

Assistance du Comté de Howard au Bailleur et au Locataire

Les lois du Comté de Howard et de l'État du Maryland définissent vos droits et vos devoirs quand vous louez une maison ou un appartement.

Contactez le **Bureau de Protection des consommateurs du Comté de Howard** si vous avez des questions concernant vos droits ou si vous avez besoin d'assistance pour résoudre un différend.

NOUS SOMMES À VOS CÔTÉS !

Site Web www.howardcounty.gov/landlordtenant en :

CHINESE: 霍爾郡 協助房東房客聲明

FRENCH: Assistance du Comté de Howard au Bailleur et au Locataire

KOREAN: 하워드 카운티 집주인 세입자를 위한 안내문

SPANISH: Condado de Howard Propietario-Inquilino Asistencia



9830 Patuxent Woods Drive, Columbia, MD 21046
Téléphone : 410-313-6420 (Relais/voix) . Fax : 410-313-6453
E-Mail : consumer@howardcountymd.gov

www.howardcountymd.gov/consumer

VOS DROITS

Selon la législation du Comté de Howard

AVANT DE SIGNER UN BAIL

- Votre propriétaire doit détenir une licence l'autorisant à louer une habitation avant que vous ne déménagiez dans le bien en location.
- Vous devez recevoir un exemplaire du bail et avoir l'autorisation de visiter le bien en location ou un logement comparable.
- Si votre demande est rejetée en raison des informations obtenues après vérification de votre historique de crédit, vous avez la possibilité de réfuter les informations inexacts avec la société qui a fourni les informations.

DÉPÔT DE GARANTIE

- Un dépôt de garantie peut être prélevé par votre propriétaire afin de couvrir les frais suite aux dommages causés au bien résultant d'une action de votre part au-delà d'une usure normale, ou si vous ne payez pas le loyer ou encore à la suite d'une rupture de bail.
- Le montant du dépôt de garantie (garantie pour animaux de compagnie comprise) ne peut pas dépasser l'équivalent de deux mois de loyer.
- Vous pouvez demander une inspection afin d'identifier les dommages au début et à la fin du bail. Si une part du dépôt de garantie est retenue, vous devez recevoir une liste détaillant les dommages et les frais de réparation. Vous pouvez également exiger une preuve des dommages et des frais encourus.
- Votre dépôt de garantie (intérêts pris en compte, dommages déduits) doit vous être remis sous 45 jours après que vous ayez quitté les lieux.

CLAUSES DU BAIL

Un bail doit être établi par écrit et inclure, entre autres, les informations suivantes :

- la période de location (p. ex. un an ou mois par mois), le montant du bail et la date limite de paiement ;
- la responsabilité quant aux réparations et charges (vous ou le propriétaire) ;
- les délais de préavis pour chaque partie en termes de résiliation du bail ;
- le montant des frais (ne pouvant dépasser cinq pour cent) qui seront facturés en cas de retard de paiement du loyer ;
- le fait qu'un préavis de 24 heures soit requis avant que le propriétaire puisse pénétrer dans l'habitation en location sauf si vous acceptez le contraire, en cas d'urgence ou si le propriétaire a une raison valable de supposer que vous violez les clauses du bail ; et
- si un système de facturation des charges au prorata (RUBS) est utilisé, les modalités de calcul de la facture.
- Si vous avez signé un bail après avoir visité un logement comparable mais que le logement qui vous est attribué n'est pas acceptable, vous pouvez choisir un autre logement. Si aucun autre logement n'est disponible, vous pouvez mettre fin au bail.

Le propriétaire peut vous demander un paiement uniquement pour le traitement de votre demande, pour le dépôt de garantie, le loyer, les charges détaillées sur le bail et les frais d'installations optionnelles (p. ex. animaux de compagnie, piscines ou centres de remise en forme). Si le propriétaire vous permet de changer de logement au cours du bail, il ne peut pas vous facturer des frais de transfert.

AU TERME DE LA LOCATION

- Si vous déménagez avant la fin de votre bail, vous êtes tenu(e) de payer le loyer jusqu'à la fin du bail mais le propriétaire doit « limiter » ses pertes en louant le logement à un autre locataire.
- Vous pouvez mettre fin au bail de façon anticipée avec des pénalités réduites sous certaines circonstances spéciales, telles que : perte d'emploi ou décès du locataire dont les revenus ont servi à valider le bail, certaines conditions médicales, changement d'affectation militaire, violence domestique ou abus sexuels.
- Votre propriétaire peut vous expulser pour non-paiement de loyer, si vous ne libérez pas le logement à l'issue du bail ou pour violation des clauses du bail. Toutefois, votre propriétaire doit obtenir une Ordonnance d'expulsion auprès du tribunal avant de vous expulser, d'enlever vos biens ou de changer les serrures.