

DEPATMAN LAJISTIS DELAWARE

YON REZIME KÒD PWOPRIYETÈ-LOKATÈ REZIDANSYÈL DELAWARE



**REZIME SA A DWE AL JWENN TOUT NOUVO LOKATÈ YO
LÈ YO SIYEN YON LOKASYON REZIDANSYÈL**

REVIZE OKTÒB 2019

INITE PWOTEKSYON KONSOMATÈ DEPATMAN
LAJISTIS DELAWARE

Yon Rezime Kòd Pwopriyetè-Lokatè rezidansyèl Delaware

* Yo DWE bay tout NOUVO lokatè rezime sa a lè yo siyen yon kontra lokasyon rezidansyèl *

Revize Oktòb 2019

ENTWODIKSYON AK EGZIJANS

Enfòmasyon ki nan piblikasyon sa a kouvri pifò moun nan Eta Delaware ki lwe kote y ap viv la. Anpil lwa aplike nan relasyon ki genyen ant lokatè (lokatè) ak pwopriyetè. **Rezime sa a pral fè w konnen lwa ki pi komen konsènan dwa ak responsablite w antanke lokatè.** Lwa ki pi enpòtan pou w konnen se Kòd Pwopriyetè-Lokatè Rezidans lan, Chapit 51, 53, 55, 57 ak 59 Tit 25 (yo rele kolektivman "Kòd la") w ap kapab jwenn li an antye sou entènèt sou: <http://www.delcode.delaware.gov/title25/c053/index.shtml>. Yon kopi gratis disponib lè w rele Konsèy Lejislatif Delaware nan 1-800-282-8545. **Rezime sa a se enfòmasyon jeneral sèlman epi li pa konsèy legal. Tout lokatè ta dwe li Kòd Pwopriyetè-Lokatè a an antye anvan yo poze nenpòt aksyon.**

Dokiman sa a se yon rezime Kòd la. Li pa adrese okenn nan anpil lòt lwa ak règleman federal, eta ak lokal ki ka afekte dwa ak responsablite pwopriyetè yo ak lokatè yo nan plizyè sikonstans. Dokiman sa a pa ta dwe itilize kòm yon lis konplè oswa definitif sou dwa ak responsablite pwopriyetè ak lokatè yo.

W ap wè sitasyon yo nan pake sa a, pa egzanp, 25 Del. C. § 5101. "Del. C." vle di Kòd Delaware, lwa Eta Delaware Sitasyon sa yo fè w konnen lwa espesifik ki sipòte deklarasyon an anvan sitasyon an. Sitasyon yo ka ede w gade lwa a, nan bibliyotèk lalwa lokal ou a oswa sou Entènèt. Kote sèlman yon nimewo § parèt, yo ka jwenn li nan Tit 25 Kòd Delaware, tit ki gen rapò ak lwa ki gouvène byen imobilye (pa egzanp, §5101).

Ranfòsman Kòd la

Kòz aksyon prive nan tribinal la. Ni pwopriyetè yo ni lokatè yo gen dwa pou yo kenbe yon kòz aksyon nan tribinal si lòt moun pa respekte kontra lwaye a oswa lè yo vyole Kòd la (§ 5117). Inite Pwoteksyon Konsomatè a pa kapab sèvi kòm konsèy prive pou okenn pati epi li pa kapab bay lokatè oswa pwopriyetè konsèy legal. Pwosedi legal pou kòmanse yon aksyon legal yo kodifye nan Chapit 57 (Rezime Posesyon) epi yo pa rezime isit la. Si ou gen nenpòt kesyon sou Kòd la, oswa nenpòt nan dispozisyon li yo, ou ta dwe konsilte avèk konsèy prive oswa kontakte òganizasyon sa yo ki ka anmezi pou bay asistans legal:

- Community Legal Aid Society Inc. 302.575.0660
- Delaware Volunteer Legal Services, Inc. 302.478.8680
- Sosyete Sèvis Jiridik Delaware 302.575.0408

Inite Pwoteksyon Konsomatè (CPU) gen anpil pouvwa pou fè respekte lalwa. Inite Pwoteksyon Konsomatè a kapab sèlman mennen ankèt sou akizasyon sa yo epi, si sa jistifye, aplike:

- Ke pwopriyetè a te mande oswa resevwa "lajan asirans" nan men lokatè a. Lajan asirans se nenpòt pèman oswa frè ki pa yon frè aplikasyon, depo garanti/bèt kay, frè kosyon garanti oswa prim oswa depo menm jan an rezève inite lojman an pou lokatè potansyèl la pou yon sèten tan (§ 5310)
- Pwopriyetè a te angaje nan pratik ki an vyolasyon Kòd la konsènan enstalasyon, operasyon ak antretyen nan mèt oswa lòt aparèy pou mezire, lekti kontè yo, kalkil ak detèminasyon chaj pou sèvis piblik (§ 5312)

POU PLIS ENFÒMASYON, TANPRI KONTAKTE NOU:

Inite Pwoteksyon Konsomatè • Biwo Pwokirè Jeneral la • 820 N. French Street, 5^{yèm} etaj • Wilmington, DE 19801
302.577.8600 (Konte New Castle) 800.220.5424 (Konte Kent & Sussex)

Imèl: consumer.protection@delaware.gov

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

TAB MATYÈ

I. AN JENERAL	1
Ki moun ki asire	1
Frè aplikasyon	1
Pa gen diskriminasyon	1
Avi	1
Sèten kondwit lokatè, oswa envite lokatè yo, anpeche Mezi anba Kòd la	1
II. VIN YON LOKATÈ	
Frè aplikasyon	1
Akò lokasyon oswa tèm kontra; lè kontra ekri obligatwa	2
Dispozisyon kontra obligatwa	2
Dispozisyon kontra opsyonèl	2
Absans pwolonje	2
Soulweyaj ak plasman	2
Frè sèvis si ou vle pou ekipman yo	2
Peman enpo lokatè a	2
Dispozisyon kontra entèdi; efè enklizyon oswa ranfòsman	2
Konfli ant kontra ak Leta ak Lwa federal	2
Depo Garanti	2
Objektif	2
Kantite lajan	3
Ki jan sa te fèt	3
Pwosedi pou restitasyon depo garanti/bèt kay	3
Avi sou amannman oswa modifikasyon nan kontra lè renouvèlman	3
III. DEMENAJE NAN INITE KI LWE A	
Si ou pa mete inite a disponib nan kòmansman tèm nan	3
Enstalasyon nouvo kle	4
Responsablite pou reparasyon yo	4
IV. OBLIGASYON LOKATÈ YO AK MEZI PWOPRIYETÈ YO	
Pèman lwaye	4
Obligasyon lokatè ki gen rapò ak inite lokasyon an	4
Obligasyon lokatè pou obeyi règ ak règleman pwopriyetè kay la pibliye	5
Aksè mèt kay la nan inite lokasyon an	5
Kapasite pwopriyetè a pou mete fen nan kontra lwaye a epi kòmanse yon aksyon pou posesyon rezime	5
Mezi pwopriyetè a adopte lè lwaye a pa peye	5
Mezi pwopriyetè a adopte lè lokatè a fè yon move dediksyon oswa kenbe nan lajan lwaye a	5
Mezi pwopriyetè a adopte ki gen rapò ak lokatè ki rete yo	5
V. OBLIGASYON PWOPRIYETÈ YO AK MEZI LOKATÈ YO	
Aksyon vanjans mèt kay la entèdi	5
Ekspilasyon ilegal oswa eksklizyon lokatè pwopriyetè	6
Responsablite pwopriyetè a pou abi aksè nan inite lokasyon an	6
Pwoteksyon espesyal pou lokatè ki viktim abi domestik, ofans seksyèl ak/oswa espyonaj	6
Dispozisyon ki gen rapò ak lanmò yon sèl lokatè	6
VI. FEN KONTRA A	
Swasant jou avètisman davans pa nenpòt ki pati nan revokasyon anvan ekspirasyon	6
Lokatè a avèti trant jou davans nan sèten kondisyon	6
Avi pi kout lokatè aprè echèk pou repare vyolasyon Kòd oswa vyolasyon materyèl kontra	7
Avi alekri lokatè a si nan premye mwa apre lokasyon an	7
Lokatè a avèti sèt jou apre dife oswa lòt destriksyon inite lokasyon an	7
De (2) jou avi lokatè a apre li pa bay sèvis esansyèl yo	7

I. AN JENERAL

Ki moun ki asire (§§ 5101, 5102)

- Kòd la pa kouvri lokatè ki abite nan yon enstitisyon medikal, edikasyon, fratènèl, relijye, lwazi, oswa koreksyonèl, lokatè ki abite nan yon otèl oswa yon motèl, lokatè ki sibi kontra lwaye ki pa renouvlab 120 jou oswa mwens nan sèten lokal (pa egzanp, plaj sezonye). Lokasyon kay oswa travayè migran lokatè kote patwon an bay lojman an) oswa sèten lokatè ki sibi kontra lwaye tè kote lokatè a kenbe tit pou amelyorasyon yo
- Nenpòt akò lokasyon pou yon inite lokasyon komèsyal yo ekskli nan dispozisyon Kòd ki gouvènè lokasyon rezidansyèl yo
- Genyen tou lwa espesyal pou moun ki abite nan kominote kay fabrike kote mèt kay la pa posede kay fabrike a, *gade* Chapit 70 nan Tit 25.

Pa gen diskriminasyon (§5116) (*Gade* tou, Lwa sou lojman jis Delaware nan 6 Del C. § 4600)

- Egzijans pou Lojman Ekitab yo prevwa ke okenn pwopriyetè oswa ajan li pa ka fè diskriminasyon kont yon lokatè oswa yon lokatè potansyèl, lè yo refize lwe, soulwe, bay oswa anile nenpòt akò lokasyon ki deja egziste akoz ras, kwayans, relijyon, eta sivil, koulè lokatè a, sèks, oryantasyon seksyèl, idantite sèks, orijin nasyonal, andikap, laj, sous revni, oswa okipasyon oswa paske lokatè a oswa lokatè potansyèl la gen yon timoun oswa timoun nan fanmi an; sepandan, yon pwopriyetè ka rezève inite pou lokasyon sèlman pou moun ki aje yo lwe
- Okenn pwopriyetè pa ka fè w peye yon pi gwo kantite lajan pou lwaye pou rezon ki endike anwo a
- Pwopriyetè yo ka konsidere sifzans oswa dirabilite nan revni nan, epi yo ka konsidere evalyasyon kredi nan lokatè potansyèl yo toutotan nenpòt konsiderasyon sa yo aplike nan yon fason komèsyal rezonab e san yo pa konsidere sous revni
- Pwopriyetè yo ka mete inite lokasyon yo disponib sèlman pou granmoun aje yo epi yo ka rezève inite pou lokatè ki elijib pou pwogram asistans gouvènman patwone kote mèt kay la chwazi patisipe
- Nan ka ta gen diskriminasyon dapre seksyon sa a, lokatè a ka refè domaj li te sibi kòm konsekans aksyon mèt kay la

Avi (§5113)

Nenpòt avi ki obligatwa nan Kòd la dwe alekri epi yo ka voye bay mèt kay la oswa lokatè a nan nenpòt nan fason sa yo:

- Sèvis pèsònèl lè ou kite yon kopi nan men yon granmoun oswa yon ajan nan kay la oswa kote biznis lan
- Pa lapòs, anrejistre oswa sètifye ak yon akize resepsyon
- Pa Lapòs, premye klas, ak yon sètifika lapòs
- Afiche inite a, lè yo konbine avèk yon akize resepsyon oswa yon sètifika lapòs
- Sèvis pèsònèl pa yon sèvè pwosesis espesyal Tribinal la nonmen
- Nan ka yo voye avi a pa lapòs, akize resepsyon ki siyen oswa ki pa siyen, oswa sètifika lapòs, yo konsidere kòm prèv sèvis avi a

Kalkil peryòd tan aplikab (§5112)

- Nan kalkile yon peryòd tan yo egzije oswa pèmèt pa lòd Tribinal la oswa pa nenpòt lwa ki aplikab, jou a nan zak la, evènman an oswa defayans nan ki peryòd tan deziyen an kòmanse kouri a pa dwe enkli sof si espesyalman enkli nan lwa, lòd oswa règ.
- Dènye jou peryòd yo kalkile konsa a dwe enkli, sof si se yon Samdi, Dimanch oswa yon jou ferye nasyonal, nan ka sa a peryòd la kouri jouk nan fen jou kap vini an ki pa yon Samdi, Dimanch oswa yon jou ferye nasyonal.
- Lè peryòd tan yo preskri oswa pèmèt yo mwens pase 7 jou, samdi entèmedyè, dimanch ak jou ferye nasyonal yo dwe ekskli nan kalkil la.

Sèten kondwit lokatè, oswa envite lokatè a, anpeche mezi dapre Kòd la (§§ 5302, 5307, 5302(e))

- Pa gen okenn mezi ki disponib dapre Kòd la kote ke plent sou kondisyon te koze pa lokatè a, yon manm fanmi lokatè a oswa nenpòt lòt moun ki sou pwopriyete a ak konsantman lokatè a
- Gen kèk mezi dapre Kòd la ki pa disponib si lokatè a an reta nan pèman lwaye a
- Lokatè a pa gendwa mete fen nan kontra a pou yon kondisyon ki lakoz pa mank atansyon pa lokatè a, yon manm fanmi lokatè oswa nenpòt lòt moun ki nan lokal la ak konsantman lokatè a. si yon lokatè revoke yon fason mal, lokatè a ap rete obligatwa dapre kontra lwaye a

II. VIN YON LOKATÈ

Frè aplikasyon (§5514(d))

- Yon pwopriyetè ka mande pou yon lokatè potansyèl peye yon frè aplikasyon pou detèmine sòlvabilite kredi toutotan yo bay yon resi epi yo kenbe dosye ki gen rapò ak frè sa yo pou de zan.
- Frè aplikasyon an pa gendwa depase pi wo nan 10% pri lwaye tèren an chak mwa oswa \$50
- Si frè a depase kantite lajan sa a, lokatè a gen dwa a domaj ki egal a doub kantite lajan yo mande a

Akò lokasyon oswa kondisyon lokasyon; lè kontra lwaye alekri nesese (§§5105(b), 5106(a)&(b), 5110, 5118) (Malgre Kòd la itilize tèm 'Akò lwaye' a, li se menm avèk 'kontra', tèm ki pi komen ki itilize isit la)

- Kontra pou peryòd ki pi long pase yon ane dwe alekri
- Pou kontra vèbal pou mwens pase yon ane, lokatè a ka mande pou yo mete kontra lwaye a alekri
- Yo pral sipoze kontra lwaye ki pa gen okenn tèm se yon kontra mwa a mwa
- Kontra lwaye yo siyen pa yon sèl pati ki anvigè paske lòt pati a swa aksepte lwaye (si lokatè a se pati ki siyen an) oswa aksepte posesyon inite lokasyon an (si pwopriyetè a se pati ki siyen an) ap valab pou pa plis pase yon ane yon fwa lwaye oswa lokatè kòmanse menm si kontra lwaye a pretann gen yon tèm ki pi long.
- Pwopriyetè kay la dwe bay yon kopi nenpòt kontra lwaye alekri ak rezime sa a, gratis, anvan lokasyon an

Divilgasyon kontra obligatwa (§§ 5105(a)(1), 5505(a)(2))

- Non/adrès pwopriyetè yo oswa ajan rezidan yo
- Non/adrès nenpòt moun ki ta konsidere kòm yon pwopriyetè dapre kontra a

Dispozisyon kontra opsyonèl

Absans pwolonje (§§5506, 5507(a)&(b))

- Pwopriyetè a ka mande nan kontra a pou lokatè a notifiye mèt kay la alekri sou nenpòt absans pwolonje ki prevwa nan lokal la pa pita pase premye jou absans sa a.
- Si lokatè a pa respekte egzijans avi sa a, lokatè a dwe dedomaje mèt kay la pou nenpòt domaj ki soti nan absans sa a.
- Pwopriyetè a ka, pandan nenpòt absans pwolonje, antre nan inite lokasyon an jan sa nesese pou enspeksyon, antretyen ak sekirite apre li fin bay yon avi 48 èdtan.

Sou-kontra ak plasman (§5508)

- Sof si yon akò ekri endike otreman, lokatè a ka soulwe lokal la oswa bay yon lòt moun kontra lokasyon an
- Kontra lwaye a ka mete restriksyon sou oswa entèdi dwa lokatè a pou l bay kontra lwaye a oswa kondisyon dwa sa a sou konsantman pwopriyetè a ki pa dwe anpeche san rezon.

Frè sèvis opsyonèl pou ekipman (§5311)

- Lokatè a ka dakò ak pèman yon frè sèvis opsyonèl pou sèvis aktyèl yo bay lokatè a, tankou yon frè pisin oswa frè tenis, men nenpòt lòt frè ki pa ranbousab kòm yon kondisyon pou lokatè a k ap viv nan inite lwe a entèdi.

Pèman enpo lokatè a (§5315)

- Pa gen yon dispozisyon eksprime nan kontra a ki di lokatè a responsab pou peye taks sou pwopriyete sou inite lokasyon an, lokatè a ka mete sou pye pèman enpo sou pwopriyete a kont lwaye a.
- Si lwaye a ensifizan pou konpanse kantite lajan yo peye, lokatè a ka pote yon aksyon nan tribinal pou mande ak rekipere menm lan nan men mèt kay la oswa pwopriyetè a ak frè

Dispozisyon kontra lwaye entèdi; efè enklizyon oswa ranfòsman (§§ 5111, 5121, 5301(a)&(b))

- Dispozisyon ki prevwa pou rekipasyon frè avoka pa youn nan pati yo
- Dispozisyon ki bay pou konfesyon jijman an (kote yon pati dakò kite lòt pati a antre nan yon jijman kont li)
- Dispozisyon ki bay nenpòt egzansyon oswa limitasyon sou responsablite pwopriyetè a oswa endemnizasyon pou responsablite sa a
- Dispozisyon ki bay pou renonse a nenpòt dwa oswa mezi lokatè a gen dwa a dapre Kòd la
- Nenpòt dispozisyon ki entèdi ki nan yon kontra anile epi yo pa ka aplike
- Si yon pwopriyetè eseye fè respekte yon dispozisyon ki entèdi, lokatè a ka pote yon aksyon pou rekipere yon montan ki egal a twa (3) mwa lwaye. Sa a pa aplike pou yon dispozisyon pou frè avoka, men yon dispozisyon konsa toujou pa ka aplike.

Konfli ant kontra a ak leta ak lwa federal (§§ 5101, 5106(e), 5107(d))

- Nenpòt dispozisyon ki nan yon kontra (ekri oswa oral) ki an konfli ak Kòd la anile epi yo pa ka aplike
- Lè dispozisyon konfli Kòd la ak règleman federal lojman ki aplikab yo, règleman federal yo ap aplikab

Depo Garanti (Si pati yo dakò pou afiche yon kosyon garanti olye depo garanti, *gade* §5514A).

Objektif (§5514(c))

- Pou ranbouse pwopriyetè a pou domaj lokatè a te koze nan lokal la ki depase nòmal deteryore ak chire, oswa ki pa ka korije pa penti ak netwayaj òdinè.

- Pou ranbouse pwopriyete kay la pou depans rezonab ki te fe nan renovasyon ak relwe lokal ki te koze pa revokasyon an byen bonè nan kontra a, men li pa dwe depase yon mwa lwaye.
- Pou peye pwopriyete a pou lwaye ki pa peye dapre kontra a, ki gen ladan chaj anreta ak lwaye ki dwe pou revokasyon bonè oswa abandon kontra a.

Kantite lajan (§§ 5514(a),(i)&(j))

- Yon pwopriyete ka mande pou yon depo sekirite pa depase yon mwa lwaye si kontra lwaye a se pou yon ane oswa plis. Pa gen okenn limit depo garanti sou yon inite lokasyon meble
- Kote kontra a pa pou yon tem defini, oswa se mwa a mwa, pwopriyete kay la ka chaje plis pase yon mwa lwaye; sepandan, depo ki depase yo dwe retounen bay lokate a apre yon ane
- Si lokate a gen yon bet kay nan apatman an, met kay la ka mande pou peye yon depo bet kay pa depase yon mwa lwaye, kelkeswa longè kontra a; Yo pa dwe peye yon depo bet kay pou yon sevis bet ki setifye antrene¹
- Si kontra a presize, met kay la ka ogmante depo garanti a nan yon kantite lajan ki koresponn ak lwaye a; si ogmantasyon an ap depase 10% pri lwaye a chak mwa, peman an pral pwoposyone sou tem kontra a.

Ki jan yo kenbe (§5514 (b)&(g))

- Depo garanti/bet kay yo dwe kenbe nan yon "kont depo sekirite" nan yon bank asirans federal nan Delaware epi yo pa kapab itilize nan operasyon biznis met kay la.
- Pwopriyete a dwe divulge kote kont depo garanti a ye nan 20 jou apre li resevwa yon demann alekri oswa li dwe remet depo garanti a bay lokate a.
- Yon refi nan peryod tan sa a bay lokate a dwa pou li double kantite depo garanti/bet kay la

Pwosedi pou retounen depo garanti/bet kay (§5514 (f), (g) & (h))

- Nan 20 jou apre revokasyon/ekspirasyon kontra a, met kay la dwe swa remet depo garanti/bet kay la konple oswa bay lokate a yon lis detaye sou domaj ak pri reparasyon an epi remet nenpot lajan ki rete nan depo garanti/bet kay la bay lokate a. Si pwopriyete a pa bay lis detaye a, yo dwe retounen depo garanti/bet kay la bay lokate a net.
- Nan limit domaj yo te koze pa bet kay epi gen yon depo bet kay, domaj yo dwe dedwi nan depo bet kay la an premye, anvan yo dedwi nan depo garanti ki pa bet kay la. Sepandan, yon pwopriyete ka dedwi domaj ki pa gen rapò ak bet kay nan depo bet kay la menm si domaj yo pa gen rapò ak domaj ki te koze pa yon bet kay si depo garanti ki pa gen bet kay la pa ase pou kouvri domaj sa yo.
- Si lokate a pa dakò ak lis domaj yo oswa kantite lajan yo kenbe, Le sa a, lokate a dwe fe objeksyon kont lis detaye nenpot domaj oswa kantite lajan yo kenbe nan dis jou apre li resevwa.
- Si ou pa retounen nenpot depo garanti oswa bet kay akòz lokate a, sa ap bay lokate a dwa pou l refè doub kantite lajan pwopriyete a te kenbe.
- Anvan li kite pwopriyete a, lokate a dwe bay, alekri, yon adrès ki voye. Si ou pa fe sa, pwopriyete a soulaje responsabilite pou li bay yon avi sou domaj epi li soulaje pwopriyete a de responsabilite pou l peye doub kantite lajan depo garanti a pou li pa bay avi. Si lokate a pa bay yon adrès transmisyon, pwopriyete a dwe kenbe posyon ki pa itilize nan depo garanti/bet kay la nan kont lan pou yon peryod de yon ane, epi lokate a ka fe yon reklamasyon pou depo garanti a nan tan sa a.

Avi sou amannman oswa modifikasyon nan kontra lwaye a lè renouvèlman an (§5107)

- Pwopriyete kay la dwe bay yon avi 60 jou anvan ekspirasyon si y ap renouvle kontra lwaye a, dapre kondisyon amande oswa modifye.
- Lokate a dwe fe objeksyon kont kondisyon amande oswa modifye yo nan 45 jou anvan ekspirasyon kontra lwaye a epi rejè sa a pral trete kom yon avi revokasyon efikas. Si ou pa fe objeksyon, se yon akseptasyon tem amande oswa modifye yo

III. DEMENAJE NAN INITE KI LWE A

Si ou pa mete inite disponib nan kòmansman manda a (§§5303, 5304)

- Si inite ki lwe a pa pare oswa si pwopriyete a pa mete nouvo lokate a nan tout posesyon nan kòmansman manda a, le sa a lokate a p ap oblije peye lwaye epi li ka bay met kay la yon avi alekri sou revokasyon kontra lwaye a, epi li ka mande pou yo retounen tout lajan pou lwaye, depo garanti/bet kay yo peye davans
- Lokate a ka pote yon aksyon nan yon tribinal pou rekipere depans rezonab pou jwenn ranplasan lojman pou yon mwa si enkapasite pou antre a koze pa echèk pwopriyete a pou li konfòme li ak kòd bilding ak lojman.
- Le enkapasite pou kòmansman anmenaje a se akòz yon lokate ki rete, nouvo lokate a ka pote yon aksyon pou mete ansyen lokate a deyò epi li ka rekipere depans pou aksyon an ak depans pou ranplase lojman nan men met kay la.

¹ Dwa moun ki andikape yo konsènan lojman yo gouvènè pa lòt lwa federal ak lwa eta ki pa kouvri nan Rezime sa a. Lwa sa yo dwe konsilte pa nenpot moun k ap chèche yon imaj konple sou dwa ak responsabilite pwopriyete ak lokate yo le lokate yo se moun ki andikape.

Enstalasyon nouvo kle (§5509)

- Yon lokatè gen dwa enstale yon nouvo kle sou pòt inite lokasyon an sou depans lokatè a toutotan pwopriyete kay la notifie alekri epi li bay yon kle, nouvo kle a antre nan sistèm ki deja an plas epi enstalasyon an pa koze domaj nan pòt la

Kondisyon inite lokasyon (§5305)

- Inite lokasyon an dwe respekte lwa ki gouvène antretyen, konstriksyon, itilizasyon oswa aparans inite a epi li pa dwe mete sante oswa sekirite lokatè a an danje.
- Tout zòn, enstalasyon ak sèvis piblik yo kenbe pa pwopriyete kay la dwe kenbe pwòp epi nan bon kondisyon travay
- Si kontra lwaye a prevwa sa, pwopriyete kay la dwe bay resipyan fatra

Responsablite pou reparasyon (§§5305(a)&(c), 5307, 5504)

- Pandan lokasyon an, pwopriyete kay la dwe kenbe inite lokasyon an ak enstalasyon yo nan yon bon kondisyon jan yo te ye a, oswa jan yo te dwe selon lalwa oswa akò a, nan kòmansman lokasyon an.
- Lè avètisman resevwa sou yon kondisyon ki defektye, mèt kay la dwe kòmanse reparasyon yo nan dis jou epi fini reparasyon yo nan 30 jou; si yo pa remède kondisyon ki defektye a nan peryòd tan sa a, lè sa a, lokatè a ka fè travay ki nesèsè yo nan yon fason pwofesyonèl epi dedwi pi piti a nan mwatye yon mwa lwaye oswa yon sòm ki pa depase de san dola (\$200.00), kèlkeswa sa ki pi piti a, pou depans yo lè ou soumèt bay mèt kay la kopi resi sa yo ki kouvri omwen sòm dedwi a.
- Sof si pati yo te dakò otreman, si lokatè a fè reparasyon apre yo te fin bay avi epi pwopriyete a pat pran okenn aksyon pou geri kondisyon ki defektye a, lokatè a ka pran defans nan nenpòt pwosedè apre pwopriyete a te pote pou domaj akòz reparasyon (sa vle di yon aksyon nan fatra) si reparasyon yo se sa yon pwopriyete pridan ta pran e ke reparasyon sa yo pa t diminye valè sou mache a nan apatman an oswa lòt enterè mèt kay la.
- Pati yo ka dakò alekri, separe ak kontra lwaye a, ke lokatè a dwe fè reparasyon espesifik, travay antretyen, chanjman oswa renovasyon pou konsiderasyon adekwat toutotan travay la se pou avantaj prensipal inite lokasyon an epi pa nan bi pou yo pote inite lokasyon an nan konfòmite ak kòd la

IV. OBLIGASYON LOKATÈ YO AK MEZI PWOPRIYETÈ

Pèman lwaye (§§5501, 5502(a))

- Sof si yo dakò, tout pri lwaye a dwe peye nan kòmansman nenpòt manda pou yon mwa oswa mwens, pandan y ap peye yon mwa lwaye nan kòmansman chak mwa nan yon tèm ki pi long.
- Lwaye a dwe peye nan moman ak kote pati yo te dakò
- Pwopriyete a dwe kenbe yon biwo oswa yon lòt kote pèmanan pou resevwa pèman nan Konte kote apatman an ye a; si li pa rive kenbe biwo sa a oswa lòt kote pèmanan pou pèman an pral pwolonje akò a a lè pou pèman lwaye a pa twa jou apre dat limit la.
- Pwopriyete a dwe, nan lesplas 15 jou, bay lokatè a yon resi pou lwaye ki peye an lajan kach yon pèman lajan kach pou lwaye epi kenbe yon dosye sou tout resi lajan kach pou twazan.
- Kote akò a prevwa yon chaj anreta, chaj anreta a pa ka depase 5% pri lwaye mansyèl la epi yo pa ka enpoze jiska senk jou apre dat delè a. Yon chaj an reta konsidere kòm lwaye adisyonèl.
- Si li pa peye lwaye a, pwopriyete a ka voye yon avi bay lokatè a pou di ke lwaye a dwe peye nan senk jou apati dat yo te bay oswa voye avi a, oswa kontra lwaye a pral sispann; mèt kay la dwe jwenn yon lòd tribinal pou posesyon anvan li retire lokatè a

Mezi pwopriyete a adopte lè lwaye a pa peye (§5502)

- Si lokatè a rete an defo aprè peryòd avi senk jou a, mèt kay la ka pote yon aksyon pou posesyon rezime oswa pou rekipasyon lwaye a ak nenpòt chaj anreta.
- Si lokatè a peye tout lwaye ki dwe, epi pwopriyete a aksepte menm bagay la san li pa bay lokatè yon rezèvasyon alekri sou dwa ke pwopriyete a gen entansyon pouswiv mezi yo akòz defo a, mèt kay la pa dwe kòmanse ak/oswa rejte okenn aksyon annatant.

Obligasyon lokatè ki gen rapò ak inite lokasyon (§§ 5503, 5505, 5506, 5507)

- Kenbe lokal la ak tout enstalasyon plonbri pwòp epi an sekirite
- Jete sann, debri, fatra ak lòt dechè òganik oswa ki ka pran dife, nan yon fason pwòp epi san danje.
- Sèvi ak tout enstalasyon elektrik, plonbri, sanite, chofaj, vantilasyon ak lòt enstalasyon nan yon fason rezonab
- Pa andomaje, oswa pèmèt lòt moun andomaje, inite a, enstalasyon yo, ekipman oswa akseswa yo
- Pa manyen okenn detektè lafimen oswa detektè monoksid kabòn
- Enfòmè mèt kay la san pèdi tan alekri sou nenpòt reparasyon ki nesèsè
- Enfòmè pwopriyete a san pèdi tan sou aksyon yon twazyèm pati poze ki ka afekte lokatè oswa enterè nan apatman lokasyon an
- Kote kontra lwaye a prevwa sa, enfòmè mèt kay la davans sou nenpòt absans pwolonje
- Sof si kontra a di otreman, itilize inite lokasyon an sèlman kòm rezidans lokatè a

Obligasyon lokatè a pou obeyi prensip ak règleman pwopriyetè kay la pibliye (§5511)

- Pwopriyetè a ka pibliye prensip ak règleman pou ankouraje sante, sekirite, trankilite, plezi prive oswa byennèt, lapè ak lòd lokatè yo epi pou prezève pwopriyete mèt kay la kont abi.
- Prensip ak règleman sa yo dwe rezonab, ase klè epi aplike nan yon fason ki jis
- Yo dwe enfòme lokatè a sou prensip ak règleman sa yo nan moman lokasyon an. Si yo pibliye apre lokasyon oswa otreman li pat bay nan kòmansman an, li konstitye yon modifikasyon sibstansyèl nan kontra lwaye a, ki te dakò alekri.
- Tout lokatè ak lòt envite nan lokal la avèk konsantman lokatè a dwe kondwi tèt yo yon fason ki pa entèfere san rezon ak plezi nan lapè lòt lokatè yo.

Aksè pwopriyetè a nan inite lokasyon an (§§5509, 5510)

- Lokatè a oblije bay aksè rezonab pandan lè ouvab pou pwopriyetè a antre nan apatman an pou l enspekte inite a, li kontè sèvis piblik yo, fè reparasyon, dekorasyon, chanjman oswa amelyorasyon oswa pou montre inite a bay potansyèl lokatè, achtè oswa ipotekè.
- Pwopriyetè a oblije bay lokatè a yon avi 48 èdtan sou entansyon pou l antre pou nenpòt rezon ki pa lòt ke reparasyon lokatè a mande oswa pou ijans; sepandan, lokatè a ka renonse avi sa a alavans alekri jan li konsène lokatè potansyèl oswa achtè.
- Lè yo sispann pèmasyon san rezon, pwopriyetè a ka chèche yon enjonksyon nan tribinal epi lokatè a pral responsab devan pwopriyetè a pou nenpòt domaj ki te fèt prèske akòz lokatè a refize bay aksè.

Kapasite pwopriyetè a pou mete fen nan kontra a epi kòmanse yon aksyon nan tribinal (§§ 5512,

5513(a)&(b), 5507(c)&(d)) Pwopriyetè a gendwa mete fen nan kontra a epi kòmanse yon aksyon rezime posesyon:

- Lè lokatè a pa repare vyolasyon nenpòt prensip oswa alyans ki enpòtan pou apatman ki lwe a oswa remedye a negligans apatman an nan sèt jou apre avi alekri. Si yon vyolasyon ki sanble anpil rive nan yon ane, mèt kay la pa bezwen bay okenn avi anvan li chèche mezi. Seksyon sa a pa aplike pou pèman lwaye an reta, *gade* § 5502.
- Olye yon aksyon tribinal, pwopriyetè a kapab remedye vyolasyon lokatè a epi voye bòdwo lokatè a pou depans aktyèl ak rezonab pou rekou sa a; bòdwo sa a sipoze dwe epi ki kapab kòm lwaye adisyonèl, imedyatman apre li resewa
- Lè lokatè a fè vyolasyon materyèl yon prensip oswa règleman yo te bay lokatè a nan moman kontra lwaye a, apre avi, kote kontra lwaye a te pou lokasyon yon sèl chanm nan rezidans prensipal mèt kay la epi pa gen plis pase 3 chanm lwe bay lokatè nan bilding lan.
- Lè yo pa sèvi ak inite lokasyon an sèlman kòm rezidans lokatè a (sòf si kontra lwaye a di otreman)
- Lè yon move revokasyon kontra lwaye a ansanm ak yon endikasyon ke lokatè a pa gen entansyon rekòmanse lokasyon an; lokatè ki abandone a pral responsab pou domaj ki te koze pa abandon an ak depans ki fèt pou prepare ak relwe apatman an
- Lè yon vyolasyon koze oswa menase pou koze domaj ireparab, oswa lokatè a kondane pou yon deli klas A oswa krim ki te koze oswa menase pou koze domaj ireparab pandan peryòd lokasyon an, pwopriyetè kay la ka san plis avi swa repare vyolasyon an oswa imedyatman. mete fen nan kontra lwaye a epi pote yon aksyon pou posesyon rezime

Si pa gen okenn apèl kont yon jijman ki akòde posesyon rezime, mèt kay la ka imedyatman retire epi estoke, sou depans lokatè a, nenpòt ak tout bagay lokatè a kite nan lokal la; sèt jou apre peryòd apèl la te ekspire, yo pral konsidere pwopriyete a abandone epi pwopriyetè a kapab debarase l de li san lòt avi oswa responsablite

Rekou pwopriyetè a lè lokatè a fè yon move dediksyon oswa kenbe nan lajan lwaye a (§5308)

- Si lokatè a kenbe nan lajan lwaye a oswa dedwi nan pri lwaye a epi Tribinal la konstate ke kenbe nan lajan an oswa dediksyon an te injis, lè sa a, Tribinal la ka akòde mèt kay la swa posesyon inite lwe a oswa yon jijman pou kantite lajan yo kenbe.
- Si Tribinal la konstate ke retni a te fèt ak move konfyans, Lè sa a Tribinal la ka akòde pwopriyetè a domaj doub kantite lajan lokatè a te kenbe; si domaj sa yo pa peye, Lè sa a, Tribinal la ka pase yon jijman pou posesyon san okenn lòt avi bay lokatè a.

Mezi pwopriyetè ki gen rapò ak lokatè ki rete. (§ 5515)

- Si lokatè a kontinye gen posesyon lokal la apre dat ekspirasyon oswa revokasyon an san konsantman pwopriyetè a, lokatè sa a pral responsab pou yon sòm ki pa depase de fwa lwaye a chak mwa dapre akò anvan an, kalkile ak pwopòsyon sou yon baz chak jou, pou chak jou lokatè a rete an posesyon pou nenpòt peryòd.
- Lè yon tribinal decide ke lokatè ki rete a te aji mal, lokatè a ka responsab tou pou nenpòt pèt anplis pwopriyetè a te fè.

V. OBLIGASYON PWOPRIYETÈ YO AK MEZI LOKATÈ YO

Aksyon vanjans pwopriyetè a entèdi (§5516)

- Yon pwopriyetè aji nan yon fason vanjans si pwopriyetè a pouswit yon aksyon pou posesyon rezime, oswa otreman eseye fòse lokatè a kite lokal la, oswa mande yon ogmantasyon nan pri lwaye, oswa diminye sèvis lokatè a gen dwa an repons yon plent konsènan kondisyon inite lokasyon an oswa pwopriyete, enstitisyon an nan yon ranfòseman aksyon ki baze sou alegasyon lokatè ki pa respekte, òganizasyon oswa patisipasyon nan yon asosyasyon lokatè oswa pouswit nenpòt dwa legal oswa mezi ki soti nan lokasyon an

- Yon sipozisyon refitab rive si yo pran yon aksyon negatif nan katrevendis (90) jou apre kondwit sa a men sipozisyon an ka simonte lè mèt kay la montre yon rezon lejitim pou poze aksyon sa yo
- Lè yon tribinal jwenn pwopriyete a te angaje nan aksyon vanjans, lokatè a ap gen dwa refè twa mwa lwaye oswa twa (3) fwa domaj lokatè a te sibi, kèlkeswa sa ki pi gwo, ansanm ak pri pwosè a (eksepte frè avoka)

Pwopriyete ranvwaye oswa eskli lokatè a yon manyè ilegal (§5313)

- Si lokatè a te ranvwaye oswa eskli nan apatman an ilegalman, lokatè a ka rekipere swa twa fwa domaj ki te fèt oswa twa fwa lwaye pou chak jou pou peryòd eskliyon an. Anplis de sa, lokatè a gen chwa swa oswa rekipere posesyon apatman an oswa mete fen nan kontra lwaye a.

Responsablite pwopriyete a pou abi aksè nan apatman lokasyon an (§5510)(b) & (c)

- Pwopriyete a pral responsab devan lokatè a pou nenpòt vòl, aksidan oswa lòt domaj ki pral rive nan yon pwopriyete kay la, anplwaye oswa ajan li yo antre nan apatman lokasyon an oswa avèk pèmision oswa lisans pwopriyete a kote lokatè a absan epi li pa espesifikman konsanti a. antre, pou li pa jwenn konsantman aktyèl lokatè a lè lokatè a prezan epi li kapab konsanti; oswa nan nenpòt lòt ka, kote domaj lokatè a soufri se akòz neglijanm mèt kay la
- Kote pwopriyete a fè demann repete pou antre ki pa rezonab oswa kote nenpòt antre aktyèl ki pa rezonab epi lokatè a pa dakò, lokatè a ka *chèche* yon enjonksyon nan tribinal oswa mete fen nan kontra lwaye a

Pwoteksyon espesyal pou lokatè ki viktim abi domestik, ofans seksyèl ak/oswa espyonaj (§5316)

- Yon pwopriyete pa gen dwa pran okenn aksyon negatif kont yon lokatè ki te jwenn oswa ki te chèche asistans pou abi domestik, ofans seksyèl, oswa pèsekite nan nenpòt ki tribinal, lapolis, ijans medikal, vyolans domestik, oswa pwogram oswa sèvis ofans seksyèl
- Yon sipozisyon refitab rive si yo pran yon aksyon negatif nan lespas 90 jou apre nenpòt ensidan kote lokatè a te viktim

Dispozisyon ki gen rapò ak lanmò yon sèl lokatè (§ 5141, 5719)

- Sèl lokatè ki mouri a vle di sèl lokatè ki gen kontra a dapre yon akò pou lokasyon rezidansyèl ki gen dwa pou li okipe yon inite pou lokasyon rezidansyèl eksepte tout lòt moun ki mouri; dwa nenpòt moun ki pa lokatè ki abite nan apatman an ap sispann imedyatman lè sèl lokatè a mouri
- Lè sèl lokatè a mouri, yo pral remèt pwopriyete kay la san yo pa pran aksyon tribinal apre pwopriyete a bay reprezantan pèsonèl moun ki mouri a aksè 30 jou pou retire afè moun ki mouri a si reprezantan pèsonèl la pa te bay mèt kay la yon avi alekri ki montre aksè nan inite rezidansyèl lokatè ki mouri a si sa toujou nesèsè
- Pandan peryòd aksè sa a, mèt kay la toujou kenbe dwa pou li kòmanse nenpòt ki lè yon aksyon pou posesyon rezime ak/oswa lajan ki dwe, nan ka sa a pwopriyete a dwe pote aksyon kont byen imobilye sèl lokatè ki mouri a
- Si nan moman pwopriyete a pran posesyon an, gen yon pwopriyete toujou andedan kay sèl lokatè ki mouri a, pwopriyete kay la ap gen dwa pou li imedyatman retire epi estoke pwopriyete sa a pou yon peryòd 7 jou, sou depans pou byen imobilye sèl lokatè ki mouri a
- Si pwopriyete a pa gen dwa a tout oswa yon pati nan depo garanti a, mèt kay la dwe remèt tout oswa yon pati nan depo garanti a nan 20 jou apre li resevwa posesyon inite rezidansyèl pou lokasyon an bay reprezantan pèsonèl la ak dokiman yo mande ki prè depans pou reparasyon

VI. FEN KONTRA A

Lè youn nan pati nan yon kontra chwazi dwa pou li mete fen, devwa chak pati anba kontra lwaye a dwe sispann (§5515); dispozisyon avi sa yo ap aplike:

Swasant jou avi alavans pa nenpòt ki pati nan revokasyon anvan ekspirasyon (§§5106, 5108)

- Si youn nan pati yo gen entansyon mete fen nan yon kontra lwaye ki egziste deja, yo dwe bay yon avi alekri 60 jou anvan ekspirasyon
- Pou lwaye mwa a mwa, peryòd tan 60 jou a kòmanse nan premye jou mwa apre jou avi aktyèl la.
- Si nenpòt pati pa bay avi 60 jou a, lè sa a kontra lwaye a ap kontinye kòm yon mwa a mwa ak tout lòt kondisyon nan akò a ap rete an vigè

Trant (30) jou avi davans pa lokatè nan sèten kondisyon (§5314)

- Malgre Kòd la prevwa pou sitiasyon kote yo mande mwens pase 60 jou avètisman, mèt kay la gen dwa kenbe depo garanti a pou tout aryere lwaye yo dwe, ki gen ladan chaj anreta, lwaye ki dwe pou revokasyon prematire kontra lwaye a ak/oswa pou ranbouse mèt kay la pou tout depans rezonab ki fèt nan renovasyon ak relwe lokal ki te koze pa revokasyon an twò bonè
- Lokatè a ka bay yon avi 30 jou davans, ki kòmanse nan 1ye jou nan mwa apre avi aktyèl la, nan sikonstans sa yo:
 - Anplwayè ki la kounye a oblije lokatè a pou l deplase rezidans lokatè a ki depase 30 mil
 - Maladi grav lokatè a oswa yon manm fanmi imedya lokatè a ki abite ak lokatè a mande pou lokatè a deplase sou yon baz pèmanan.
 - Yo aksepte lokatè a pou admisyon nan yon etablisman granmoun aje oswa yon etablisman gwoup oswa yon kay pou pran retrèt

- Yo aksepte lokatè a pou admisyon nan lojman prive oswa piblik sibvansyone
- Lokatè a an tre nan sèvis militè Etazini nan sèvis aktif
- Lokatè a ki viktim abi domestik, ofans seksyèl, pèsekite oswa ki ap chèche soulajman anba vyolans domestik oswa abi nan nenpòt tribinal, ajans lapolis, oswa pwogram oswa sèvis vyolans domestik.
- Lè yon sèl lokatè a mouri, reprezantan pèsonèl nan byen imobilye a ka sispann ak yon avi 30 jou davans

Avi ki pi kout pa lokatè a apre li pa repare vyolasyon Kòd oswa vyolasyon materyèl kontra (§ 5302(b)&(c))

- Lokatè a ka sispann kontra lwaye a ak yon avi 15 jou si, nan premye sis mwa lokasyon an, mèt kay la repete yon vyolasyon Kòd la oswa yon vyolasyon materyèl nan kontra lwaye a ke li te deja komèt epi li te pwomèt pou l korije.
- Si pwopriyetè a pa repare nenpòt kondisyon ki anpeche lokatè a yon pati enpòtan nan avantaj oswa plezi nan negosyasyon lokatè a apre 15 jou avi alekri, lokatè a ka sispann kontra lwaye a epi pote yon aksyon pou domaj nan tribinal.

Avi alekri pa lokatè a si se nan premye mwa nan lokasyon (§ 5304)

- Si yon vyolasyon Kòd la oswa yon vyolasyon materyèl nan kontra lwaye a rive nan premye mwa nan lokasyon an, oswa apre sa si lokatè a rete sou baz reprezantasyon pwopriyetè a ke kondisyon an pral korije, revokasyon ka fèt imedyatman apre yon avi alekri
- Si ou pa mete inite a disponib nan kòmansman manda li a, sa reprezante yon vyolasyon materyèl

Avi sèt jou pa lokatè apre dife oswa lòt destriksyon inite lokasyon an (§5309)

- Lokatè a pral responsab pou lwaye sèlman jiskaske li kite yon apatman ki andomaje nan dife oswa aksidan toutotan yo bay mèt kay la yon avi alekri pou revokasyon an nan sèt (7) jou apre li kite kay la.
- Pwopriyetè a dwe retounen alè nenpòt depo garanti/bèt kay ak lwaye ki peye davans, eksepte sa mèt kay la gen dwa pou li kenbe.
- Si ou pa bay avi a, sa pral lakòz lokatè a responsab pou lwaye jiskaske pwopriyetè a konnen aktyèl lokatè a kite inite lokasyon an oswa jiskaske lòt lokasyon an ilegal.
- Si li kontinye rete nan inite lokasyon an legal, lokatè a ka rete, epi responsablite lokatè a pou lwaye a ap redwi an pwopòsyon ak diminisyon valè jis lokasyon inite lokasyon an.

De jou avi lokatè a apre li pa bay sèvis esansyèl (§5308)

- Si pwopriyetè a pa bay sèvis esansyèl yo, ki prevwa nan kontra lwaye a oswa nan lalwa, pou yon peryòd ki depase 48 èdtan apre lokatè a te avèti l alekri, lè sa a lokatè a ka:
 - mete fen nan kontra a
 - aksepte lojman ranplasan ekivalan, oswa
 - kenbe 2/3 pou chak jou lwaye akimile pandan nenpòt peryòd lè dlo cho, chalè, dlo, elektrisite oswa kay ranplasan ekivalan pa apwovizyone; Pwopriyetè a ka evite responsablite sa nan yon demonstrasyon ki montre enposibilite pèfòmans
- Kenbe nan lajan lwaye a pa bloke dwa lokatè a pou retablisman domaj nan pi ta yo si domaj sa yo depase kantite lajan li kenbe a.