste des taux de courbe de rendement des bondsbons du Trésor des États-Unis pendant 1 an, en vigueur le premier jour ouvréouvrable de l'année calendairecivile, utilisée pour calculer les intérêts sur un dépôt de garantie ou
2. un calculateur personnalisé calculant les intérêts échus sur un dépôt de garantie en permettant à l'utilisateur de saisir la date de début de la location, la date de fin de location et le montant du dépôt de garantie.

Un propriétaire peut s'appuyer sur la liste des taux de courbe de rendement ou la calculatrice personnalisée maintenue par le DHCD conformément à la section 8-203, sous-section (k) de l'article relatif aux biens immobiliers du code annoté du Maryland, 2010, tel que modifié, pour le calcul des intérêts sur le dépôt de garantie. Cette calculatrice est disponible à l'adresse suivante : <http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

§15-802(b)(2) Loi commerciale du Maryland relative aux chèques refusés. Le montant maximal pouvant être facturé en cas de chèque refusé est de 35,00 \$.

### Peinture à base de plomb

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les propriétaires de logements en locationloués bâtis avant 1978 sont soumis à des exigences concernant les peintures à base de plomb conformément aux lois fédérales et de l'État du Maryland. À l'exception des propriétés en locationlouées datant d'avant 1978 qui ont été certifiées sans plomb, les propriétaires doivent respecter le programme de prévention d'empoisonnement au plomb du Maryland en :

- ✓ s'enregistrant chaque année auprès du département de l'environnement du Maryland (MDE) et en s'acquittant des frais annuels ;;
- ✓ remplissant une notification correcte au locataire à chaque changement de locataire ;;
- ✓ effectuant une limitation des risques à chaque changement de locataire et
- ✓ effectuant une limitation modifiée des risques, comme requise.

Tous les bâtiments construits en 1979 ou après sont censés être exempts de plomb.

Lors du dépôt d'un recours pour reprendre possession d'une propriété, le propriétaire doit certifier que la propriété est actuellement enregistrée auprès du MDE et fournir le numéro de certificat, si la loi s'applique à sa propriété.

Pour plus d'informations concernant les exigences au Maryland, veuillez consulter le site Web du MDE à l'adresse [www.mde.state.md.us](http://www.mde.state.md.us) ou appeler le MDE au 1-800-633-6101X4199 ou le 410-537-4199 (depuis le Maryland). Des informations concernant les exigences au niveau fédéral sont disponibles à partir du site EPA à l'adresse <http://www.epa.gov/lead/>.

### Clause militaire (Civil Relief Act pour les forces au service des États-Unis)

Lors du dépôt d'un recours pour reprendre possession d'une propriété (défaut de paiement du loyer, prolongation abusive du locataire ou rupture du bail) auprès du tribunal de district, le propriétaire doit :

- (A) déposer un affidavit auprès du tribunal déclarant si le locataire est un membre des forces militaires ou non, et présenter les faits nécessaires pour étayer l'affidavit ou
- (B) déposer un affidavit déclarant qu'il n'est pas en mesure de déterminer si le locataire fait partie des forces armées ou non.

Ces informations sont disponibles à l'adresse [www.dmdc.osd.mil/scra](http://www.dmdc.osd.mil/scra).

### Saisie et locataires

Les locataires ont des droits au Maryland quand ils louent des propriétés saisies. Les lois de l'État du Maryland exigent que le locataire reçoive trois (3) types de préavis. Tout d'abord, le locataire doit recevoir un préavis indiquant qu'une procédure de saisie a été déposée. Ce préavis doit être envoyé en même temps que la procédure est déposée. Ensuite, le locataire doit recevoir un préavis lui indiquant la date, l'heure et le lieu de la vente de saisie, dans un délai limite de 10 à 30 jours avant la date de la vente. En enfin, le locataire doit recevoir un préavis écrit de la part du nouveau propriétaire du bien une fois qu'il a reçu les titres de propriété et le droit de possession dans la vente de saisie. Les trois préavis écrits doivent être envoyés par courrier rapide accéléré et inclure des informations sur la procédure de saisie et des informations sur la personne que le locataire peut contacter pour s'informer. Un préavis d'expulsion doit être adressé par courrier recommandé.

Durant le processus de saisir, les locataires doivent toujours payer leur loyer ou risquer l'éviction/expulsion. Le propriétaire a toujours l'obligation d'entretenir la propriété conformément aux lois en vigueur et le locataire peut déposer des plaintes auprès Division d'application du code du logement si ce n'est pas le cas. Les locataires ont le droit de récupérer leur dépôt de garantie auprès de leur ancien propriétaire et celui de déposer un recours contre lui auprès du tribunal du district ou de déposer une plainte auprès du Bureau des différends entre propriétaires et locataires. Dans les deux cas, le locataire peut exiger trois fois le montant du dépôt.

La loi de protection des locataires en cas de saisie a expiré le 31 décembre 2014, c'est pourquoi les protections proposées auparavant dans le cadre de cette loi ne s'appliquent plus. Pour plus d'information, rendez-vous sur [www.oag.state.md.us/consumer](http://www.oag.state.md.us/consumer) ou appelez le Bureau des différends entre propriétaires et locataires.

### Bureau des communautés de propriétés communes

Les propriétaires et locataires en condominiums, associations de propriétaires ou coopératives, doivent savoir qu'ils sont régis par les règles de l'association en même temps que leur bail et qu'ils sont soumis à des mesures d'application de la part de ces associations. Pour aider à la résolution de différends dans ce cadre, le Comté a créé la Commission des communautés de propriétés communes (CCOC, Commission on Common Ownership Communities) qui offre des conseils concernant les droits des membres de l'association et des résidents, et qui règle les différends entre les associations, leurs membres et les résidents. Pour plus d'informations, consultez : [www.montgomerycountymd.gov/ccoc](http://www.montgomerycountymd.gov/ccoc).

### Victimes de violences domestiques et d'agressions sexuelles

§ 8-5A, Logement en location/loué – L'article relatif aux biens immobiliers du code annoté du Maryland donne aux victimes de violences domestiques et d'agressions sexuelles certains droits qu'elles n'avaient pas auparavant. Si vous êtes victime de violences domestiques ou d'une agression sexuelle ; ; le locataire et occupant légal de la propriété ; ; et avez obtenu une ordonnance de protection ou de paix définitive de la part du tribunal, vous bénéficiez des protections suivantes dans le cadre de la loi :

1. Le droit de résilier la location après 30 jours de préavis écrit, envoyé par courrier ou remis en main propre au propriétaire accompagné d'une copie de l'ordonnance de protection ou de paix définitive.

- ✓ Vous devez payer le loyer de la période de préavis de 30 jours. Vos obligations dans le cadre du bail expirent alors.
- ✓ Si vous ne libérez pas les locaux/lieux conformément au préavis, le propriétaire a le droit d'annuler votre préavis et d'exiger que vous respectiez les termes du bail initial OU
- ✓ de déposer un recours pour prolongation abusive du locataire contre vous et vous faire expulser des locaux/lieux.
- ✓ Le propriétaire doit dans les deux cas vous fournir un préavis écrit.

2. Le droit de faire changer les serrures par le propriétaire sur demande écrite au propriétaire accompagnée d'une copie de l'ordonnance de protection ou de paix définitive.

- ✓ Le changement de serrure doit être effectué le plus proche possible du prochain jour ouvré/ouvrable après réception d'une demande écrite émanant de vous.
- ✓ Si le propriétaire ne change pas les serrures dans les délais, vous avez le droit de faire changer les serrures par un serrurier agréé dans la permission du propriétaire et remettre au propriétaire un double de la nouvelle clé le plus proche du prochain jour ouvré/ouvrable après le changement de serrure.
- ✓ Si le propriétaire change les serrures, il doit vous fournir un double de la clé à un moment convenu mutuellement, pas plus de 48 heures après le changement de serrure.
- ✓ Le propriétaire peut vous facturer des frais, qui ne doivent pas dépasser le coût raisonnable du changement des serrures.
- ✓ Si vous ne vous acquittez pas de ces frais dans les 45 jours après le changement des serrures, les frais peuvent être ajoutés à un loyer supplémentaire ou déduits de votre dépôt de sécurité.

### **Éviction/Expulsions de représailles**

Section 8-208.1, Dans le cadre des actions de représailles du code annoté du Maryland, l'article relatif aux biens immobiliers, a été modifié et voici les principaux aspects de la loi modifiée.

Si le locataire ou le mandataire du locataire a :

- ✓ déposé une plainte de bonne foi pour une infraction présumée au bail, à la loi ou une disposition sur les locaux/lieux loués qui constitue une menace substantielle à la santé et à la sécurité des occupants contre le propriétaire ;;
- ✓ intenté un procès contre le propriétaire ;;
- ✓ témoigné ou pris part à un procès impliquant le propriétaire ou
- ✓ participé à une organisation de locataires.

Le propriétaire d'une propriété résidentielle ne peut pas :

- ✓ porter ou menacer de porter une action pour une possession des locaux/lieux contre le locataire ;;
- ✓ augmenter arbitrairement le loyer ou diminuer les services auxquels le locataire a droit ou
- ✓ résilier une location périodique (au mois)

Si le tribunal détermine que le propriétaire a entrepris des mesures de représailles ou que le locataire a prétendu en toute mauvaise foi que des représailles avaient été faites ou sans justification solide, chaque partie risque des dommages à hauteur maximale pouvant aller jusqu'à de trois (3) mois de loyer, des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat et des frais judiciaires.

Le locataire ne peut pas plaider sa défense si son loyer n'est pas à jour OU si trois jugements de défaut de paiement du loyer ont été rendus contre lui au cours des 12 mois précédents.

Rien dans ces lois n'empêche le propriétaire de donner/fournir un préavis d'expulsion à un locataire au mois ou à l'expiration du bail.

## MANUEL DHCA 36 PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

Pour plus d'informations sur la section 8-208.1 du code annoté du Maryland, article relatif à l'immobilier (2011, tel que modifié).

## ANNEXE III. FOIRE AUX QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES

**Propriétaire- Locataire: 240-777-0311**

**1. Quel est le taux d'intérêt sur le dépôt de garantie ?** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le taux d'intérêts sur les dépôts de garantie est le taux journalier de la courbe de rendement des bons du Trésor des États-Unis pendant 1 an, au premier jour ouvré de l'année civile ou au taux de 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, moins tous dommages légitimement retenus.

**2. Quand le dépôt de garantie doit-il être restitué ?** Dans les 45 jours à l'issue de la location suivant la fin du bail.

**3. Le propriétaire doit-il aviser le locataire s'il va conserver une partie du dépôt de garantie ?** Oui, le locataire doit recevoir une liste détaillée des frais retenus sur le dépôt ainsi qu'une déclaration des coûts effectivement encourus par le propriétaire, dans les 45 jours suivant la fin de la location du bail.

**4. Quelle est la durée de préavis requise pour une augmentation de loyer ?** Le propriétaire doit aviser le locataire par écrit 90 jours avant d'augmenter le loyer.

**5. À quelle fréquence le propriétaire peut-il augmenter le loyer ?** Le loyer peut être augmenté une seule fois sur une période de douze mois.

**6. Combien de jours de retard de loyer avant que le propriétaire puisse imputer une pénalité de retard ?** Le loyer doit avoir plus de 10 jours de retard.

**7. À combien s'élève la pénalité de retard ?** La pénalité ne peut pas dépasser 5 % du loyer mensuel.

**8. Le propriétaire peut-il demander une éviction/expulsion si le loyer a un jour de retard ?** Oui.

**9. Que peut faire le propriétaire si le locataire ne paye pas le loyer ?** Le propriétaire peut déposer un recours pour défaut de paiement du loyer auprès du tribunal de district.

**10. Le propriétaire peut-il demander au tribunal de lui attribuer les loyers échus après le dépôt d'un recours pour défaut de paiement de loyer ?** Oui, si l'audience au tribunal ne se tient pas le jour même ou dans les cinq (5) jours suivant le dépôt de la plainte du propriétaire, le propriétaire peut demander au tribunal de lui attribuer par jugement tous les loyers échus et à échéance jusqu'à la date de l'audience, notamment les frais de retard et toutes les sommes accordées par le tribunal.

**11. J'ai reçu un préavis m'indiquant ma prochaine expulsion. Qui appeler pour découvrir savoir quand l'éviction/expulsion aura lieu ?** Si vous appelez le département du shérif au 240-777-7130, le shérif vous confirmera si une éviction/expulsion est prévue à votre adresse, mais il ne vous donnera pas la date ou l'heure. Les éviction/expulsions sont généralement programmées entre 10h30 et 13h00 du lundi au vendredi, toutefois il ne s'agit que d'indications, les éviction/expulsions peuvent avoir lieu à tout moment.

**12. Quel préavis le locataire doit-il donner/fournir au propriétaire de son intention de libérer les locaux/lieux ?** Le locataire doit émettre un préavis écrit, si cela est requis par le bail, généralement un mois pour les locations individuelles propriétés unifamiliales et deux mois pour celles collectives/les immeubles à logements.

**13. Quel préavis le propriétaire doit-il donner pour libérer les locaux ?** Le propriétaire doit donner un préavis écrit, d'au moins un mois pour les locations individuelles propriétés unifamiliales et de deux mois pour les locations collectives immeubles à logements, s'il n'y a pas de rupture de bail (consulter la section IV, Le bail, pour plus d'informations).

**14. Dans quelle proportion le propriétaire peut-il augmenter le loyer ?** Les loyers ne sont pas contrôlés dans le Comté de Montgomery. L'augmentation est donc à la discrétion du propriétaire. Toutefois, le directeur exécutif du Comté établit chaque année des consignes volontaires pour le loyer. Ces consignes sont fondées sur la composante « loyers » de l'indice des prix à la consommation de la zone métropolitaine de Baltimore-Washington. Ces consignes DOIVENT figurer sur chaque préavis d'augmentation de loyer (consulter la section VI, Préavis). Pour plus d'informations, appelez le Bureau des différends entre propriétaire et locataire au 240-777-0311.

**15. Le locataire peut-il se servir du dépôt de garantie pour payer le dernier mois de loyer ?** Non. Le dépôt de garantie sert de protection au propriétaire en cas de dommages à la propriété causés par les locataires, les loyers impayés et les dommages encourus en raison de la rupture du bail.

**16. Combien de personnes/individus peuvent occuper une propriété de location locative ?** Il peut y avoir jusqu'à cinq personnes/individus, sans lien de parenté vivant ensemble dans un logement, partageant une cuisine, si le propriétaire ne vit pas dans la propriété, et jusqu'à quatre si le propriétaire y réside là, en supposant qu'une surface minimale superficielle minimum est disponible dans les deux cas.

**17. Si le propriétaire n'effectue pas les réparations, que peut faire un locataire ?** Appelez le bureau d'application du code du logement au 240-777-0311. Un inspecteur visitera et rendra dans la propriété et citera le propriétaire s'il constate des infractions au code de logement. L'inspecteur du code suivra l'action d'application sur le formulaire de citations civiles et le recours au tribunal, le cas échéant, si le propriétaire n'effectue pas les réparations requises.

**18. Le propriétaire doit-il indiquer au locataire si la propriété contient de la peinture à base de plomb ?** Oui. Les propriétaires doivent faire part des informations connues concernant les risques de peinture à base de plomb avant que le bail ne soit en vigueur et devienne actif. Selon la loi fédérale, cela s'applique à tous les habitations construites avant 1978. Ces informations doivent être rapportées transmises à tous les locataires. De plus, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, toutes les maisons bâties avant 1978 doivent être enregistrées auprès du Département de l'environnement du Maryland (MDE) et respecter le programme de prévention de l'empoisonnement au plomb. Les propriétaires ne recevront pas de permis s'ils ne respectent pas cette réglementation (consulter la section 2, Permis). Pour plus d'informations concernant ces exigences, appelez le MDE au 1-800-633-6101, poste X4199 ou 410-537-4199 (dans le Maryland).

**19. Puis-je déposer une plainte auprès des différends entre les propriétaires et locataires si je loue une chambre ?** Non, parce que la location des chambres n'est pas couverte par le chapitre 29 du code du Comté. Toutefois, le personnel des relations propriétaire-locataire est à votre disposition pour répondre à toutes les questions que vous pouvez avoir concernant vos droits en tant que locataire dans le cas d'une location de chambre.

#### **Application du code du logement: 240-777-0311**

La mission de la section d'application du code du logement est de maintenir et préserver la qualité des quartiers en général et le parc des logements dans le Comté de Montgomery en particulier. La section d'application du code a la responsabilité de gérer le chapitre 26, Normes d'entretien des bâtiments et logements ; le chapitre 48, Déchets solides et le chapitre 58, Mauvaises herbes du code du Comté de Montgomery. La division d'application du code remplit ces objectifs en examinant les plaintes, en menant des inspections requises sur le plan légal et en instruisant les citoyens sur leurs droits et devoirs en matière de dans le domaine de l'entretien d'une propriété. Des plaintes peuvent être soumises ouvertes en appelant le 240-777-0311.

**1. À quelle fréquence un propriétaire doit-il peindre un logement de location locatif ?** Au moins une fois tous les cinq ans, ou après trois ans de location, si la peinture est tachée, non intacte et lavable. Une nouvelle couche de peinture n'est pas requise entre deux locations. Toutefois, au début d'une location, toutes les surfaces doivent être propres et exemptes de peinture qui s'écaille ou s'effrite.

**2. S'il n'y a pas de chauffage, que doit faire le locataire ?** Le propriétaire a la responsabilité de garder une température minimale de 68 °F (20 °C) dans toutes les pièces habitables. Si le chauffage n'est pas de niveau adéquat, le locataire doit tout d'abord contacter le propriétaire. Si le propriétaire ne répond pas et n'effectue aucune correction, appelez la division d'application du code du logement au 240-777-0311.

**3. Le propriétaire doit-il fournir la climatisation ?** Non. Cependant, si le logement dispose de climatisation, elle doit fonctionner correctement. Sinon, le locataire doit le rapporter signaler au propriétaire ; ; si le propriétaire ne répond pas, appelez la division d'application du code du logement au 240-777-0311. Il n'existe pas de date obligatoire de mise en marche/allumage ou d'arrêt de la climatisation.

**4. Qui est responsable de l'installation et de l'entretien des détecteurs de fumée ?** Il incombe au propriétaire la responsabilité d'installer des détecteurs de fumée dans chaque propriété en location. Il faut au moins un détecteur dans la zone des chambres à coucher, ainsi qu'à proximité ou à l'intérieur de chaque cage d'escaliers menant à une zone occupée. Il incombe au locataire la responsabilité d'entretenir le détecteur et, de le tester pour s'assurer qu'il fonctionne. Les détecteurs de fumée sont une nécessité et s'ils ne fonctionnent pas correctement, contactez le propriétaire pour les remplacer. Si une plainte est déposée pour absence ou mauvais fonctionnement d'un détecteur de fumée. L'application du code prévoira une inspection immédiate.

**5. Les propriétaires doivent-ils fournir un habillage des fenêtres comme des rideaux ou des stores ?** Non.

**6. Les propriétaires doivent-ils fournir une moquette ?** Non, mais la présence d'une moquette peut être exigée par le bail. Ce bail peut ainsi exiger que le locataire fournisse la moquette sur une certaine portion du sol, généralement 80 %.

**7. Qui a la chargeest responsable de nettoyer la moquette dans la location ?** Le locataire.

**8. Qui a la chargeest responsable de couper l'herbetondre la pelouse d'dans une propriété de location individuelle unifamiliale?** Le locataire.

**9. Qui a la chargeest responsable de l'extermination ?** Dans une location collectiveun immeuble à logements, le propriétaire a la chargeest responsable de l'extermination. Dans une location individuelle, le locataire a la chargeest responsable de l'extermination sauf si l'infestation existait au moment de la signature du bail ou s'il y a un problème avec la propriété qui permet et/ou suscite l'infestation.

**10. Combien de personnes peuvent vivre dans le logementa location ?** Le nombre de personnes qui peuvent vivre dans un logement de locationloué dépend de la taille du logement. Les pièces utilisées comme chambres doivent avoir une surface utilisable d'au moins 70 pieds carrés (6,5 m<sup>2</sup>) si une seule personne les occupe et avoir une largeur minimale de 70 pieds (2,1 m). Les pièces occupées par plus d'une personne doivent avoir une superficie decontenir 50 pieds carrés (4,5 m<sup>2</sup>) par occupant.

**11. Quels sont mes recours si mes voisins sont bruyants ?** Les plaintes pour bruit excessif doivent être adressées au Département de protection de l'environnement au 240-777-0311 ou au numéro de la police pour les cas non urgents en composant le 301-279-8000.

**12. Peut-on déposer une plainte anonyme en matière de code ?** Oui.

### Permis : 240-777-0311

**1. À combien s'élèvent les frais de permis ?** Le bureau exécutif établit le montant des frais chaque année. Pour des informations à jour sur les frais, veuillez appeler le 240-777-0311 ou consulter notre page web au <http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing>

**2. À quelle fréquence dois-je payer les frais de permis ?** Les frais de permis sont payés une fois par année fiscale et l'année fiscale court du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante. Aucun prorata n'est appliqué aux frais. Les frais complets de permis du logement en location sont échus si la propriété est louée ou mise enproposée à la location

pendant sur une portion quelconque de l'année due permis.

**3. Comment suis-je informé(e) que les frais de permis sont échus ?** Si votre bien en location propriété locative dispose actuellement d'un permis, un avis de renouvellement et une facture vous seront automatiquement adressés en courant juin de l'année prochaine. Les frais de renouvellement de permis sont échus le 30 juillet, chaque année.

**4. Quels sont les modes de paiement acceptés ?** Les frais de permis peuvent être payés sur le site Web des permis et enregistrements à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est nécessaire pour payer les frais de permis en ligne. Les frais payés par courrier ou en personne peuvent s'effectuer doivent l'être uniquement par chèque ou mandat à l'ordre du Comté de Montgomery.

**5. Quand vais-je recevoir mon permis ?** Des certificats de permis sont émis pour les locations collectives immeubles à logements uniquement parce que le permis doit être affiché dans le hall, le bureau de location ou un autre lieu public visible de la propriété. Dans tous les autres cas, le propriétaire ou le mandataire peuvent imprimer un exemplaire du permis en se rendant sur le site Web des permis et enregistrements à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est nécessaire pour se connecter au site et imprimer le permis.

**6. Dois-je recourir à un mandataire ou une société de gestion pour gérer ma propriété locative en location ?** Non. Les propriétaires peuvent choisir une société de gestion pour superviser les exigences liées à la propriété en location locative, toutefois, cela n'est pas obligatoire.

**7. Comment demander un permis pour des locaux lieux en location locatifs ?** Les dossiers de demande de permis pour une propriété logement unifamiliale, un immeuble à logements en location individuelle, collective ou un condominium sont disponibles sur le site Web des permis et enregistrements à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est nécessaire pour faire une demande en ligne, payer des frais de permis ou consulter les informations liées au compte. Des exemplaires au format copies papier de demande de permis de location peuvent être imprimées à partir du site Web des permis et enregistrements sans compte AccessMCG.

**8. Les propriétaires résidant en dehors de l'état ou du pays doivent-ils engager faire appel à un mandataire ou une société de gestion ?** Les propriétaires de biens en location résidant en dehors de l'État du Maryland doivent désigner un mandataire légal résidant au Maryland (mandataire pour services de procédure), même si le propriétaire habite à proximité à Washington, DC ou en Virginie. Le mandataire légal doit accepter les documents légaux au nom du propriétaire résidant en dehors de l'État et fournir son adresse de résidence. Ils n'ont PAS BESOIN d'être des mandataires de gestion professionnels. Les mandataires légaux peuvent être des amis, d'anciens voisins ou membres de la famille familiaux ; ; toutefois le mandataire légale ne peut pas être votre locataire.

**9. Que dois-je faire si les informations que j'ai envoyées pour la demande de permis initial changent ?** Tout changement doit être rapporté signalé au services des permis et enregistrements dans un délai de dix jours sur le site Web [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est nécessaire pour se connecter au site et mettre à jour les informations du compte. Toute omission de signaler manquement à rapporter ces changements entraînera le rejet de votre demande et/ou la révocation de votre permis. Tous les propriétaires enregistrés doivent fournir au Département une adresse à jour pour la réception du courrier. Si le Département envoie du courrier à l'adresse indiquée et qu'il est retourné à l'expéditeur, le Département peut considérer le courrier comme ayant été reçu.

**10. Que se passe-t-il si je vends ma propriété en location ?** Suis-je remboursé(e) des frais de permis ? Avez la division des permis et enregistrements Unit dans un délai de dix jours sur le site Web [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing). Un compte AccessMCG est nécessaire pour se connecter au site et mettre à jour les informations du compte. Il n'est pas émis de aucun remboursement des frais de permis n'est émis en cas de vente de la propriété au cours de l'année fiscale.

**11. Existe-t-il des logements exemptés des exigences en matière de permis ?** Oui, une propriété est exemptée de permis si une personne ayant un intérêt propriétaire dans la propriété l'occupe ou si elle est occupée par des parents du propriétaire qui satisfont à des critères spécifiques. Veuillez contacter la division des permis et enregistrements pour plus d'informations au 240-777-0311.

**12. Les lois liées au permis s'appliquent-elles dans toutes les zones du Comté de Montgomery ?** Les propriétés en location locatives dans les municipalités constituées de Gaithersburg, Rockville et Takoma Park ne tombent pas dans la juridiction relèvent pas de la compétence du Comté de Montgomery et exigent doivent avoir leur propre permis. Veuillez contacter les municipalités constituées directement pour de plus amples informations sur leurs exigences en matière de permis :

Municipalité de Gaithersburg : 301-258-6340

Municipalité de Rockville : 240-314-8330

Municipalité de Takoma Park : 301-891-7255

**13. Le propriétaire doit-il disposer d'un permis s'il loue une chambre dans sa maison ?** Un propriétaire occupant sa maison et louant au plus deux chambres dans sa maison n'a pas besoin d'obtenir un permis de location.

**14. Existe-t-il des exigences spéciales en matière de permis pour les appartements secondaires ?** Oui. Un appartement secondaire de classe 3 est une habitation secondaire qui est attenante ou sur le même terrain qu'un logement individuel séparé existant et qui dispose de ses propres installations pour la cuisine, les repas, les besoins sanitaires et le coucher. Les appartements secondaires de classe 3 ne peuvent pas être des maisons mitoyennes, des duplex ou une maisons mobile. Veuillez consulter le site Web des permis et enregistrements et sélectionner Comment demander un permis pour un appartement secondaire de classe 3 pour plus d'informations sur les exigences de permis ou composer le 240-777-0311.

**15. Y-a-t-il des amendes en cas de non- obtention du permis de location ?** Oui. Tout manquement à obtenir un permis de location est une infraction de classe A au code du Comté de Montgomery passible d'une citation d'ordre civile. Les propriétaires qui enfreignent la citation civile peuvent recevoir une amende de 500 \$ la première fois et 750 \$ en cas de récidive. Une citation séparée peut être émise pour chaque journée de location sans permis.

**16. Le propriétaire doit-il respecter le programme de prévention d'empoisonnement au plomb du Maryland pour obtenir un permis ?** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, toutes les propriétés résidentielles en location doivent respecter les exigences du programme de prévention d'empoisonnement au plomb du Maryland pour recevoir un permis. Toutes les propriétés construites avant 1978 doivent fournir la preuve au DHCA de leur enregistrement annuel acquitté auprès du Département de l'environnement au Maryland (MDE) ou une preuve que la propriété en location est exempte de plomb, basée sur un certificat d'inspection du plomb. Pour plus d'informations sur les exigences de l'État en matière d'empoisonnement au plomb ou pour programmer une inspection, rendez-vous sur le site du MDE à l'adresse

[www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx](http://www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx).

## ANNEXE IV. INSTRUCTIONS D'EMMÉNAGEMENT / DE DÉMÉNAGEMENT

### Instructions de déménagement au locataire

#### 1. Inspection.

Une inspection doit être menée en présence du propriétaire et du locataire quand le locataire emménage afin de passer en revue les problèmes ou défaillances de la propriété au début de la location. Cela permettra d'éliminer les problèmes à l'issue de la location la fin du bail concernant les conditions problèmes qui existaient au début de la location du bail.

Une inspection de déménagement sera menée par le propriétaire. Le locataire a le droit d'être présent au moment de l'inspection afin de déterminer si des dommages ont été infligés à la propriété. Le locataire doit aviser le propriétaire par courrier recommandé quinze (15) jours avant la date de déménagement du locataire, s'il souhaite être présent au moment de l'inspection. Le préavis doit contenir indiquer l'intention de déménager de la part du locataire, la date du déménagement et sa nouvelle adresse. À réception du préavis, le propriétaire/mandataire doit aviser le locataire par écrit et par courrier recommandé de la date et de l'heure à laquelle la propriété sera inspectée. La date d'inspection doit avoir lieu dans les cinq jours précédents ou suivants la date de déménagement indiquée dans le préavis du locataire.

La propriété doit être laissée vacante et propre. Si le locataire est en charge responsable du paiement de la dernière facture d'eau ainsi que d'autres services publics et si ces factures ne sont pas acquittées, leur paiement sera déduit du dépôt de sécurité.

#### 2. Services publics

Si le locataire a la charge est responsable de payer les services publics, il doit demander l'envoi de la dernière facture à sa nouvelle adresse, notamment la dernière facture d'eau. Assurez-vous que les services publics sont transférés au nom du propriétaire, si la compagnie de services publics le permet. Le propriétaire veillera à transférer tous les services publics au nouveau propriétaire/locataire. Les services ne doivent pas être interrompus/rêtés. Si cela se produit, le locataire sera tenu responsable de tous les frais retenus sur le compte, y compris les frais de débranchement/succursalement/raccordement. Les numéros de téléphone des principaux services publics locaux sont :

Électricité	Eau	Gaz
PEPCO : 202-833-7500	WSSC: 301-206-4001	Washington Gas : 703-750-1000 ou 800-752-7520
		Allegheny Power : 800-255-3443
		Baltimore Gas & Electric : 800-685-0123

#### 3. Réglages du thermostat

Il est recommandé pendant le printemps et l'été (de mai à septembre) de régler le thermostat sur « cool/auto » à 80 °F (26 °C). Pendant la saison froide (d'octobre à avril), le thermostat doit être réglé sur « heat/ auto » à 65 °F (18 °C). Tous les disjoncteurs électriques doivent rester allumés (« on »).

#### 4. Facture d'eau

Si le locataire a la charge est responsable de régler la facture d'eau, il doit contacter WSSC pour une lecture des compteurs intérieurs et extérieurs à la date de son déménagement et demander une facture de clôture. WSSC calcule le montant échu dans un délai de sous trois jours ouvrables. Si le locataire ne paye pas sa dernière facture, le montant dû sera déduit de son dépôt de sécurité.

**5. Chauffage à l'huile au fuel**

Il est nécessaire de consulter l'accord de bail pour connaître les modalités sur le remplissage de l'huile au fuel utilisé. Si, au début de la location, la cuve était pleine, le locataire peut devoir le remplir. Le bail exige habituellement que le locataire soit responsable du remplissage de la cuve quand il quitte la propriété. Une copie du reçu payé doit être remis au propriétaire.

**6. Cheminée**

Le locataire a la responsabilité de nettoyer la cheminée quand il quitte la propriété.

**7. Moquette**

L'état des moquettes doit être soigneusement noté quand le locataire emménage dans la propriété. Certains baux exigent que les moquettes soient nettoyées professionnellement quand le locataire libère les locaux. Veuillez consulter votre bail. Si le locataire ne le fait pas, le propriétaire peut faire nettoyer les moquettes par un professionnel et déduire la somme du dépôt de sécurité.

**8. État des lieux au déménagement**

Le locataire doit quitter la propriété en la laissant propre. Une attention particulière doit être accordée à l'électroménager dans la cuisine et les salles de bain, et toutes les ampoules grillées doivent être remplacées. Le locataire ne doit pas poser d'enduit sur les murs pour boucher les trous des vis et des clous, ni peindre les murs ou les garnitures. Le locataire doit organiser le retrait et l'enlèvement de tous les déchets sur la propriété. Dans les zones où le Comté de Montgomery assure la collecte des ordures ménagères, les services des déchets solides du Comté de Montgomery peuvent être contactés au 240-777-0311 pour une collecte spéciale.

**9. Réfrigérateur**

Le réfrigérateur doit être laissé sous tension « allumé, » mais le réglage doit être mis sur bas/économie d'énergie.

**10. Clés**

Les clés, télécommandes de porte de garage, etc. remises au locataire lors de son emménagement doivent être indiquées sur la fiche d'inspection.

Toutes les clés, notamment boîte aux lettres, espace de stockage et blanchisserie, ainsi que les télécommandes de porte de garage et tous les supports d'accès au parking et à la piscine doivent être restitués dès que possible.

---

Le Bureau des différends propriétaire-locataire a publié un fascicule intitulé « **What Is Ordinary Wear and Tear** » (Qu'est-ce qu'une usure normale) disponible dans nos bureaux ou sur le site web du Comté à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca). Ce fascicule explique la différence entre une usure ordinaire et des dommages. C'est un guide utile pour les propriétaires et locataires.

Des copies du rapport d'inspection (consulter l'annexe V, Rapport d'inspection) sont disponibles en ligne et au bureau des différends propriétaire-locataire.

## ANNEXE V. RAPPORT D'INSPECTION

Adresse \_\_\_\_\_

Date d'inspection d'emménagement \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ Date d'inspection de déménagement \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

S = Satisfaisant ;; I = Insatisfaisant

CUISINE	S	I	Commentaires à l'entrée	S	I	Commentaires à la sortie
Réfrigérateur						
Cuisinière						
VentilateurAér						
Évier.						
Plan(s) de travail						
Lave-vaisselle.						
Broyeur						
Placards						
Murs						
Sol						
Fenêtre(s)						
Écran(s)						
Autre						
<b>SALON</b>						
Sol / moquette						
Mur(s)						
Fenêtre(s)						
Rideaux / stores						
Écran(s)						
Autre						
<b>SALLE À MANGER</b>						
Sol / moquette						
Mur(s)						
Fenêtre(s)						
Rideaux / stores						
Écran(s)						
Autre						

SALLE DE BAIN I	S	I	Commentaires à l'entrée	S	I	Commentaires à la sortie
Lavabo et cabinet de toilette						
Baignoire, douche						
Cuvette						
<b>VentilateurAér</b>						
Murs						
Sol						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Autre</b>						
Murs						
SALLE DE BAIN 2						
Lavabo et cabinet de toilette						
Baignoire, douche						
Cuvette						
<b>VentilateurAér</b>						
Sol						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Autre</b>						
SALLE DE BAIN 3						
Lavabo et cabinet de toilette						
Baignoire, douche						
Cuvette						
<b>VentilateurAér</b>						
Sol						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Autre</b>						

CHAMBRE 1	S	U	Commentaires à l'entrée	S	U	Commentaires à la sortie
Sol/moquette						
Mur(s)						
Placard(s)Closet(s)						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Rideaux / stores</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Autre</b>						
<b>CHAMBRE 2</b>						
Sol/moquette						
Mur(s)						
<b>Placard(s)</b>						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Rideaux / stores</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Autre</b>						
<b>CHAMBRE 3</b>						
Sol/moquette						
Mur(s)						
<b>Placard(s)</b>						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Rideaux / stores</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Autre</b>						
<b>CAVE</b>						
Sol/moquette						
Mur(s)						
<b>Placard(s)</b>						
<b>Fenêtre(s)</b>						
<b>Rideaux / stores</b>						
<b>Écran(s)</b>						
<b>Marches/rampe</b>						
<b>Pompe d'assèchement</b>						
<b>Autre</b>						

EXTÉRIEUR	S	I	Commentaires à l'entrée	S	I	Commentaires à la sortie
Allée						
Voie de garage						
Marches/rampe						
Éclairages						
Porche						
Gouttières et tuyaux d'évacuation						
Pelouse						
Arbres/buissons						
Barrières						
Garage						
Abri						
Puits de lumière						
Patio/terrasse						
Porte coulissante						
Écran(s)						
Autre						
<b>MACHINE À LAVER</b>						
<b>SÉCHOIR</b>						
<b>INTERRUPTEURS</b>						
<b>PRISES</b>						
<b>PORTES</b>						
<b>SERRURES</b>						

## COMMENTAIRES

---



---



---



---

Locataire	Date d'emménagement	Propriétaire/Mandataire	Date d'emménagement
-----------	---------------------	-------------------------	---------------------

Locataire	Date d'emménagement	Propriétaire/Mandataire	Date d'emménagement
-----------	---------------------	-------------------------	---------------------

Locataire	Date d'emménagement	Propriétaire/Mandataire	Date d'emménagement
-----------	---------------------	-------------------------	---------------------

Locataire	Date de déménagement	Propriétaire/Mandataire	Date de déménagement
-----------	----------------------	-------------------------	----------------------

Locataire	Date de déménagement	Propriétaire/Mandataire	Date de déménagement
-----------	----------------------	-------------------------	----------------------

Locataire	Date de déménagement	Propriétaire/Mandataire	Date de déménagement
-----------	----------------------	-------------------------	----------------------

## ANNEXE VI. LOI CONCERNANT LE DÉPÔT DE GARANTIE AU MARYLAND

Code annoté du Maryland, Article relatif à l'immobilier, 1999 tel que modifié

### § 8-203. Dépôts de garantie

(a) *Définitions.* (1) Dans cette section, les mots suivants ont la signification suivante.

(2) « Propriétaire » signifie un propriétaire ou un propriétaire potentiel.

(3) « Dépôt de garantie » représente tout versement d'argent, notamment le paiement du dernier mois de loyer avant échéance, remis au propriétaire par un locataire afin de protéger le propriétaire en cas de loyer impayé, dommages résultant d'une rupture de bail ou dommages aux locaux loués, parties communes, électroménager et mobilier.

(4) « Locataire » signifie un locataire ou un locataire potentiel.

(b) *Montant maximal.* (1) Un propriétaire ne peut pas imposer un dépôt de garantie supérieur à dépassant l'équivalent de deux mois de loyer par propriété louée, quel que soit le nombre de locataires.

(2) Si un propriétaire facture plus que l'équivalent de deux mois de loyer, le locataire peut récupérer jusqu'à trois fois la somme excessivement facturée, plus des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat.

(3) Un recours dans le cadre en vertu de cette section peut être intenté à tout moment pendant la location ou dans les deux années suivant la fin du bail après sa clôture.

(c) *Reçu.* Le propriétaire doit donner au locataire un reçu pour le dépôt de garantie tel que spécifié dans la section 8-203.1 de ce sous-chapitre. Le reçu peut être inclus dans le bail écrit.

(d) *Maintien des comptes ou certificats de dépôt dans une institution financière ; ; vente ou transfert des intérêts du propriétaire.* (1)(i) Le propriétaire doit déposer le dépôt de garantie dans une institution financière sous réglementation fédérale, telles que définies au §1-1-1 de l'article sur les institutions financières, exerçant des activités dans l'État.

(ii) Le dépôt de garantie doit être maintenu dans une des branches succursales d'une institution financière située dans l'État. Le compte doit être exclusivement dédié aux dépôts de garantie et doit rapporter des intérêts.

(iii) Un dépôt de garantie doit être déposé sur le compte dans les 30 jours suivant la réception de la part du u propriétaire.

(iv) Le solde total montant global des comptes doit être suffisant pour être équivalent à tous les dépôts de garantie dont le propriétaire est redevable.

(2)(i) Au lieu des comptes décrits au paragraphe (1) de cette sous-section, le propriétaire peut retenir le dépôt de garantie sous la forme de certificats de dépôt assurés dans l'une des branches succursales d'une institution financière, sous réglementation fédérale, telles que définies au §1-1-1 de l'article des institutions financières, située dans l'État ou sous la forme de titres émis par le gouvernement fédéral ou l'État du Maryland.

(ii) Le montant total global des certificats de dépôt ou des titres doit être suffisant pour être équivalent à tous les dépôts de garantie dont le propriétaire est redevable.

(3) En cas de vente ou de transfert des intérêts du propriétaire dans sur les locaux loués, y compris la mise sous séquestre ou la faillite, le propriétaire ou le successeur du propriétaire, mais non pas le mandataire de gestion ou l'administrateur judiciaire nommé par le tribunal, reste redevable envers le locataire et le cessionnaire du maintien du dépôt de garantie comme il est tel que stipulé requis par la loi, ainsi que pour l'intégralité ou une partie du dépôt de garantie que le propriétaire ne remet pas au cessionnaire avec insi qu'une comptabilité indiquant le montant et la date du dépôt initial, les attestations des taux d'intérêt applicables au dépôt de garantie, le cas échéant, le nom et la dernière adresse connue du locataire lié à ce dépôt.

(4) Tout successeur est redevable envers le locataire du défaut de restitution du dépôt de garantie, ainsi que des intérêts, tels que définis dans cette section.

(e) *Restitution du dépôt au locataire ; ; intérêts.* (1) (i) Dans les 45 jours suivant après la fin du bail la location, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie au locataire avec les intérêts simples accumulés au

selon le taux journalier de la courbe de rendement des bondsbons du Trésor des États-Unis pendant un1 an, au premier jour ouvréouvrable de l'année calendairecivile ou au taux de 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, moins toust dommages légitimement retenus.

(ii) Pour toutes les années où le propriétaire a retenu le dépôt de garantie pendant moins d'une année complète, le propriétaire doit payer un montant d'intérêt calculé en :

1. multipliant le montant du dépôt par le taux journalier de la courbe de rendement des bondsbons du Trésor des États-Unis pendant un1 an, en vigueur le premier jour ouvréouvrable de l'année calendairecivile correspondante ou par 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, et en

2. multipliant le résultat obtenu au sous-paragraphe 1 ci-dessus par une fraction, le numérateur correspondant au nombre de mois pendant lesquels le dépôt a été retenu cette année-là et le dénominateur étant 12.

(2) Les intérêts s'accumulent àsur des intervalles de six mois à partir du jour où le locataire remetdonne au propriétaire le dépôt de garantie. Les intérêts ne sont pas composés.

(3) Des intérêts sont exigiblesdes uniquement si le montant du dépôt de garantie est supérieur ou égal à 50 \$.

(4) Si le propriétaire, sans raison valable, ne restitue aucune portion du dépôt de garantie, avec les intérêts accumulés, dans les 45 jours suivantaprès la fin du baile la location, le locataire peut entreprendre une action judiciaire pour le triple de la somme retenue, plus des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat.

(f) *Retenue du dépôt. Généralement* :: *droit du locataire à être présent au moment de l'inspection des locauxlieux* (1)(i) Le dépôt de garantie ou toute portion de celui-ci, peut être retenu pour loyer impayé, dommages causés pas une rupture de bail ou dommages causés par le locataire ou la famille du locataire, mandataires, employés, visiteurs ou invités au-delà de la simple usure des locauxlieux loués, parties communes, principaux électroménagers principal et mobilier appartenant au propriétaire.

(ii) Le locataire a le droit d'être présent quand le propriétaire ou le mandataire du propriétaire inspecte les locauxlieux afin de constater si les locauxlieux ont subi des dommages, si le locataire avise le propriétaire par courrier recommandé de son intention de déménager, de la date de son déménagement et de sa nouvelle adresse.

(iii) L'avis que le locataire doit fournir au propriétaire doit être adressé par courrier au moins 15 jours avant la date de déménagement.

(iv) SurÀ réception de l'avis, le propriétaire doit aviser le locataire par courrier recommandé de la date et de l'heure auxquelles les locauxlieux doivent être inspectés.

(v) La date de l'inspection interviendra dans les cinq jours avant ou après la date de déménagement indiquée dans l'avis du locataire.

(vi) Le locataire doit être informéavis des droits des locataires en vertudans le cadre de ce sous-paragraphe par écrit au moment du paiement du dépôt de garantie par le locataire.

(vii) Tout manquement du propriétaire à remplir cette exigence annule le droit du propriétaire deà retenir une portion quelconque du dépôt de garantie pour dommages.

(2) Le dépôt de garantie ne constitue pas des dommages liquidés et ne peut pas êtrepas saisi par le propriétaire pour rupture d'accord, sauf poudans le montant auquel le propriétaire a réellement subi des dommages subis réellement par le propriétaire en raison de la rupture.

(3) Dans le calcul des dommages liés à la perte des loyers futurs, toute somme de loyers reçue par le propriétaire pour les locauxlieux durant le resteant du séjourterme du locataire, le cas échéant, réduira le montant des dommages de la même somme.

(g) *Retenue du dépôt. Avis au locataire.*

(1) Si une portion du dépôt de garantie est retenue, le propriétaire doit produire par courrier rapideaccéléré envoyé à la dernière adresse connue du locataire, dans les 45 jours après la fin de la locationdu bail, une liste écrite des dommages réclamés dans le cadre en vertu de la sous-section (f)(1) de cette section accompagnée d'une déclaration des frais réellement encourus.

(2) Si le propriétaire ne respecte pas cette exigence, le propriétaire annule son droit de retenue sur une partie du dépôt de garantie pour couvrir les dommages.

(h) *Locataire évincé, expulsé ou ayant abandonné les locauxlieux.*

(1) Les dispositions des sous-sections (e)(1) et (4) et (g)(1) et (2) de cette section ne sont pas applicables à un locataire ayant été évincé ou expulsé pour violation d'une condition ou d'un accord du bail avant la fin de la location ou ayant abandonné les locauxlieux avant la fin du bailde la location.

(2) (i) Un locataire, tel que spécifié au paragraphe (1) de cette sous-sectionpartie peut demander la restitution du dépôt de garantie en envoyant un avis écrit par courrier accélérérapide au propriétaire dans les 45 jours suivants son éviction ou expulsion ou abandon des locauxlieux.

(ii) Cet avis doit indiquer la nouvelle adresse du locataire.

- (iii) 1. Le propriétaire, dans les 45 jours suivants cet avis, doit envoyer par courrier rapide accéléré au locataire une liste écrite des dommages réclamés dans le cadre en vertu de la sous-section (f)(1) de cette section partie accompagnée d'une déclaration des frais réellement encourus et doit restituer au locataire le dépôt de garantie ainsi que les simples intérêts accumulés selon le taux journalier de la courbe de rendement des bons du Trésor des États-Unis pendant un an, au premier jour ouvrable de l'année civile ou au taux de 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, moins tous dommages légitimement retenus.
2. Pour toutes les années où le propriétaire a retenu le dépôt de garantie pendant moins d'une année complète, le propriétaire doit payer un montant d'intérêt calculé en :
- A. multipliant le montant du dépôt par le taux journalier de la courbe de rendement des bons du Trésor des États-Unis pendant un an, en vigueur le premier jour ouvrable de l'année civile correspondante ou par 1,5 %, selon le montant le plus élevé prévalant, et en
  - B. multipliant le résultat obtenu à l'alinéa A de ce sous-paragraphe par une fraction, le numérateur correspondant au nombre de mois pendant lesquels le dépôt a été retenu cette année-là et le dénominateur étant 12.
- (3) (i) Si un propriétaire n'envoie pas la liste des dommages requise au paragraphe (2) de cette sous-section partie, il annule son droit de retenue sur une partie du dépôt de garantie pour couvrir les dommages.
- (ii) Si un propriétaire ne restitue pas le dépôt de garantie, tel que requis au paragraphe (2) de cette sous-section partie, le locataire peut intenter une action judiciaire pour le triple de la somme retenue, plus des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat.
- (4) Sauf mention contraire spécifiée, cette sous-section ne peut pas être interprétée de façon à modifier les devoirs du propriétaire dans le cadre en vertu des sous-sections (e) et (g) de cette partie.
- (i) Cautionnement.
- (1) Dans le cadre En vertu de cette sous-section, un propriétaire :
- (i) Ne peut pas exiger du locataire l'achat d'un cautionnement et
  - (ii) N'est pas obligé de consentir à l'achat d'un cautionnement de la part du locataire.
- (2) (i) Au lieu de payer la totalité ou une partie du dépôt de garantie à un propriétaire dans le cadre en vertu de cette section, un locataire peut acheter un cautionnement afin de protéger le propriétaire en cas de :
- 1. non-paiement du loyer ; ;
  - 2. dommages causés par la rupture de bail ou
  - 3. dommages provoqués par le locataire ou la famille du locataire, ses mandataires, employés, visiteurs ou invités au-delà de l'usure normale aux locaux loués, parties communes, principaux électroménagers principal et mobilier appartenant au propriétaire.
- (ii) Une caution remboursera au locataire toute prime et charge payée par le locataire en lien avec un cautionnement si le propriétaire refuse d'accepter le cautionnement après son achat par le locataire ou si le locataire n'établit pas de bail avec le propriétaire.
- (3) (i) Le montant du cautionnement acquis en lieu de dépôt de garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer par unité de logement.
- (ii) Si un locataire achète un cautionnement et fournit un dépôt de garantie dans le cadre en vertu de cette section, le montant global du cautionnement et du dépôt de garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer par unité de logement.
- (iii) 1. Si un propriétaire consent à un cautionnement mais exige que son montant dépasse deux mois de loyer, le locataire est susceptible de récupérer trois fois le montant supplémentaire facturé pour le cautionnement, en plus d'honoraires d'avocat raisonnables.
2. Si un propriétaire consent à la fois à un cautionnement et à un dépôt de garantie mais exige que le montant global du cautionnement et du dépôt de garantie dépasse deux mois de loyer, le locataire est susceptible de récupérer trois fois le montant supplémentaire facturé pour le cautionnement, en plus d'honoraires d'avocat raisonnables.
- (4) Avant l'achat d'un cautionnement en lieu de la totalité ou d'une partie du dépôt de garantie par le locataire, un garant doit déclarer par écrit au locataire que :
- (i) le paiement d'un cautionnement n'est pas remboursable ; ;
  - (ii) le cautionnement n'est pas une assurance au locataire ; ;
  - (iii) le cautionnement est acquis pour protéger le propriétaire des pertes dues au non-paiement du loyer, à la rupture du bail ou aux dommages causés par le locataire ; ;

(iv) le locataire peut devoir rembourser le garant lesdés sommes payées par le garant e garant au propriétaire ;;

(v) même après l'acquisition d'un cautionnement par le locataire, il incombe au locataire la responsabilité de payer :

1. tous les loyers échus ;;
2. pour les dommages causés par une violation du bailloyer et
3. pour les dommages provoqués par le locataire ou la famille du locataire, ses mandataires, employés, visiteurs ou invités au-delà de l'usure normale aux locaux loués, parties communes, principaux électroménagers principal et mobilier appartenant au propriétaire ;;

(vi) le locataire dispose du droit de payer pour les dommages directement au propriétaire ou exiger que le propriétaire utilise le dépôt de garantie du locataire, le cas échéant, avant que le propriétaire ne réclame un cautionnement et

(5) (i) Un locataire qui acquiert un cautionnement dans le cadre en vertu de cette sous-section a le droit de faire inspecter le logement par le propriétaire en présence du locataire dans l'objectif de dresser une liste écrite des dommages existant au début de la location du bail, si le locataire demande une inspection par courrier recommandé dans les 15 jours suivant l'arrivée de la location du locataire.

(ii) Un locataire apportant un cautionnement dans le cadre en vertu de cette sous-section disposera de tous les droits fournis dans le cadre en vertu des sous-sections (f)(1)(ii) à (v) de cette section.

(iii) Le garant ou le propriétaire devra fournir au locataire un exemplaire de tous les accords ou documents signés par le locataire au moment de l'achat par le locataire du cautionnement.

(iv) Un locataire doit être avisé par écrit de tous les droits du locataire dans le cadre en vertu de cette sous-section avant d'acquiescer un cautionnement.

\* Pour de plus amples informations sur les cautionnements, consultez : <http://www.lexisnexis.com/hottopics/mdcode/>

### § 8-203. Reçu du dépôt de garantie

(a) *Contenu*. Tout reçu de dépôt de garantie avisera le locataire des points suivants :

(1) le droit de faire inspecter le logement en location par le propriétaire en présence du locataire afin de dresser une liste écrite des dommages existant au début de la location si le locataire en fait la demande par courrier recommandé dans les 15 jours de l'occupation des locaux par le locataire ;;

(2) le droit d'être présent lors de l'inspection par le propriétaire des locaux à la fin du bail issue de la location afin de déterminer si des dommages ont été subis par les locaux si le locataire avise le propriétaire par courrier recommandé au moins 15 jours avant la date prévue du déménagement du locataire, de son intention de déménager, de la date du déménagement et de la nouvelle adresse du locataire ;;

(3) l'obligation du propriétaire de mener l'inspection dans les cinq jours précédant ou suivant avant ou après la date prévue de déménagement déclarée par le locataire ;;

(4) l'obligation du propriétaire d'aviser le locataire par écrit de la date de l'inspection ;;

(5) le droit du locataire de recevoir par courrier rapide accéléré, envoyé à la dernière adresse connue du locataire, une liste écrite des sommes retenues sur le dépôt de garantie que le propriétaire déclare et les frais réels, dans les 45 jours suivant la fin du bail à l'issue de la location ;;

(6) l'obligation du propriétaire de restituer toute partie inutilisée du dépôt de garantie par courrier rapide accéléré envoyé à la dernière adresse connue du locataire dans les 45 jours suivant la fin du bail à la location et

(7) une déclaration que tout manquement du propriétaire à respecter les lois en matière de dépôt de garantie peut entraîner le propriétaire à devoir au locataire une pénalité pouvant atteindre 3 fois la somme du dépôt de garantie retenu, plus des honoraires d'avocat raisonnables d'avocat.

(b) *Retenue pendant 2 ans*. Le propriétaire doit conserver une copie du reçu pendant 2 ans après la fin de la location du bail, après l'abandon des locaux ou l'expulsion du locataire, selon le cas.

(c) *Amende du propriétaire*. Le propriétaire sera redevable au locataire de la somme de 25 \$ si le propriétaire ne fournit pas un reçu écrit pour le dépôt de garantie.

## ANNEXE VII. BAUX DE RÉFÉRENCE ANNEXE VII. BAUX DE RÉFÉRENCE



Le Bureau des différends entre propriétaires et locataires, en coopération avec la Commission des différends entre propriétaires et locataires du Comté de Montgomery, Greater Capital Area Association of Realtors, Inc. (association des agents immobiliers de la grande région de la capitale) et l'association de constructeurs AOBA (Apartment and Office Building Association) de la région métropolitaine de Washington mettent à la disposition du public deux baux de référence :

- ✓ un bail de propriété logement individuel unifamiliale dans le Comté de Montgomery et
- ✓ un bail d'appartement et condominium dans le Comté de Montgomery.

En plus des baux précédents, il existe aussi une référence de *Bail d'appartement secondaire*.

Tous ces baux ont été mis à jour afin de respecter les modifications récentes des lois et un récapitulatif de bail abrégé requis par la loi est également disponible sur notre site.

Un modèle de demande de location est également disponible. Ce formulaire doit être utilisé lors de la demande des antécédents d'un historique de crédit de la part du Département (cf. la Section III, Processus de demande). Ces documents sont disponibles à titre gratuit et peuvent être téléchargés à partir de notre site, à l'adresse [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca) ou en contactant :

Département du logement et des affaires communautaires du Comté de Montgomery  
Bureau des différends propriétaire-locataire  
1401 Rockville Pike, 4e étage  
Rockville, MD 20852  
TÉLÉPHONE : 240-777-0311 ;; ATS : 711; FAX : 240-777-3691

Même si le département n'a pas juridiction sur la location des chambres, un modèle de bail de location de chambre est également disponible sur notre site en anglais et en espagnol.

## ANNEXE VIII. RESSOURCES EN CAS D'URGENCE

Si vous recevez un préavis de *Défaut de paiement de loyers*, de coupure de service public, si vous avez besoin d'assistance locative et disposez de peu de moyens, ou êtes confronté à/rencontrez une autre situation d'urgence, vous pouvez être admissible/éligible à pour recevoir une assistance. Veuillez contacter un des numéros suivants et demander les programmes d'assistance d'urgence dans le Comté :



Ligne d'informations et de référence du Comté de Montgomery	240-777-0311
Ligne d'urgence du Comté de Montgomery (24h/24)	240-777-4000
Intervention d'urgence Germantown 12900 Middlebrook Road, Germantown	240-777-4448
Intervention d'urgence Rockville 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4550
Intervention d'urgence Silver Spring 8818 Georgia Avenue, Silver Spring	240-777-3075
Programme d'assistance énergétique du Maryland 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4450
Programme d'assistance locative 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4400
Centre Bethesda-Chevy Chase 4805 Edgemoor Lane, Bethesda	240-777-8200

### Si vous parlez une autre langue que l'anglais et avez besoin d'assistance, appelez :

Centre de services communautaire TESS 8513 Piney Branch Road, Silver Spring	301-565-7675
--	--------------

### Si vous avez des questions concernant une affaire en cours au Tribunal du district, appelez le greffier du tribunal. Munissez-vous de l'ayant en main votre numéro de dossier.

Greffe du tribunal de district (différends propriétaire-locataire) 191 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800
Greffe du tribunal de district (tribunal d'instance) 191 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800

### Si vous avez des revenus limités et avez besoin d'une assistance juridique, appelez l'assistance juridique ou le service Pro Bono. Pour tous les autres, appelez le centre téléphonique d'assistance du tribunal de district.

Bureau d'assistance juridique	240-314-0373
Programme Pro Bono du Comté de Montgomery	301-424-7651

MANUEL DHCA MANUEL DHCA **55** PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

Serveur téléphonique d'assistance

410-260-1392

**Si vous souhaitez des informations concernant votre éviction/expulsion, appelez le shérif.**

Service éviction/expulsion.

240-777-7130

**Des informations concernant la peinture à base de plomb et l'abattement de la peinture à base de plomb sont disponibles auprès du Département responsable en charge de l'environnement au Maryland.**

Ligne directe

1-800-776-2706





Montgomery County, Maryland  
Département du logement et des affaires communautaires  
Bureau des différends entre propriétaires et locataires  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)

# DHCA