

DEKLARASYON DWA LOKATÈ MARYLAND

(AN VIGÈ 1ye JIYÈ 2025)

Lwa Maryland mande pou Biwo Lokatè ak zafè mèt kay pibliye yon Deklarasyon Dwa Lokatè epi mete li ajou apati 1ye jen chak ane. Mèt Kay yo dwe tache dènye vèsyon dokiman sa a nan chak kontra-lwaye rezidansyèl. (Atik sou Lojman ak Devlopman Kominote nan Kòd Maryland lan, Seksyon 5-101 jiska 5-104 ak Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-208)

Dokiman sa a rezime dwa siyifikatif lokatè anba lwa Maryland. Li pa yon lis konplè dwa chak lokatè. Li pa kouvri tout detay, eksepsyon, oswa diferans ki ka aplike sou yon baz ka-pa-ka.

Enfòmasyon adisyonèl ka disponib nan:

- Referans Kòd Maryland ki nan lis ak chak dwa oswa lòt lwa aplikab
- Rechèch endepandan
- Konsiltasyon avèk yon avoka

Kèk jiridiksyon lokal nan eta a ka ofri dwa adisyonèl bay lokatè rezidansyèl yo. Men, dwa yo ki nan Deklarasyon Dwa Lokatè Maryland sa a aplike a tout lokatè rezidansyèl nan Maryland.

Sa a se enfòmasyon jeneral epi yo pa konstitye konsèy legal. Nou ankouraje w pale ak yon avoka si ou gen kesyon sou dwa ou kòm yon lokatè. Enfòmasyon kontak pou sèvis legal yo ki nan lis ki nan fen deklarasyon dwa sa a.

1. APLIKASYON POU LWAYE

Yon mèt kay ki lwe senk oswa plis inite pa ka chaje plis pase \$25 nan frè, san yon depo garanti.

Kèk mèt kay ka chwazi aksepte yon rapò tès depistaj lokatè prepare nan 30 jou anvan yo pa yon ajans rapò konsomatè ke lokatè a jwenn ak peye pou li. Si yon mèt kay aksepte tankou yon rapò nan men ou, mèt kay la ka pa chaje ou yon frè aplikasyon.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-213 ak 8-218)

2. KONTRA-LWAYE AK LOKASYON YO

Yon mèt kay ki lwe senk oswa plis inite nan Maryland oblije sèvi ak yon kontra-lwaye ekri. Si mèt kay la pa sèvi ak yon kontra-lwaye ekri, lokasyon prezime yo dwe 1 ane soti nan premye itilizasyon lokatè a nan inite a.

Sepandan, si mèt kay ou a ba ou yon kontra-lwaye ekri, li dwe gen ladan:

- Yon deklarasyon sou kondisyon pwopriyete a
- Yon eksplikasyon sou ki moun ki responsab pou bòdwo sèvis piblik ak reparasyon pwopriyete
- Yon resi pou depo garanti ou
- Yon kopi vèsyon Deklarasyon Dwa Lokatè Maryland ki pi resan
- Enfòmasyon kontak pou mèt kay la oswa enfòmasyon kontak yon ajan ki otorize resevwa avi ak sèvis nan pwosesis sou non mèt kay la.

Yon mèt kay ki lwe kat oswa mwens inite nan eta a pa oblije sèvi ak yon kontra-lwaye ekri.

Gen kèk jiridiksyon lokal ki ka mande pou enfòmasyon adisyonèl nan lwaye.

Yon kontra-lwaye pa ka gen ladan:

- Mande pou ou pèmèt mèt kay la “konfese jijman” sou yon reklamasyon ki soti nan kontra-lwaye a;
- Nenpòt bagay ki di ou abandone dwa legal ou anba lalwa a oswa dwa ou genyen pou yon jijman tribinal
- Nenpòt dispozisyon ki rakousi nenpòt peryòd avi ki egzije pa lalwa
- Nenpòt lòt dispozisyon ki idantifye nan Seksyon 8-208 nan Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, oswa nenpòt lòt dispozisyon otreman entèdi pa lalwa

Yon tèm renouvèlman otomatik nan yon kontra-lwaye dwe:

- Separe de lòt pati nan kontra-lwaye a
- Siyen oswa rekonèt pa ou separeman

Pou mèt kay la mete fen nan lokasyon ou:

- Pou yon kontra-lwaye ekri ak yon tèm deklare, mèt kay la dwe avize ou alekri omwen 60 jou anvan l mete fen nan lokasyon an
- Pou lokasyon peryodik mwa-a-mwa, mèt kay la dwe avize ou an ekri omwen 60 jou anvan l mete fen nan lokasyon an
- Pou lokasyon peryodik ane-a-ane, mèt kay la dwe avize ou an ekri omwen 90 jou anvan lokasyon an fini

Pou ou mete fen nan lokasyon ou:

- Pou lwaye ki gen yon tèm deklare, lokasyon mwa-a-mwa, ak tout lòt lokasyon men yon lokasyon ane-a-ane, ou dwe avize mèt kay ou an alekri omwen 30 jou anvan w mete fen nan lokasyon an
- Pou lokasyon ane-a-ane, ou dwe avize mèt kay ou an alekri omwen 90 jou anvan w mete fen nan lokasyon an

- Eksepsyon nan dispozisyon sa yo:
 - Eksepsyon #1: Si ou se viktim vyolans domestik oswa atak seksyèl epi ou gen yon lòd pwoteksyon oswa lòd lapè, ou gen 30 jou pou evakye lokal lwaye yo apre ou fin bay avi a. Ou sèlman responsab, sepandan, pou lwaye a apati moman apre avi a, jouk dat ke ou evakye a, ki ka mwens pase 30 jou. Si ou evakye nan mwens pase 30 jou apre ou fin bay avi, ou dwe bay siyen, notarye, notifikasyon ekri bay mèt kay la, pa lapòs premye klas oswa livrezon men, ki deklare ke ou evakye lokal yo.
 - Eksepsyon #2: Dispozisyon sa yo pa aplike nan vil Baltimore.

Si okenn bò pa bay avi, kontra-lwaye ou ka otomatikman renouvle oswa vin mwa-a-mwa, toudepann de tèm yo nan kontra-lwaye w la. Lokasyon ki pa twò komen tankou semèn-a-semèn, ane-a-ane, oswa lokasyon fèm gen kondisyon avi diferan.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-208, 8-210, ak 8-402)

3. LWAYE

- Ou dwe peye lwaye jan sa deklare nan kontra lwaye ou.
- Si ou peye lwaye anreta, mèt kay ou ka chaje yon frè anreta, men li pa ka plis pase 5% nan kantite lajan reta lwaye
- Mèt kay ou a dwe ba ou yon resi pou peman lwaye ou si ou peye lwaye ak lajan kach.
- Mèt kay ou ka sèlman ogmante lwaye ou lè kontra-lwaye ou renouvle. Nan pifò ka yo, yo dwe di ou alekri 90 jou davans nan nenpòt ogmantasyon lwaye. Gen kèk jiridiksyon lokal ki ka limite kantite lajan pou lwaye ki ka ogmante, men pa gen okenn lwa nan tout eta ki limite ogmantasyon lwaye lè kontra-lwaye ou renouvle.
- Mèt kay ou ka bay avi sou yon ogmantasyon lwaye pa imèl, tèks, oswa pòtal lokatè elektwonik sèlman si ou te dakò pou w resevwa avi elektwonikman.
- Si ou peye mèt kay ou sèvis piblik dirèkteman, mèt kay ou dwe ba ou kopi bòdwo sèvis piblik yo chak mwa.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-205, 8-205.1, ak 8-208)

4. DEPO GARANTI

Nan pifò ka yo, yon mèt kay pa ka mande pou ou peye yon depo garanti pi wo pase lwaye yon mwa a. Men, depo garanti ou ka jiska de (2) mwa lwaye. si ou kalifye pou asistans sèvis piblik nan Depatman Sèvis Imèn ak akò kontra lwaye mande pou ou fè peman pou sèvis piblik dirèkteman nan men mèt kay ou.,

Yon “depo garanti” se nenpòt peman ou bay mèt kay la pou kouvri bagay tankou kraze kontra lwaye a, domaj nan pwopriyete a, oswa lwaye ki pa peye, ki gen ladan depo bèt kay.

Pwopriyetè ou ka pa mande pou ou peye plis pase sòm total lwaye premye mwa a ak depo garanti a anvan ou anmenaje.

Mèt kay la dwe kenbe depo garanti ou nan yon kont labank enterè-peye epi ba ou yon resi alekri, ki dwe enkli ak kontra-lwaye ekri a. Pwopriyetè a dwe konseye ou sou dwa ou ak responsablite mèt kay la ki gen rapò ak depo garanti a lè ou peye depo garanti a.

Nan fen lokasyon ou, mèt kay ou dwe ba ou yon lis alekri nan nenpòt akizasyon dedwi nan depo garanti a. Yo dwe retounen rès depo ou a ak enterè nan lespas 45 jou.

Si ou planifye pou w demenaje, ou dwe voye bay mèt kay ou yon lèt sètifye omwen 15 jou anvan ou kite. Lèt la ta dwe di w ap deplase epi bay nouvo adrès ou. Si ou fè sa, ou gen dwa prezan lè mèt kay la enspekte inite ou pou domaj ki ka diminye depo garanti ou.

Akizasyon yon mèt kay ka legalman dedwi depo garanti ou gen ladan

- Domaj nan pwopriyete a ki depase nòminal
- Lwaye oswa bòdwo sèvis piblik ki pa peye
- Depans oswa frè ki soti nan yon jijman ka ekspilsyon

Si mèt kay la pa retounen depo ou oswa ba ou yon lis chaj alekri nan 45 jou apre ou demenaje, yo ka pèdi dwa pou kenbe nenpòt nan depo a. Ou kapab tou jwenn jiska twa fwa nenpòt kantite lajan yo ilegalman pa t retounen.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-203 ak 8-203.1)

5. KONDISYON INITE LWAYE

Chak pwopriyete lokasyon dwe “anfòm pou abitasyon imen,” sa vle di ke li san danje ak apwopriye pou moun yo viv ak lib de pwoblèm (domaj grav oswa kondisyon) ki ta ka lakòz yon dife oswa ki se yon menas grav ak sibstansyèl nan lavi ou, sante oswa sekirite.

Si ou jwenn yon pwoblèm konsa, avize mèt kay ou a alekri touswit. Ou dwe bay mèt kay ou aksè a pwopriyete ou pou fè reparasyon.

Si mèt kay ou a pa ranje pwoblèm lan nan yon delè rezonab apre ou fin bay avi, ou gen opsyon: ou ka pote plent nan Tribinal Distri a pou domaj ak yon diminisyon nan lwaye, oswa ou ka refize peye lwaye (epi ogmante pwoblèm yo kòm yon defans nan plent mèt kay la pou lwaye). Ou ka depoze tou yon ka eskwokri lwaye, atravè kote ou peye lwaye nan tribinal la olye bay mèt kay la.

Ou gen dwa pou sèvis debaz yo, ki gen ladan chalè, limyè, elektrisite, dlo cho ak frèt, ak dispozisyon egou apwopriye. Tou depan de sekirite espesifik oswa pwoblèm kondisyon lavi nan inite ou (pou egzanp nan ka a nan penti plon), ou ka

- Gen dwa pou asistans pou relokasyon tanporè nan men mèt kay la
- Poze aksyon legal si mèt kay ou a pa ede ak relokasyon an sekirite

Si pwoblèm nan pa danjere men vyole kòd lojman lokal yo, ou ka kontakte biwo ranfòsman kòd lokal ou si mèt kay ou pa reponn.

Ou gen dwa pou plezi trankil nan inite lokasyon ou pou dire lokasyon ou kòm byen ke dwa pou avanse pou pi nan epi sèvi ak inite a kòmanse nan dat ki nan lis nan kontra-lwaye ou.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd la Maryland, Seksyon 8-204, 8-211, ak 8-212)

6. EKSPILSYON

Si ou vyole kontra-lwaye ou, pa peye lwaye a tan, oswa ou pa soti lè kontra-lwaye ou fini, mèt kay ou ka kòmanse pwosesis ekspilasyon an lè li depoze yon plent nan Tribinal Distri a.

Pwopriyete ou pa ka ekspilse ou sof si Tribinal Distri a te bay mèt kay la dwa pwopriyete a (yo rele yon jijman posesyon) epi li bay yon lòd pou retire ou (yo rele yon manda nan restitasyon). Efò pou ekspilse ou gen ladan chanje kadna yo, fèmen sèvis piblik, oswa lòt aksyon menm jan an pou anpeche aksè ou nan inite a oswa kapasite pou viv san danje nan inite a.

Ou gen dwa ale nan nenpòt odyans tribinal nan yon ka ekspilasyon ki te pote kont ou pa yon mèt kay. Ou ka gen dwa tou pou w gen yon avoka pou reprezante ou si ou pa kapab peye youn.

Si ou dwe lwaye, mèt kay ou dwe avize ou alekri omwen 10 jou anvan ou depoze yon ka ekspilasyon pou echèk pou peye lwaye kont ou nan Tribinal Distri. Kondisyon avi 10 jou a pa obligatwa pou lòt kalite defile ekspilasyon, tankou yon vyolasyon kontra lwaye oswa rete nan inite lokasyon an pi lontan pase tan ki pèmèt pa kontra lwaye w la.

Si ou gen yon jijman kont ou paske w pa peye lwaye, ou gen kat jou pou apèl desizyon sa a bay Tribinal Awondisman an.

Nan pifò ka yo, ou ka sispann ekspilasyon an lè w peye tout kantite lajan ki pase yo ak nenpòt montan ki koute tribinal la lòd ou peye anvan ekspilasyon an te soti. Sa yo rele “dwa pou redanmsyon.”

Sepandan, redanmsyon se pa yon opsyon si ou te gen 3 (4 nan Baltimore City) oswa plis jijman ekspilasyon pou lwaye ki pa peye yo 12 mwa anvan ka aktyèl la.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland lan, Seksyon 8-401, 8-402, 8-402.1, ak 8-902)

7. EKSPILSYON KONSTRIKTIF

Nan Maryland, ekspilsyon konstrikatif rive lè aksyon yon mèt kay - oswa pa aji - rann li difisil pou yon lokatè sèvi ak epi jwi inite lokasyon yo, fòse lokatè a demenaje.

Pou reyisi reklame ekspilsyon konstrikatif, yon lokatè dwe pwouve plizyè bagay, tankou aksyon mèt kay la oswa neglije siyifikativman deranje itilizasyon lokatè a ak plezi nan pwopriyete a, mèt kay la responsab pou entèferans lan, lokatè a te pale mèt kay la de pwoblèm nan, epi lokatè a deplase soti yon tan rezonab apre entèferans la. Si ou enterese nan pouswiv yon reklamasyon pou ekspilsyon konstrikatif, ou ta dwe konsilte yon avoka.

Si ekspilsyon konstrikatif la pwouve (1) Ou ka trete kontra-lwaye ou kòm sa te fini epi ou pa responsab ankò pou peye lwaye; epi (2) ou kapab pote plent kont mèt kay la pou pèt ou yo. Sa a ka gen ladan depans pou depasman, diferans lwaye, frè avoka, ak lòt depans ki gen rapò ki kapab lakòz reklamasyon ekspilsyon konstrikatif.

Mèt kay yo dwe evite entèferans sibstansyèl ak plezi lokatè a nan pwopriyete lokasyon yo, asire pwopriyete a lokasyon an san danje epi k ap viv, epi jeneralman reponn a plent lokatè san pèdi tan pou evite konsekans legal ak finansye.

8. DWA PREMYE REFI LOKATÈ A

Si ou se yon lokatè yo rele sou kontra-lwaye a epi ou te viv nan yon pwopriyete lokasyon ki gen 1, 2, oswa 3 inite pou omwen sis mwa, mèt kay ou ka oblije ba ou chans pou achte pwopriyete a anvan li vann li bay yon lòt moun. Sa aplike si mèt kay ou planifye vann pwopriyete a, oswa resevwa yon òf pou achte li nan men yon twazyèm pati. Règ sa a pa aplike nan sèten sityasyon, tankou lè pwopriyete a transfere san yon vant; pa egzanp, lè pwopriyete a transfere nan yon manm fanmi an, nan yon biznis posede pa mèt kay la, oswa dapre yon lòd tribinal, nan mitan plizyè lòt egzanp.

Si mèt kay ou a avize ou ke yo gen entansyon vann pwopriyete a bay yon twazyèm pati, avi a ta dwe gen ladan tou dwa ou pou fè yon òf pou achte li. Ou gen 30 jou apatidat avi a pou fè yon òf pou achte pwopriyete a oswa refize.

Si ou fè yon òf ak menm oswa pi bon tèm pase sa yo ki nan avi a, mèt kay ou dwe aksepte li. Si ou refize fè yon òf, mèt kay ou ka vann pwopriyete a bay yon twazyèm pati.

Gen kèk jiridiksyon lokal yo ka gen pwòp lwa yo sou dwa yon lokatè nan premye refi oswa opòtinite pou achte yon pwopriyete lokasyon nan ka ki pa kouvri pa lwa eta a.

(Atik sou Pwopriyete Imobilye nan Kòd Maryland la, Seksyon 8-119)

9. ZAK KI ENTÈDI PA MÈT KAY YO

Diskriminasyon lojman ilegal anba lalwa eta ak federal. Mèt kay yo pa ka fè diskriminasyon kont lokatè potansyèl oswa aktyèl sou baz ras, koulè, relijyon, sèks, andikap, estati matrimonial, estati familyal, oryantasyon seksyèl, idantite sèks, orijin nasyonal, sous revni, oswa estati militè. Gen kèk jiridiksyon lokal yo ka bay pwoteksyon anti-diskriminasyon adisyonèl yo.

Yon mèt kay pa ka fè vanjans, oswa menase pou fè vanjans, kont ou pou

- a. fè yon plent bon lafwa sou yon vyolasyon kontra-lwaye ou, vyolasyon lalwa a, oswa kondisyon pwopriyete lokasyon an;
- b. depoze oswa patisipe nan yon pwosè ki enplike mèt kay la;
- c. patisipe nan yon òganizasyon lokatè;
- d. mande lapolis oswa sèvis ijans nan pwopriyete a; oswa
- e. bay enfòmasyon bay mèt kay la ki gen rapò ak pwoblèm penti plon.

Vanjans ka gen ladan depoze oswa menase depoze yon pwosè kont ou, ogmante lwaye a, diminye sèvis yo ba ou kòm yon lokatè (pou egzanp, fèmèn sèvis piblik), pa fè reparasyon ki nesesè, oswa mete fen nan lokasyon ou, pami lòt bagay.

Sof si kontra-lwaye ou bay otreman, ou gen dwa pou plezi trankil nan rezidans ou. Mèt kay ou a gen dwa antre nan inite ou a pou rezon lejitim tankou fè reparasyon nesesè, enspekte inite a, oswa montre inite a bay lokatè potansyèl. Apati 1ye oktòb 2025, mèt kay ou dwe avize ou alekri omwen 24 èdtan davans nan enspeksyon an oswa reparasyon epi yo ka sèlman antre nan inite a lendi jiska samdi, soti nan 7am rive 7pm, sof si li se yon ijans. Lwaye ou ka bay plis detay, ak jiridiksyon lokal ou ka gen plis règleman sou lè mèt kay ou ka antre nan inite ou.

(Tit 42, Seksyon 3601 ak sa ki annapre nan Kòd Etazini an; Atik Gouvènman Eta nan Kòd Maryland la, Seksyon 20-101, 20-704, ak 20-705; Atik sou pwopriyete reyèl nan Kòd Maryland lan, Seksyon 2-115, 8-204, 8-208.1, ak 8-208.2)

Eksepsyon nan pwoteksyon yo nan lwa sa yo egziste nan sèten sikonstans.

Sitwèb Biwo Maryland nan Lokatè ak Landlord Affairs gen tradiksyon lang adisyonèl Deklarasyon Dwa Lokatè sou sit entènèt la ki nan lis anba a.

10. RESOUS

Biwo Zafè Lokatè ak Mèt Kay

Depatman Lojman ak Devlopman Kominote Maryland

[Sitwèb zafè lokatè ak mèt kay la](https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx) (<https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx>)

Sitwèb Biwo Lokatè ak zafè mèt kay la gen enfòmasyon edikasyon adisyonèl ak anplwaye sipò pou navige dwa lokatè ak lwa, ki gen ladan:

- Enfòmasyon kontak pou òganizasyon lokal èd legal
- Enfòmasyon kontak pou biwo konte lokal yo nan dwa lokatè
- Enfòmasyon kontak pou sèvis lokal ki san kay ak pwogram asistans pou lokasyon si ou te deja pèdi lojman ou
- Kesyon yo poze souvan ak repons pou lokatè yo ak mèt pwopriyete yo
- Materyèl sansibilizasyon pou lokatè ak mèt pwopriyete
- Ki jan yo rapòte yon ka diskriminasyon lojman jis oswa vyolasyon mèt kay nan lwa federal, eta, oswa lwa lokatè lokal pou ranfòse ajans

Aksè a Konsèy nan Pwogram Ekspilsyon nan Maryland

Enfòmasyon kontak: Rele 211 oswa ale nan [Èd Legal Maryland](https://www.legalhelpmd.org/) (LegalHelpMd.org)

Sèvis yo bay:

- Pwogram sa a ka bay reprezantasyon legal ak konsèy bay lokatè ki gen revni nan kay la nan oswa anba a 50% nan revni mwayen Maryland lan, epi kay la nan risk pou yo ekspilsyon, yo te pèdi oswa yo nan risk pou yo pèdi bon lojman yo oswa sibvansyon.

Sant Pou èd pèsònèl Tribinal Distri Maryland

Enfòmasyon kontak ak èdtan: [Sant Èd Tribinal Distri](https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (<https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc>)

Sèvis yo bay:

- Sant èd pèsònèl yo ka ede lokatè ki gen yon pwoblèm mèt kay-lokatè oswa ka ki pa deja reprezante pa yon avoka.
- Sant yo ofri diskisyon an dirèk, telefòn, ak sèvis an pèsòn nan 10 adrès tribinal distri.
- Lwaye yo ka resewwa èd pou konprann dokiman tribinal yo, prepare pou odyans tribinal, ranpli fòm tribinal, prepare pou medyasyon, ak jwenn yon avoka.