

FOIRE AUX QUESTIONS

AI-JE BESOIN D'UN AVOCAT ?

Dans certains cas, les corporations et certaines autres entités commerciales doivent être représentées par un avocat. Sinon, vous n'êtes pas obligé(e) d'engager un avocat, bien que cela puisse être utile.

QUE SE PASSE-T-IL LORS DE LA COMPARUTION AU TRIBUNAL ?

Lorsque les deux parties comparaissent : le tribunal entendra les deux parties engagées dans l'affaire et prendra une décision. Si le propriétaire l'emporte, le tribunal prononcera un jugement de mise en possession, et si le locataire a fait l'objet d'une signification en main propre, le tribunal pourra également prononcer un jugement d'exécution de paiement équivalent au montant du loyer et des frais dus.

Si le propriétaire ne comparaît pas au tribunal : le tribunal rejettera très probablement l'affaire.

Si le locataire ne comparaît pas au tribunal : le tribunal jugera vraisemblablement en faveur du propriétaire.

QUELS SONT LES DOCUMENTS DONT JE DOIS ME MUNIR LORSQUE JE ME PRÉSENTE AU TRIBUNAL ?

Vous devez vous munir de tous vos justificatifs, soit tous les documents qui, selon vous, peuvent vous permettre de soutenir votre plainte ou votre défense.

COMMENT PUIS-JE FAIRE UNE DEMANDE D'AJOURNEMENT ?

Vous devez déposer votre demande par écrit avant la date de l'audience, faire parvenir une copie de cette demande à la partie adverse et certifier que vous avez bien envoyé ladite copie. Cependant, vous pouvez aussi demander un ajournement au tribunal, le jour du procès.

COMMENT FONCTIONNE LE PROCESSUS D'EXPULSION ?

Dans le cas d'une affaire de non-paiement du loyer, si le locataire ne s'acquitte pas de tous les loyers et frais que le tribunal aura déterminés comme étant échus, le locataire sera expulsé. Si un propriétaire a obtenu un jugement de mise en possession, une **demande de mandat de restitution doit être déposée dans les 60 jours suivant le jugement ou l'exécution de toute suspension provisoire d'une expulsion.**

En principe, le locataire peut éviter une expulsion en s'acquittant de tous les loyers et frais dus, à tout moment avant l'expulsion. Ceci s'appelle le droit de rédemption du locataire.

Exception : forclusion du droit de rédemption :

S'il y a eu trois (3) jugements préalables de mise en possession (4 pour la ville de Baltimore) au cours des douze (12) mois précédents, le tribunal peut forclure (refuser) le droit de rédemption.

QUELS SONT MES DROITS À UN PROCÈS DEVANT JURY ?

Les procès devant jury sont entendus au tribunal de circuit et non au tribunal de première instance. Si le montant de la réclamation est supérieur à 25 000 USD, ou si la valeur de l'intérêt du locataire dans le cadre du bail est supérieure à 25 000 USD, l'une ou l'autre partie peut demander un procès devant jury. Les demandes pour un tel procès devant jury doivent être présentées par écrit. S'il s'agit d'une location résidentielle, la demande de procès devant jury doit être déposée au plus tard lors de la première comparution des parties au tribunal de première instance.

COMMENT PUIS-JE RECOUVRER LES DOMMAGES-INTÉRÊTS ?

Le tribunal n'est pas en mesure de recouvrer les montants qui vous sont dus. Il relève de votre responsabilité de recouvrer les dommages-intérêts qui vous ont été accordés par le tribunal. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la brochure publiée par le tribunal de première instance intitulée « Recouvrement une fois l'arrêt rendu » (DC-CV-060BR).

BESOIN D'UNE ASSISTANCE JURIDIQUE ?

Les centres d'aide du pouvoir judiciaire de la magistrature du Maryland sont dotés d'avocats qualifiés et fournissent de brefs conseils juridiques gratuits sur toutes les questions civiles, y compris les questions concernant les procédures entre propriétaire et locataire. Pour plus d'informations, veuillez appeler le 410-260-1392 ou visiter mdcourts.gov/helpcenter

COMMENT PUIS-JE FAIRE APPEL ?

Chaque partie a le droit de faire appel en déposant le formulaire DC-CV-037. Dans les affaires relatives au non-paiement d'un loyer, l'appel doit être présenté au plus tard quatre (4) jours ouvrables après la date du jugement. Pour toutes les autres affaires de mise en possession, l'appel doit être déposé au plus tard dix (10) jours civils après la date du jugement. Selon le montant en cause, il s'agira d'un appel *de novo* (nouveau procès) ou d'après le dossier. La présentation d'un appel ne permet pas de suspendre automatiquement l'expulsion. S'acquitter de la garantie comme ordonné par le tribunal permettra de suspendre l'expulsion jusqu'à ce que le tribunal de circuit rende sa décision en ce qui concerne l'appel.

MÉDIATION : UNE AUTRE POSSIBILITÉ

Le Programme de mode alternatif de résolution des litiges (ADR) du tribunal de première Instance offre des services de médiation gratuits. Cette approche est moins formelle, prend moins de temps et coûte moins cher qu'une comparution au tribunal. Un médiateur dûment formé travaillera avec les deux parties pour trouver un compromis convenant à tous. Si la médiation n'aboutit pas, vous pouvez alors tenter d'obtenir un jugement du tribunal.

Pour de plus amples informations sur les tribunaux du Maryland et les procédures propres à cet État, veuillez contacter le greffier de tout tribunal d'État ou de comté ou bien consultez le site Web du pouvoir judiciaire du Maryland : mdcourts.gov

La mission du tribunal de première instance du Maryland est de rendre une justice égale et juste à quiconque est impliqué dans un contentieux et comparissant devant ce tribunal.

Les renseignements contenus dans la présente brochure visent à informer le public et n'ont pas pour but de fournir des conseils juridiques. Cette brochure peut faire l'objet de révisions à tout moment et sans préavis. Toute reproduction du présent document doit être autorisée par le bureau du greffier en chef du tribunal de première instance du Maryland.

DC-CV-082BRFR (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Comment les propriétaires peuvent résoudre les différends avec les locataires

Informations à l'intention des propriétaires

DROITS ET RECOURS D'UN PROPRIÉTAIRE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Intenter une action auprès du tribunal :

Veillez vous assurer que les documents sont corrects et lisibles. Le cas échéant, vous devez fournir la preuve que la propriété est conforme aux exigences locales en matière de permis de location. Après le dépôt initial, toute la correspondance avec le tribunal doit indiquer le numéro de l'affaire et une attestation justifiant de l'envoi d'un exemplaire au locataire. Il convient de déposer votre demande dans le comté où se situe le bien immobilier.

Loi dite « Servicemembers Civil Relief Act » (Protection civile des militaires) :

Dans toute affaire intentée contre un locataire, vous êtes obligé(e), en vertu de la loi fédérale, de fournir, parmi les documents requis, des renseignements spécifiques sur le statut militaire de chaque locataire. Le centre de données du ministère de la Défense est l'une des sources permettant d'obtenir ces informations : scra.dmdc.osd.mil/

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site Web du pouvoir judiciaire à l'adresse mdcourts.gov et suivez le lien vers la Loi sur la protection civile des militaires à l'adresse mdcourts.gov/reference/scra

Signification d'un acte de procédure :

Une convocation est toujours délivrée (signifiée) au(x) locataire(s).

Types de signification :

1. Dépôt et courrier - le shérif ou un agent de police dépose le(s) document(s) dans un endroit bien en vue, en général sur la porte du logement en location, et fait parvenir un exemplaire à l'adresse du locataire par courrier de première classe.

2. Signification en main propre - le shérif ou un agent de police remet personnellement le(s) document(s) au(x) locataire(s). En principe, un dépôt est suffisant pour un jugement de mise en possession du bien, alors qu'une signification en main propre est exigée en cas de décision d'ordre financier. Vous pouvez aussi demander une signification en main propre en plus de la signification par le shérif.

Notes en ce qui concerne les expulsions :

Une expulsion ne peut avoir lieu un dimanche ou un jour férié. Le shérif ou un agent de police doit être présent. Le propriétaire n'est pas obligé d'informer le locataire du moment de l'expulsion, mais le prévenir lui permet de déménager ses biens personnels. Le locataire est responsable du déménagement de tous les biens se trouvant sur les lieux.

(*Des exceptions peuvent s'appliquer en raison des lois locales)

Informations sur les protections disponibles pour les animaux de compagnie lors d'une expulsion disponibles sur le site internet du ministère de l'Agriculture du Maryland à l'adresse suivante : mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx

ENTRÉE ILLÉGALE, ACCÈS INTERDIT OU DIMINUTION DES SERVICES PAR LE PROPRIÉTAIRE

1. Lorsque le propriétaire pénètre sur les lieux en location sans autorisation légale, vous pouvez déposer :

- (a) une plainte pour violation de la Convention sur la jouissance paisible (sur le formulaire DC-CV-001, formulaire de plainte du tribunal de première instance), ou
- (b) une requête pour ordonnance enjoignant une personne de rester à l'écart (Peace Order) (DC-PO-001, DC-PO-001A, DC-PO-001S ; voir brochure CC-DC-DV-PO-001BR pour de plus amples détails), ou bien
- (c) une accusation pour intrusion criminelle.

2. Lorsqu'un propriétaire interdit, de manière illégale, à un locataire d'accéder aux lieux, ou qu'il limite, de manière illégale, d'autres services fournis au locataire, le locataire peut avoir le droit de reprendre possession des lieux, ou de se voir accorder des dommages-intérêts, un remboursement des honoraires d'avocat et des frais de justice, selon les circonstances.

Droits particuliers et recours judiciaires

NON-PAIEMENT DU LOYER DE LA PART DU LOCATAIRE

Dois-je entreprendre d'autres démarches avant de déposer cette plainte ? Oui. Avant de déposer une plainte pour défaut de paiement du loyer, le propriétaire est obligé d'envoyer au locataire un avis écrit de son intention de déposer une réclamation auprès du tribunal de première instance pour recouvrer la possession des locaux résidentiels si vous ne payez pas le loyer dû dans les dix (10) jours suivant la remise de l'avis au locataire. L'avis d'intention de déposer une plainte pour expulsion sommaire (DC-CV-115) est disponible à l'adresse suivante : mdcourts.gov/district/forms.

Quels documents déposer : Non-paiement du loyer - Plainte pour reprise de possession d'un bien en location (formulaire DC-CD-082).

Licence : Si un comté ou un lotissement exige que les propriétaires soient habilités afin de louer le bien en question, le propriétaire est alors obligé d'indiquer les informations relatives à ladite licence sur le formulaire de plainte et présenter une preuve de licence lors de la comparution au tribunal.

Mandat de restitution : peut être déposé au plus tôt sept (7) jours ouvrables à compter de la date du jugement.

Délai d'appel : quatre (4) jours ouvrables à compter de la date du jugement.

Lotissements de maisons mobiles : Les procédures sont similaires à celles qui s'appliquent en cas de non-paiement d'un loyer ordinaire, mais les délais applicables sont différents. Le délai d'appel est de deux (2) jours à compter de la date du jugement ; le mandat de restitution peut être déposé au plus tôt quinze (15) jours civils à compter de la date du jugement. Consulter le formulaire DC/CV 82MH pour plus de détails.

LE LOCATAIRE REFUSE DE QUITTER LES LIEUX

Quels documents déposer : Plainte et assignation contre un locataire pour occupation après le terme (formulaire DC-CV-080).

Dois-je entreprendre d'autres démarches avant de déposer cette plainte ?

Oui. Vous devez demander par écrit au locataire de quitter les lieux. En général, vous devez notifier : (1) au moins sept (7) jours avant l'expiration d'une location hebdomadaire avec bail écrit, ou 21 jours avant l'expiration d'une location hebdomadaire sans bail écrit ; (2) au moins 60 jours avant l'expiration d'une location pour une durée déterminée supérieure à une (1) semaine ou une location au mois ; (3) 90 jours avant l'expiration d'une location à l'année.

INFRACTION AU BAIL DE LA PART DU LOCATAIRE

Quels documents déposer : Plainte et assignation contre un locataire en infraction au bail (formulaire DC-CV-085).

Dois-je entreprendre d'autres démarches avant de déposer cette plainte ? Oui. Vous devez remettre au locataire un préavis de 30 jours lui indiquant qu'il est en infraction des modalités du bail et que, en tant que propriétaire, vous désirez reprendre possession du bien immobilier (14 jours si cette infraction entraîne un danger clair et imminent de préjudice grave).

L'OCCUPANT (pas le locataire) REFUSE DE QUITTER LES LIEUX

Quels documents déposer : Plainte pour occupation illicite (DC-CV-089) ou pour constituant en possession (DC-CV-109).

Dois-je entreprendre d'autres démarches avant de déposer cette plainte ? Non.

Remarques : Les actions pour occupation illicite et pour constituant en possession ne sont pas des actions du propriétaire-locataire. Le détenteur illégitime de la propriété n'est pas un locataire. NE PAS déposer de plainte non plus si une action spécifique du propriétaire/locataire existe.