

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.

Lorsque le propriétaire ne comparaît pas : 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 3 jugements préalables de mise en possession (4 pour la ville de Baltimore) au cours des 12 mois précédents, le tribunal peut forclore (refuser) le droit de rédemption.

Informations, à propos des protections existantes 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

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 DÉPOSER UNE RÉCLAMATION POUR DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?

Les plaintes pour discrimination en matière de logement sont traitées par le Ministère américain du logement et du développement urbain (HUD).

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 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 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.

LA 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-082TBRFR (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Informations pour les locataires

Comment les locataires peuvent résoudre les différends avec les propriétaires

DROITS ET RECOURS D'UN LOCATAIRE

Intenter une action auprès du tribunal : Veuillez vous assurer que les documents sont corrects et lisibles. 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 propriétaire. Il convient de déposer votre demande dans le comté où se situe le bien immobilier.

Problèmes particuliers et recours judiciaires

LE PROPRIÉTAIRE AFFIRME QUE LE LOCATAIRE A OMIS DE PAYER LE LOYER

Droits du locataire :

Avant de déposer une plainte pour défaut de paiement du loyer, le propriétaire doit vous envoyer 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 10 jours suivant la réception de l'avis.

L'avis peut être envoyé par (1) courrier de première classe ; (2) apposé sur la porte des locaux ; ou (3) s'il est choisi par le locataire, transmis par courrier électronique, message texte ou portail électronique du locataire. À votre demande, le propriétaire doit rapidement vous fournir une comptabilité détaillée des débits et des crédits (registre de location) indiquant de quelle manière le propriétaire a calculé le montant qu'il prétend que vous lui devez.

À l'audience, vous pouvez contester si le propriétaire vous a soumis l'avis requis.

PROBLÈME(S) GRAVE(S) LIÉS À LA SANTÉ ET À LA SÉCURITÉ

Que déposer : plainte pour compte de garantie pour réparations / rupture de garantie d'habitabilité (DC-CV-083). **Remarque :** Vous pouvez également soulever un grave problème de santé ou de sécurité comme moyen de défense si votre propriétaire dépose une **plainte pour défaut de paiement du loyer** contre vous. Les informations ci-dessous concernant l'avis et ce que vous devez prouver s'appliquent toujours.

Qu'est-ce qui est couvert ? Les conditions et défauts qui constituent un risque d'incendie ou une menace grave et considérable pour la vie, la santé ou la sécurité des occupants, y compris, mais sans s'y limiter :

- (1) le manque de chauffage, d'éclairage, d'électricité ou d'eau chaude ou froide, sauf lorsque le locataire est responsable de leur paiement et que leur absence est la conséquence directe du défaut de paiement du locataire,
- (2) le manque d'évacuation adéquate des eaux usées,
- (3) les rongeurs dans au moins deux logements,
- (4) un défaut structurel qui présente une menace grave et considérable pour la sécurité physique, ou
- (5) une situation qui présente un danger pour la santé ou un risque d'incendie dans le logement.

Les défauts mineurs qui ne constituent pas un danger pour la santé ou la sécurité ne sont pas couverts.

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

Oui. Vous devez donner au propriétaire un **avis** de défaut ou de condition par : (1) courrier recommandé énumérant les conditions ou les défauts, (2) un avis réel des défauts ou des conditions, ou (3) un avis d'un organisme gouvernemental énonçant les conditions ou les défauts invoqués.

Quels éléments dois-je apporter au dossier ?

- (1) l'existence d'une condition ou d'un défaut couvert, (2) l'avis au propriétaire, (3) le propriétaire s'est vu accorder un délai raisonnable pour effectuer la ou les réparations [un délai supérieur à 30 jours est considéré déraisonnable par la loi], et
- (4) le propriétaire ne l'a pas fait.

Que peut faire le tribunal ?

Si le locataire obtient gain de cause, le tribunal peut prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes : (1) ordonner au propriétaire d'effectuer les réparations, (2) réduire le loyer dû, (3) ordonner que le loyer soit versé au tribunal sous séquestre plutôt qu'au propriétaire, ou (4) résilier le bail.

LE PROPRIÉTAIRE OMET DE REMBOURSER VOTRE DÉPÔT DE GARANTIE

Ce qu'il faut déposer : une plainte auprès du tribunal de première instance (DC-CV-001). Veuillez noter que vous devez signifier le propriétaire personnellement.

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

Non.

Quels éléments de preuve dois-je fournir ?

- (1) La location a pris fin et (2) le propriétaire, sans motif raisonnable, n'a pas restitué une partie du dépôt de garantie, plus les intérêts encourus, dans les 45 jours suivant la résiliation du contrat de location.

Droits du locataire :

(1) Vous avez le droit d'assister à l'inspection des lieux en cas de dommages, à condition que vous ayez donné un préavis d'au moins 15 jours par courrier recommandé de votre intention de déménager, de la date du déménagement et de votre nouvelle adresse.

(2) Le propriétaire doit vous envoyer un avis par courrier de première classe adressé à la dernière adresse connue du locataire, dans les 45 jours suivant la résiliation de la location, une liste écrite des dommages réclamés et des frais réellement engagés.

Que puis-je récupérer ? Jusqu'à 3 fois le montant retenu à tort, plus des honoraires d'avocat raisonnables.

VIOLATION DE LA CONVENTION SUR LA JOUISSANCE PAISIBLE

Ce qu'il faut déposer : 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).

La Convention de jouissance paisible signifie que le propriétaire doit contrôler les perturbations à votre jouissance paisible de la propriété louée qu'il a la capacité et l'autorité de contrôler.

Remarque : le tribunal peut exiger que vous ayez préalablement informé le propriétaire du problème et lui ayez donné une occasion raisonnable de le corriger.

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 une ordonnance enjoignant une personne de rester à l'écart (Peace Order) (DC-PO-001, DC-PO-001A, DC-PO-001S ; consulter la brochure CC-DC-DV-PO-001BR pour plus de détails), ou
- (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.

DISSIMULATION DES DOSSIERS

Pour les affaires déposées à compter du 1er août 2024, le tribunal de première instance dissimulera tous les dossiers judiciaires si l'affaire n'aboutit pas à un jugement de possession. Pour les affaires déposées à compter du 1er octobre 2024, si l'affaire a abouti à un jugement de possession, vous pouvez demander au tribunal de dissimuler les dossiers de l'affaire si au moins douze (12) mois se sont écoulés depuis la résolution finale de celle-ci et si vous avez exercé votre droit de remboursement en payant tous les montants dus à tout moment avant l'expulsion. Pour les affaires déposées à compter du 1er octobre 2024, vous pouvez déposer une requête en dissimulation si vous avez de bonnes raisons de demander celle-ci.