

DÉPARTEMENT DE LA JUSTICE DU DELAWARE

RESUME DU CODE RESIDENTIEL PROPRIETAIRE-LOCATAIRE DU DELAWARE



**CE RESUME DOIT ETRE FOURNI A TOUS LES NOUVEAUX LOCATAIRES
LORS DE LA SIGNATURE D'UN BAIL RÉSIDENTIEL**

REVISE EN OCTOBRE 2019

UNITÉ DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS
DU DÉPARTEMENT DE LA JUSTICE DU DELAWARE

Résumé du code résidentiel propriétaire-locataire du Delaware

** Ce résumé DOIT être fourni à tous les NOUVEAUX locataires lors de la signature d'un bail résidentiel **

Révisé en octobre 2019

INTRODUCTION ET CLAUSE DE

NON-RESPONSABILITÉ

Les informations contenues dans cette publication concernent la plupart des personnes de l'État du Delaware qui louent leur logement. De nombreuses lois s'appliquent à la relation entre les locataires et les propriétaires.

Ce résumé vous informera sur les lois les plus courantes concernant vos droits et responsabilités en tant que locataire. La loi la plus importante à connaître est le code résidentiel propriétaire-locataire, chapitres 51, 53, 55, 57 et 59 du titre 25 (ci-après dénommé "le Code"), qui peut être consulté dans son intégralité en ligne à l'adresse suivante : <http://www.delcode.delaware.gov/title25/c053/index.shtml>. Une copie gratuite est disponible en appelant le Conseil législatif du Delaware au 1-800-282-8545. **Ce résumé n'est qu'une information générale et ne constitue pas un conseil juridique. Tous les locataires doivent lire le code propriétaire-locataire dans son intégralité avant d'entreprendre quoi que ce soit.**

Ce document est un résumé du Code. Il n'aborde aucune des nombreuses lois et réglementations fédérales, étatiques et locales qui peuvent affecter les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires dans diverses circonstances. Ce document ne doit pas être utilisé comme une liste complète ou définitive des droits et des responsabilités des propriétaires et des locataires.

Vous trouverez des citations dans ce document, par exemple, 25 Del. C. § 5101. L'abréviation "Del. C." signifie le Code du Delaware, la loi de l'État du Delaware. Ces citations vous indiquent la loi spécifique qui soutient l'énoncé précédant la citation. Les citations peuvent vous aider à rechercher la loi, dans votre bibliothèque juridique locale ou en ligne. Lorsque seul un numéro de § apparaît, il se trouve dans le titre 25 du code du Delaware, le titre qui traite des lois régissant les biens immobiliers (par exemple, §5101).

Application du Code

Droit d'action de nature privée devant les tribunaux. Les propriétaires et les locataires ont le droit d'intenter une action en justice en cas de violation du bail ou du Code par l'autre partie (§ 5117). L'unité de protection des consommateurs ne peut servir de conseil privé à aucune partie et ne peut donner de conseils juridiques aux locataires ou aux propriétaires. Les procédures légales pour entamer une action en justice sont codifiées au chapitre 57 ((Possession sommaire) et ne sont pas résumées dans le présent document. Si vous avez des questions concernant le Code ou l'une de ses dispositions, vous devriez consulter un avocat privé ou contacter les organisations suivantes qui peuvent être en mesure de vous fournir une assistance juridique :

- Société communautaire d'aide juridique Inc. 302.575.0660
- Services juridiques bénévoles du Delaware, Inc. 302.478.302.478.8680
- Société des services juridiques du Delaware 302.575.0408

L'Unité de protection des consommateurs (CPU) a des pouvoirs d'exécution très limités. L'Unité de protection des consommateurs peut uniquement enquêter et, si cela est justifié, faire appliquer les allégations suivantes :

- Le propriétaire a demandé ou reçu une "somme d'argent de garantie" de la part du locataire. L'argent de garantie est un paiement ou des frais autres que les frais de dossier, le dépôt de garantie ou le dépôt pour animaux, les frais de cautionnement ou la prime ou un dépôt similaire réservant le logement au locataire potentiel pour une période déterminée (§ 5310)
- Le propriétaire s'est livré à des pratiques contraires au Code en ce qui concerne l'installation, le fonctionnement et l'entretien de compteurs ou d'autres appareils de mesure, la lecture des compteurs, le calcul et la détermination des frais pour les services publics (§ 5312)

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS, VEUILLEZ NOUS CONTACTER :

Unité de protection des consommateurs • Bureau du procureur général • 820 N. Rue Française, 5^{ème} étage
Wilmington, DE 19801 • 302.577.8600 (comté de New Castle) 800.220.5424 (comtés de Kent et Sussex)

Courriel : consumer.protection@delaware.gov

Site Web : <http://www.attorneygeneral.delaware.gov/fraud/index.shtml>

TABLE DES MATIÈRES

I.	EN GÉNÉRAL	1
	Personnes concernées	1
	Frais de dossier	1
	Pas de discrimination	1
	Notification	1
	Certains comportements du locataire ou de ses invités excluent les mesures prévues par le Code	1
II.	DEVENIR LOCATAIRE	
	Frais de dossier	1
	Contrat de location ou conditions du bail ; lorsqu'un bail écrit est requis	2
	Dispositions requises pour le bail	2
	Dispositions facultatives pour le bail	2
	Absence prolongée	2
	Sous-location et cession	2
	Frais de service optionnels pour les équipements	2
	Paiement des impôts par le locataire	2
	Dispositions interdites dans les baux ; effet de l'inclusion ou de l'application	2
	Conflits entre le bail et le droit étatique et fédéral	2
	Dépôts de garantie	2
	Objectif	2
	Montant	3
	Mode de détention	3
	Procédure de restitution des dépôts de garantie/animaux	3
	Avis d'amendement ou de modification du bail lors du renouvellement	3
III.	EMMÉNAGEMENT DANS LE LOGEMENT LOUÉ	
	Défaut de mise à disposition du logement au début du bail	3
	Installation de nouvelles serrures	4
	Responsabilité en matière de réparations	4
IV.	OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET RECOURS DES PROPRIÉTAIRES	
	Paiement du loyer	4
	Obligations du locataire relatives au logement locatif	4
	Obligations du locataire de respecter les règles et règlements promulgués par le propriétaire	5
	Obligations du propriétaire relatives au logement locatif	5
	Capacité du propriétaire de résilier le bail et d'intenter une action en vue de la prise de possession sommaire	5
	Recours du propriétaire en cas de non-paiement du loyer	5
	Recours du propriétaire en cas de déduction ou de retenue injustifiée du loyer par le locataire	5
	Recours du propriétaire relatifs aux locataires en sursis	5
V.	OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET RECOURS DES LOCATAIRES	
	Mesures de représailles interdites au propriétaire	5
	Expulsion ou exclusion illégale d'un locataire par le propriétaire	6
	Responsabilité du propriétaire en cas d'abus d'accès au logement locatif	6
	Protections spéciales pour les locataires victimes de violence conjugale, d'infractions sexuelles et/ou de harcèlement	6
	Dispositions relatives au décès d'un locataire unique	6
VI.	RÉSILIATION DU BAIL	
	Préavis de résiliation de 60 jours par l'une ou l'autre des parties avant l'expiration	6
	Préavis de 30 jours par le locataire sous certaines conditions	6
	Préavis plus court de la part du locataire en cas de défaut de remédier à une violation du Code ou à une violation substantielle du bail	7
	Préavis écrit du locataire si au cours du premier mois d'occupation	7
	Préavis de sept jours donné par le locataire après un incendie ou une autre destruction du logement locatif	7
	préavis de deux jours par le locataire en cas de défaut de fourniture de services essentiels	7

I. EN GÉNÉRAL

Personnes concernées (§§ 5101, 5102)

- Le Code ne couvre pas les locataires résidant dans une institution médicale, éducative, fraternelle, religieuse, récréative ou correctionnelle, les locataires résidant dans un hôtel ou un motel, les locataires soumis à des baux non renouvelables de 120 jours ou moins dans certaines localités (par exemple, les locations saisonnières de maisons de plage ou les travailleurs migrants locataires lorsque l'employeur fournit le logement) ou certains locataires soumis à des baux fonciers où le locataire conserve le titre de propriété des améliorations
- Tout contrat de location d'un logement locatif commercial est exclu des dispositions du Code régissant les locations résidentielles
- Il existe également des lois spéciales pour les personnes qui vivent dans des communautés de maisons préfabriquées où le propriétaire ne possède pas la maison préfabriquée, voir le chapitre 70 du titre 25

Aucune discrimination (§5116) (Voir également la loi du Delaware sur le logement équitable au 6 Del C. § 4600)

- Les exigences en matière de logement équitable prévoient qu'aucun propriétaire ou agent ne peut exercer de discrimination à l'encontre d'un locataire ou d'un locataire potentiel en refusant de louer, de sous-louer, de céder ou d'annuler un contrat de location existant en raison de la race, des croyances, de la religion, de l'état civil, de la couleur, du sexe, de l'orientation sexuelle, de l'identité de genre, de l'origine nationale, du handicap, de l'âge, de la source de revenus ou de la profession du locataire ou du locataire potentiel, ou parce que le locataire ou le locataire potentiel a un ou plusieurs enfants dans la famille ; toutefois, un propriétaire peut réserver des logements locatifs exclusivement aux personnes âgées
- Aucun propriétaire ne peut exiger un loyer plus élevé pour les raisons susmentionnées
- Les propriétaires peuvent tenir compte de la suffisance ou de la durabilité des revenus des locataires potentiels, ainsi que de leur solvabilité, pour autant que ces considérations soient appliquées d'une manière commercialement raisonnable et sans tenir compte de la source de revenus
- Les propriétaires peuvent mettre des logements locatifs à la disposition exclusive de personnes âgées et peuvent réserver des logements locatifs à des locataires éligibles à des programmes d'assistance parrainés par le gouvernement auxquels le propriétaire choisit de participer
- En cas de discrimination au sens de la présente section, le locataire peut obtenir réparation des dommages subis du fait de l'action du propriétaire

Notification (§5113)

Toute notification exigée par le Code doit être faite par écrit et peut être signifiée au propriétaire ou au locataire de l'une des manières suivantes :

- service personnalisé en laissant une copie à un adulte ou à un agent dans le logement ou sur le lieu de travail
- par courrier recommandé ou certifié avec accusé de réception
- par courrier de première classe, accompagné d'un certificat d'envoi
- par affichage du logement, accompagné d'un accusé de réception ou d'un certificat d'envoi postal
- remise en mains propres par un huissier de justice spécial désigné par le tribunal
- Dans le cas d'une notification par courrier, l'accusé de réception signé ou non, ou le certificat d'envoi, est considéré comme une preuve de la notification

Calcul des délais applicables (§5112)

- Dans le calcul de tout délai requis ou accordé par une ordonnance de la Cour ou par toute loi applicable, le jour de l'acte, de l'événement ou du manquement à partir duquel le délai désigné commence à courir n'est pas inclus, à moins qu'il ne soit spécifiquement inclus par la loi, l'ordonnance ou la règle
- Le dernier jour du délai ainsi calculé est inclus, sauf s'il s'agit d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal, auquel cas le délai court jusqu'à la fin du jour suivant qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié légal
- Lorsque le délai prescrit ou accordé est inférieur à sept jours, les samedis, dimanches et jours fériés intermédiaires sont exclus du calcul

Certains comportements du locataire, ou de ses invités, excluent les mesures prévues par le Code (§§ 5302, 5307, 5302 (e))

- Aucun recours en vertu du Code n'est possible lorsque la condition faisant l'objet de la plainte a été causée par le locataire, un membre de sa famille ou toute autre personne se trouvant sur la propriété avec le consentement du locataire
- Certains recours prévus par le Code ne sont pas possibles si le locataire est en retard dans le paiement de son loyer
- Le locataire ne peut pas résilier le bail pour une condition causée par le manque de diligence du locataire, d'un membre de sa famille ou de toute autre personne se trouvant sur les lieux avec le consentement du locataire ; si le locataire résilie le bail de manière injustifiée, il reste tenu par le bail

II. DEVENIR LOCATAIRE

Frais de dossier (§5514 (d))

- Un propriétaire peut exiger d'un locataire potentiel qu'il paie des frais de dossier pour déterminer sa solvabilité, à condition qu'un reçu soit fourni et que les documents relatifs à ces frais soient conservés pendant deux ans
- Les frais de dossier ne peuvent excéder le plus élevé des deux montants suivants : 10 % du loyer mensuel du lot ou 50 \$
- Si les frais dépassent ce montant, le locataire a droit à des dommages-intérêts équivalant au double du montant exigé

Contrat de location ou conditions du bail ; lorsqu'un bail écrit est requis (§§5105 (b), 5106 (a) et (b), 5110, 5118) (Bien que le Code utilise le terme "contrat de location", il s'agit du même terme que "bail", le terme le plus commun qui est utilisé ici)

- Les baux d'une durée supérieure à un an doivent être établis par écrit
- Pour les baux verbaux de moins d'un an, le locataire peut demander que le bail soit consigné par écrit
- Les baux qui n'ont pas de durée seront présumés être des baux au mois
- Les baux signés par une seule partie qui prennent effet parce que l'autre partie accepte le loyer (si le locataire est la partie qui a signé) ou prend possession du logement (si le propriétaire est la partie qui a signé) ne sont pas valables plus d'un an une fois que le loyer ou l'occupation commence, même si le bail est censé avoir une durée plus longue.
- Le propriétaire doit fournir gratuitement une copie de tout bail écrit et de ce résumé avant l'occupation du logement

Informations requises dans le bail (§§ 5105(a)(1), 5505(a)(2))

- Noms/adresses des propriétaires ou de leurs agents résidents
- Noms/adresses de toute personne qui serait considérée comme propriétaire en vertu du bail

Dispositions facultatives pour le bail

Absence prolongée (§§5506, 5507 (a) et (b))

- Le propriétaire peut exiger dans le bail que le locataire l'informe par écrit de toute absence prolongée prévue des locaux au plus tard le premier jour de cette absence
- Si le locataire ne se conforme pas à cette exigence de notification, il doit indemniser le propriétaire pour tout préjudice résultant de cette absence
- Le propriétaire peut, au cours d'une absence prolongée, pénétrer dans le logement si cela est raisonnablement nécessaire à des fins d'inspection, d'entretien et de conservation, après avoir donné un préavis de 48 heures

Sous-location et cession (§5508)

- Sauf accord contraire par écrit, le locataire peut sous-louer les locaux ou céder le contrat de location à une autre personne
- Le bail peut restreindre ou interdire le droit du locataire de céder le bail ou subordonner ce droit à l'accord du propriétaire, qui ne peut être refusé sans raison valable

Frais de service optionnels pour les équipements (§5311)

- Le locataire peut accepter de payer des frais de service optionnels pour des services réels rendus au locataire, tels que des frais de piscine ou de court de tennis, mais tout autre frais non remboursable comme condition pour que le locataire vive dans l'unité louée est interdit

Paiement des impôts par le locataire (§5315)

- En l'absence d'une disposition expresse dans le bail stipulant que le locataire est responsable du paiement des impôts fonciers sur le logement locatif, le locataire peut compenser le paiement des impôts fonciers par le loyer
- Si le loyer est insuffisant pour compenser les montants payés, le locataire peut intenter une action en justice pour exiger et récupérer ces montants auprès du bailleur ou du propriétaire, avec les frais

Dispositions interdites dans les baux ; effet de l'inclusion ou de l'application (§§ 5111, 5121, 5301 (a) et (b))

- Dispositions prévoyant le recouvrement d'honoraires d'avocat par l'une ou l'autre des parties
- Dispositions prévoyant l'aveu d'un jugement (lorsqu'une partie accepte que l'autre partie prononce un jugement à son encontre)
- Dispositions prévoyant une renonciation ou une limitation de la responsabilité du propriétaire ou une indemnisation pour cette responsabilité
- Dispositions prévoyant la renonciation à tout droit ou recours dont le locataire peut se prévaloir en vertu du Code
- Toute disposition interdite contenue dans un bail est nulle et inapplicable
- Si un propriétaire tente de faire appliquer une disposition interdite, le locataire peut intenter une action en recouvrement d'un montant égal à trois mois de loyer. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositions relatives aux honoraires d'avocats, mais elle reste inapplicable.

Conflits entre le bail et le droit étatique et fédéral (§§ 5101, 5106 (e), 5107 (d))

- Toute disposition d'un bail (écrite ou orale) qui est en conflit avec le Code est nulle et inapplicable
- Lorsque des dispositions du Code sont en conflit avec les réglementations fédérales applicables en matière de logement, ce sont les réglementations fédérales qui s'appliquent

Dépôts de garantie (si les parties conviennent de déposer une caution au lieu d'un dépôt de garantie, voir §5514A).

Objectif (§5514 (c))

- Rembourser au propriétaire les dommages causés aux locaux par le locataire qui dépassent l'usure normale ou qui ne peuvent être corrigés par des travaux de peinture ou de nettoyage ordinaire

- Rembourser au propriétaire les dépenses raisonnables encourues pour la rénovation et la relocation des locaux en raison de la résiliation anticipée du bail, sans toutefois dépasser un mois de loyer
- Payer au propriétaire les loyers impayés dus en vertu du bail, y compris les frais de retard et les loyers dus en cas de résiliation anticipée ou d'abandon du bail

Montant (§§ 5514 (a), (i) et (j))

- Un propriétaire peut exiger un dépôt de garantie ne dépassant pas un mois de loyer si le bail est d'une durée d'un an ou plus. Il n'y a pas de limite de dépôt de garantie pour un logement locatif meublé
- Lorsque le bail n'est pas conclu pour une durée déterminée ou qu'il est conclu au mois le mois, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer ; toutefois, le dépôt de garantie excédentaire doit être restitué au locataire au bout d'un an
- Si le locataire héberge un animal de compagnie dans le logement, le propriétaire peut exiger le paiement d'une caution pour l'animal ne dépassant pas un mois de loyer, quelle que soit la durée du bail ; une caution pour l'animal n'est pas exigée pour un animal d'assistance certifié et dressé ¹
- Si le bail le prévoit, le propriétaire peut augmenter le dépôt de garantie d'un montant proportionnel au loyer ; si l'augmentation dépasse 10 % du loyer mensuel, le paiement est réparti au prorata de la durée du bail

Mode de détention (§5514 (b) et (g))

- Les dépôts de garantie et les dépôts pour animaux doivent être conservés sur un "compte de dépôt de garantie" auprès d'une banque assurée au niveau fédéral dans le Delaware et ne peuvent pas être utilisés dans le cadre de l'activité commerciale du propriétaire
- Le propriétaire doit divulguer l'emplacement du compte de dépôt de garantie dans les 20 jours suivant la réception d'une demande écrite ou confisquer le dépôt de garantie au profit du locataire
- En cas de non-respect de ce délai, le locataire a droit au double du montant du dépôt de garantie ou de la caution pour animaux

Procédure de restitution des dépôts de garantie/animaux (§5514 (f), (g) et (h))

- Dans les 20 jours suivant la résiliation ou l'expiration du bail, le propriétaire doit soit remettre l'intégralité de la caution de garantie ou de l'animal de compagnie, soit fournir au locataire une liste détaillée des dommages avec le coût des réparations et remettre au locataire l'argent restant de la caution de garantie ou de l'animal de compagnie. Si le propriétaire ne fournit pas la liste détaillée, le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans son intégralité
- Dans la mesure où les dommages sont causés par des animaux de compagnie et qu'il existe une caution pour animaux de compagnie, les dommages doivent être déduits de la caution pour animaux de compagnie en premier lieu, avant d'être déduits de la caution hors animaux de compagnie. Toutefois, un propriétaire peut déduire les dommages non liés à un animal de compagnie de la caution pour animaux de compagnie, même si les dommages ne sont pas liés à des dommages causés par un animal de compagnie, si la caution pour animaux de compagnie est insuffisante pour couvrir ces dommages
- Si le locataire n'est pas d'accord avec la liste des dommages ou le montant retenu, il doit s'opposer à la liste détaillée des dommages ou au montant retenu dans les dix jours suivant la réception
- Si le locataire ne restitue pas la caution ou le dépôt de garantie pour animaux qui lui est dû, il a le droit de récupérer le double de la somme retenue à tort par le propriétaire
- Avant de quitter le logement, le locataire doit fournir, par écrit, une adresse de réexpédition. S'il ne le fait pas, le propriétaire est déchargé de l'obligation de notifier les dommages et de payer le double du dépôt de garantie pour défaut de notification. Si le locataire ne fournit pas d'adresse de réexpédition, le propriétaire doit conserver la partie non utilisée de la caution ou du dépôt de garantie pour animaux de compagnie sur le compte pendant une période d'un an, et le locataire peut faire une réclamation pour la caution pendant cette période.

Avis d'amendement ou de modification du bail lors du renouvellement (§5107)

- Le propriétaire doit donner un préavis de 60 jours avant l'expiration du bail si celui-ci est renouvelé avec des conditions amendées ou modifiées.
- Le locataire doit s'opposer aux conditions amendées ou modifiées dans les 45 jours précédant l'expiration du bail et ce refus sera traité comme un avis de résiliation effectif. L'absence d'objection présume l'acceptation des conditions amendées ou modifiées

III. EMMÉNAGEMENT DANS LE LOGEMENT LOUÉ

Défaut de mise à disposition du logement au début du bail (§§5303, 5304)

- Si le logement loué n'est pas prêt ou si le propriétaire ne met pas le nouveau locataire en pleine possession de ses moyens au début du bail, le locataire n'est pas tenu de payer le loyer et peut donner au propriétaire un avis écrit de résiliation du bail, et peut demander la restitution de tous les loyers payés à l'avance, de la caution et du dépôt de garantie pour animaux
- Le locataire peut intenter une action en justice pour récupérer les frais raisonnables engagés pour obtenir un logement de remplacement pendant un mois si l'impossibilité d'entrer dans les lieux est due au fait que le propriétaire ne s'est pas conformé aux codes de la construction et du logement
- Lorsque l'impossibilité de commencer l'occupation est due à un locataire en place, le nouveau locataire peut intenter une action en expulsion de l'ancien locataire et recouvrer ensuite les frais de l'action et les frais d'un logement de remplacement auprès du propriétaire

¹ Les droits des personnes handicapées en matière de logement sont régis par d'autres lois fédérales et étatiques qui ne sont pas couvertes par le présent résumé. Ces lois doivent être consultées par toute personne souhaitant obtenir un aperçu complet des droits et des responsabilités des propriétaires et des locataires lorsque ces derniers sont des personnes handicapées.

Installation de nouvelles serrures (§5509)

- Un locataire a le droit d'installer une nouvelle serrure sur la porte du logement locatif à ses frais, à condition que le propriétaire en soit informé par écrit et reçoive une clé, que la nouvelle serrure s'intègre dans le système déjà en place et que l'installation ne cause pas de dommages à la porte

État du logement locatif (§5305)

- Le logement locatif doit être conforme aux lois régissant l'entretien, la construction, l'utilisation ou l'apparence du logement et ne doit pas mettre en danger la santé ou la sécurité du locataire
- Toutes les zones, les installations et les services publics entretenus par le propriétaire doivent être maintenus propres et en bon état de fonctionnement
- Si le bail le prévoit, le propriétaire doit fournir des poubelles

Responsabilité des réparations (§§5305 (a) et (c), 5307, 5504)

- Pendant la durée de la location, le propriétaire doit maintenir le logement locatif et les accessoires en aussi bon état qu'ils l'étaient, ou qu'ils auraient dû l'être en vertu de la loi ou d'un accord, au début de la location
- Sur notification d'un état défectueux, le propriétaire doit commencer les réparations dans les dix jours et les terminer dans les 30 jours ; à défaut de remédier à l'état défectueux dans ce délai, le locataire peut effectuer les travaux nécessaires de manière professionnelle et déduire le moindre des deux montants suivants : un demi-mois de loyer ou une somme n'excédant pas deux cents dollars (200,00 \$), en soumettant au propriétaire des copies des reçus couvrant au moins la somme déduite
- Sauf accord contraire des parties, si le locataire effectue des réparations après notification et qu'aucune mesure n'a été prise par le propriétaire pour remédier à l'état défectueux, le locataire peut invoquer comme moyen de défense dans toute procédure ultérieure intentée par le propriétaire pour des dommages dus à la réparation (c'est-à-dire une action en dommages-intérêts) si les réparations étaient celles qu'un propriétaire prudent aurait effectuées et que ces réparations n'ont pas réduit la valeur marchande du logement ou d'un autre intérêt du propriétaire
- Les parties peuvent convenir par écrit, séparément du bail, que le locataire doit effectuer des réparations, des tâches d'entretien, des modifications ou des remodelages spécifiques pour une contrepartie adéquate, à condition que les travaux soient effectués dans l'intérêt principal du logement locatif et non dans le but de mettre le logement locatif en conformité avec le code

IV. OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET RECOURS DES PROPRIÉTAIRES

Paiement du loyer (§§5501, 5502 (a))

- Sauf convention contraire, la totalité du loyer est payable au début de toute période d'un mois ou moins, tandis qu'un mois de loyer est payable au début de chaque mois d'une période plus longue
- Le loyer est payable à la date et au lieu convenus par les parties
- Le propriétaire doit disposer d'un bureau ou d'un autre lieu permanent de réception des paiements dans le comté où se trouve le logement ; le fait de ne pas disposer d'un tel bureau ou d'un autre lieu permanent de réception des paiements prolonge le délai convenu pour le paiement du loyer de trois jours au-delà de la date d'échéance
- Le propriétaire doit remettre au locataire, dans les 15 jours, un reçu pour le loyer payé en espèces et conserver un registre de tous les reçus en espèces pendant trois ans
- Lorsque le contrat prévoit des pénalités de retard, celles-ci ne peuvent excéder 5 % du loyer mensuel et ne peuvent être imposées que cinq jours après la date d'échéance. Les pénalités de retard sont considérées comme un loyer supplémentaire.
- En cas de non-paiement du loyer, le propriétaire peut envoyer au locataire une notification indiquant que le loyer doit être payé dans les cinq jours à compter de la date de la notification ou de l'envoi de la notification, faute de quoi le bail sera résilié ; le propriétaire doit obtenir une ordonnance judiciaire de prise de possession avant d'expulser le locataire

Recours du propriétaire en cas de non-paiement du loyer (§5502)

- Si le locataire reste en défaut après la période de préavis de cinq jours, le propriétaire peut tenter une action en possession sommaire ou en recouvrement du loyer et des frais de retard
- Si le locataire paie la totalité du loyer dû et que le propriétaire l'accepte sans donner au locataire une réserve de droits écrite indiquant que le propriétaire a l'intention d'exercer des recours en raison du défaut de paiement, le propriétaire ne doit pas engager et/ou rejeter les actions en cours

Obligations du locataire relatives au logement locatif (§§ 5503, 5505, 5506, 5507)

- Garder les lieux et tous les appareils de plomberie propres et sécuritaires
- Se débarrasser des cendres, des déchets, des ordures et des autres déchets organiques ou inflammables d'une manière propre et sécuritaire
- Utiliser toutes les installations électriques, sanitaires, de chauffage, de ventilation et autres d'une manière raisonnable
- Ne pas endommager, ou permettre à d'autres d'endommager, le logement, les installations, l'équipement ou les accessoires qui s'y trouvent
- Ne pas altérer les détecteurs de fumée ou de monoxyde de carbone
- Informer rapidement le propriétaire par écrit de toute réparation nécessaire
- Informer le propriétaire sans délai de toute action intentée par un tiers et susceptible d'affecter l'occupation ou le droit au logement
- Lorsque le bail le prévoit, informer le propriétaire à l'avance de toute absence prolongée
- Sauf disposition contraire du bail, utiliser le logement uniquement comme résidence du locataire

Obligations du locataire de respecter les règles et règlements promulgués par le propriétaire (§5511)

- Des règles et des règlements peuvent être promulgués par le propriétaire pour promouvoir la santé, la sécurité, la tranquillité, la jouissance privée ou le bien-être, la paix et l'ordre des locataires et pour préserver les biens du propriétaire de tout abus
- Ces règles et règlements doivent être raisonnables, suffisamment clairs et appliqués de manière équitable
- Le locataire est informé de ces règles et règlements au moment de l'occupation. Si elles sont promulguées après l'occupation ou si elles ne sont pas prévues au départ et qu'elles constituent une modification substantielle du bail, elles doivent être approuvées par écrit
- Tous les locataires et autres invités des locaux avec le consentement du locataire doivent se comporter de manière à ne pas entraver de manière déraisonnable la jouissance paisible des autres locataires

Accès du propriétaire au logement locatif (§§5509, 5510)

- Le locataire est tenu d'accorder au propriétaire un accès raisonnable au logement pendant les heures ouvrables afin de l'inspecter, de relever les compteurs, d'effectuer des réparations, des décorations, des modifications ou des améliorations, ou de le faire visiter à des locataires, des acheteurs ou des créanciers hypothécaires potentiels
- Le propriétaire est tenu de prévenir le locataire 48 heures à l'avance de son intention de pénétrer dans le logement à des fins autres que les réparations demandées par le locataire ou en cas d'urgence ; toutefois, le locataire peut renoncer par écrit à ce préavis dans le cas de locataires ou d'acheteurs potentiels.
- En cas de refus sans motif valable, le propriétaire peut *demande* une injonction au tribunal et le locataire est responsable envers le propriétaire de tout préjudice causé par le refus sans motif valable du locataire d'autoriser l'accès

Capacité du propriétaire de résilier le bail et d'intenter une action en justice (§§ 5512, 5513 (a) et (b), 5507 (c) et (d))

Le propriétaire peut résilier le bail et intenter une action sommaire de possession :

- Si le locataire ne remédie pas à la violation d'une règle ou d'un engagement concernant le logement locatif ou s'il ne remédie pas à la négligence du logement dans les sept jours qui suivent la notification écrite. Si une violation substantiellement similaire se produit dans un délai d'un an, le propriétaire n'est pas tenu de donner un préavis avant d'engager des mesures correctives. Cette section ne s'applique pas au paiement tardif du loyer, *voir* § 5502.
- Au lieu d'une action en justice, le propriétaire peut remédier à la violation du locataire et facturer au locataire les coûts réels et raisonnables de cette réparation ; cette facturation est due et payable en tant que loyer supplémentaire, immédiatement après réception
- En cas de violation substantielle par le locataire d'une règle ou d'un règlement fourni au locataire au moment du bail, après notification, lorsque le bail portait sur la location d'une seule chambre dans la résidence principale du propriétaire et qu'il n'y a pas plus de trois chambres louées à des locataires dans l'immeuble
- Lorsque le logement locatif n'est pas utilisé uniquement comme habitation du locataire (sauf si le bail en dispose autrement)
- En cas de résiliation abusive du bail, accompagnée d'une indication que le locataire n'a pas l'intention de reprendre la location ; le locataire qui abandonne est responsable des dommages causés par l'abandon et des coûts encourus pour préparer et relouer le logement
- Lorsqu'une violation cause ou menace de causer un préjudice irréparable, ou que le locataire est reconnu coupable d'un délit ou d'un crime de classe A qui a causé ou menacé de causer un préjudice irréparable pendant la durée de la location, le propriétaire peut, sans autre préavis, soit remédier à la violation, soit résilier immédiatement le bail et intenter une action en possession sommaire

S'il n'y a pas d'appel d'un jugement accordant la possession sommaire, le propriétaire peut immédiatement enlever et stocker, aux frais du locataire, tous les objets laissés sur les lieux par le locataire ; sept jours après l'expiration de la période d'appel, le bien est réputé abandonné et le propriétaire peut en disposer sans autre préavis ni responsabilité

Recours du propriétaire en cas de déduction ou de retenue injustifiée du loyer par le locataire (§5308)

- Si le locataire retient le loyer ou fait une déduction sur le loyer et que le tribunal estime que la retenue ou la déduction était injustifiée, le tribunal peut accorder au propriétaire soit la possession du logement locatif, soit un jugement pour le montant retenu
- Si le tribunal estime que la retenue a été effectuée de mauvaise foi, il peut accorder au propriétaire des dommages-intérêts correspondant au double du montant retenu par le locataire ; si ces dommages-intérêts ne sont pas payés, le tribunal peut prononcer un jugement de prise de possession sans autre préavis au locataire

Les recours du propriétaire relatifs aux locataires en sursis. (§ 5515)

- Si le locataire reste en possession des locaux après la date d'expiration ou de résiliation sans le consentement du propriétaire, il est redevable d'une somme ne dépassant pas le double du loyer mensuel prévu dans l'accord précédent, calculée et adaptée au prorata sur une base journalière, pour chaque jour où le locataire reste en possession des locaux pendant une période quelconque
- Si le tribunal estime que le maintien du locataire dans les lieux était injustifié, le locataire peut également être tenu responsable de toutes les pertes supplémentaires subies par le propriétaire

V. OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET RECOURS DES LOCATAIRES

Mesures de représailles interdites au propriétaire (§5516)

- Un propriétaire exerce des représailles s'il intente une action en possession sommaire, ou tente de forcer le locataire à quitter les lieux, ou demande une augmentation du loyer, ou diminue les services auxquels le locataire a droit en réponse à une plainte du locataire concernant l'état du logement locatif ou de la propriété, l'institution d'une mesure d'exécution

basée sur l'allégation de non-conformité du locataire, l'organisation ou la participation à une association de locataires ou l'exercice d'un droit ou d'un recours légal découlant de la location

- Une présomption réfutable s'applique si une mesure défavorable est prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant un tel comportement, mais cette présomption peut être renversée si le propriétaire démontre qu'il a une raison légitime de prendre une telle mesure
- Si un tribunal conclut que le propriétaire a pris des mesures de représailles, le locataire a le droit de percevoir trois mois de loyer ou le triple des dommages subis par le locataire, le montant le plus élevé étant retenu, ainsi que les frais de justice (à l'exclusion des honoraires d'avocat)

Expulsion ou exclusion illégale d'un locataire par le propriétaire (§5313)

- Si le locataire a été illégalement expulsé ou exclu du logement, il peut récupérer soit trois fois les dommages subis, soit trois fois le loyer journalier pour la période d'exclusion. En outre, le locataire a le choix entre récupérer la possession du logement ou résilier le bail.

Responsabilité du propriétaire en cas d'abus d'accès au logement locatif (§5510) (b) et (c)

- Le propriétaire est responsable envers le locataire de tout vol, sinistre ou autre préjudice résultant de toute entrée dans le logement locatif par le propriétaire, ses employés ou agents, ou avec la permission ou l'autorisation du propriétaire, lorsque le locataire est absent et n'a pas spécifiquement consenti à l'entrée, pour n'avoir pas obtenu le consentement effectif du locataire lorsque celui-ci est présent et en mesure de consentir, ou dans tout autre cas, lorsque le préjudice subi par le locataire est dû à la négligence du propriétaire
- Lorsque le propriétaire demande de façon répétée à pénétrer dans le logement de façon déraisonnable ou lorsqu'il pénètre dans le logement de façon déraisonnable et sans le consentement du locataire, le locataire peut demander une injonction au tribunal ou résilier le contrat de location

Protections spéciales pour les locataires victimes de violence domestique, d'infractions et/ou de harcèlement (§5316)

- Un propriétaire ne peut prendre aucune mesure défavorable à l'encontre d'un locataire qui a obtenu ou demandé de l'aide pour des violences domestiques, des infractions sexuelles ou du harcèlement auprès d'un tribunal, de la police, d'une urgence médicale, d'un programme ou d'un service de lutte contre les violences domestiques ou les infractions sexuelles
- Une présomption réfutable s'applique si une mesure défavorable est prise dans les 90 jours suivant un incident dont le locataire a été victime

Dispositions relatives au décès d'un locataire unique (§ 5141, 5719)

- Le terme "locataire unique décédé" désigne le seul titulaire d'un contrat de location résidentielle ayant le droit d'occuper un logement locatif à l'exclusion de tous les autres titulaires décédés ; le droit de tout non-titulaire résidant dans le logement s'éteint immédiatement au décès du locataire unique
- Au décès du locataire unique, la possession est restituée au propriétaire sans action en justice après que le propriétaire a donné au représentant personnel du défunt un accès de 30 jours pour retirer les affaires du défunt si le représentant personnel n'a pas notifié par écrit au propriétaire que l'accès au logement locatif résidentiel du locataire unique décédé est toujours nécessaire
- Pendant cette période d'accès, le propriétaire conserve le droit d'intenter à tout moment une action en possession sommaire et/ou en paiement des sommes dues, auquel cas le propriétaire intentera l'action contre la succession du locataire unique décédé
- Si, au moment où le propriétaire prend possession des lieux, il reste des biens dans le logement locatif du locataire unique décédé, le propriétaire a le droit de les enlever immédiatement et de les stocker pendant une période de 7 jours, aux frais de la succession du locataire unique décédé
- Si le propriétaire n'a pas droit à la totalité ou à une partie du dépôt de garantie, il doit remettre la totalité ou une partie du dépôt de garantie dans les 20 jours suivant la prise de possession du logement locatif résidentiel au représentant personnel, avec les documents requis attestant des coûts de réparation

VI. RÉSILIATION DU BAIL

Lorsque l'une des parties à un bail choisit légitimement de le résilier, les obligations de chaque partie en vertu du bail cessent (§5515) ; les dispositions suivantes en matière de préavis s'appliquent :

Préavis de soixante jours par l'une ou l'autre partie avant l'expiration du bail (§§5106, 5108)

- Si l'une des parties a l'intention de résilier un bail existant, elle doit donner un préavis écrit de 60 jours avant l'expiration
- Pour les baux au mois, le délai de 60 jours commence à courir le premier jour du mois suivant le jour de la notification effective
- Si l'une des parties ne donne pas le préavis de 60 jours, le bail se poursuivra en tant que bail au mois et toutes les autres conditions du contrat resteront en vigueur

Préavis de trente jours par le locataire sous certaines conditions (§5314)

- Bien que le Code prévoit des situations dans lesquelles un préavis de moins de 60 jours est nécessaire, le propriétaire a le droit de conserver le dépôt de garantie pour tous les arriérés de loyer dus, y compris les frais de retard, le loyer dû pour la résiliation prématurée du bail et/ou pour rembourser le propriétaire de toutes les dépenses raisonnables encourues pour la rénovation et la relocation des locaux causées par la résiliation prématurée
- Le locataire peut donner un préavis de 30 jours, qui commence à courir le 1er jour du mois suivant la notification effective, dans les circonstances suivantes :
 - Le locataire est tenu par son employeur actuel de déplacer la résidence du locataire sur une distance de plus de 30 miles

- La maladie grave du locataire ou d'un membre de sa famille immédiate qui vit avec lui oblige le locataire à déménager de façon permanente
- Le locataire est admis dans un établissement pour personnes âgées ou un établissement de groupe ou une maison de retraite
- Le locataire est admis dans un logement privé ou public subventionné
- Le locataire entre au service militaire des Etats-Unis en service actif
- Le locataire est victime de violence conjugale, d'infractions sexuelles, de harcèlement ou *cherche* à obtenir une aide contre la violence conjugale ou la maltraitance auprès d'un tribunal, d'une agence de police ou d'un programme ou service de lutte contre la violence conjugale
- En cas de décès d'un locataire unique, le représentant personnel de la succession peut résilier le contrat avec un préavis de 30 jours

Préavis plus court de la part du locataire en cas de défaut de remédier à une violation du Code ou à une violation substantielle du bail (§5302 (b) et (c))

- Le locataire peut résilier le bail avec un préavis de 15 jours si, au cours des six premiers mois d'occupation, le propriétaire répète une violation du Code ou une violation substantielle du bail qu'il a déjà commise et promis de corriger.
- Si le propriétaire ne remédie pas à une situation qui prive le locataire d'une partie substantielle du bénéfice ou de la jouissance de l'offre après un préavis écrit de 15 jours, le locataire peut résilier le bail et intenter une action en dommages-intérêts devant le tribunal

Préavis écrit du locataire si au cours du premier mois d'occupation (§ 5304)

- Si une violation du Code ou une violation substantielle du bail se produit au cours du premier mois d'occupation, ou par la suite si le locataire reste sur la base des déclarations du propriétaire selon lesquelles la situation sera corrigée, la résiliation peut avoir lieu immédiatement après notification écrite
- Le défaut de mise à disposition du logement au début du bail constitue une violation substantielle

Préavis de sept jours donné par le locataire après un incendie ou une autre destruction du logement locatif (§5309)

- Le locataire n'est redevable du loyer que jusqu'à ce qu'il quitte un logement endommagé par un incendie ou un sinistre, à condition que le propriétaire reçoive une notification écrite de résiliation dans les sept jours suivant la libération du logement
- Le propriétaire doit restituer en temps voulu toute caution, tout dépôt de garantie et tout loyer payé d'avance, à l'exception de ceux qu'il est en droit de conserver
- En l'absence de préavis, le locataire est tenu de payer le loyer jusqu'à ce que le propriétaire ait effectivement connaissance de la libération du logement locatif par le locataire ou jusqu'à ce que la poursuite de l'occupation soit illégale
- Si la poursuite de l'occupation du logement locatif est légale, le locataire peut rester et son obligation de payer le loyer est réduite proportionnellement à la diminution de la juste valeur locative du logement locatif

Préavis de deux jours par le locataire en cas de défaut de fourniture de services essentiels (§5308)

- Si le propriétaire ne fournit pas les services essentiels, prévus dans le bail ou par la loi, pendant une période de plus de 48 heures après avoir été notifié par écrit par le locataire, ce dernier peut :
 - résilier le bail
 - accepter un logement de remplacement équivalent, ou
 - conserver les 2/3 du loyer journalier couru pendant toute période où l'eau chaude, le chauffage, l'eau, l'électricité ou un logement de substitution équivalent n'est pas fourni ; le propriétaire peut se soustraire à cette responsabilité en démontrant l'impossibilité d'exécution
- La retenue de loyer ne fait pas obstacle au recouvrement ultérieur de dommages-intérêts par un locataire si ces dommages-intérêts dépassent le montant retenu