

*Trouver un terrain d'entente*



# LE GUIDE DÉFINITIF DE LA LOCATION DANS LE VERMONT

PRODUIT EN COOPÉRATION PAR



1-800-287-7971  
1-802-864-0099  
[www.cvoeo.org](http://www.cvoeo.org)



1-888-569-7368  
1-802-985-2764  
[www.vtlandlord.com](http://www.vtlandlord.com)

# INTRODUCTION

La location est une voie à double sens. La meilleure façon pour les propriétaires et les locataires de vivre une expérience réussie est de travailler ensemble. La location est également une relation juridique. Elle fonctionne mieux si elle est considérée par toutes les parties comme une relation d'affaires.

Ce guide a été rédigé conjointement en 2015 par Pamela Favreau-Zugaro, Ancienne directrice du programme Vermont Tenants de CVOEO, et Angela Zaikowski, Esq. Directrice de la Vermont Landlord Association, avec des mises à jour effectuées par CVOEO en août 2021 et en septembre 2023.

Pourquoi ? Parce que nous pensons qu'une relation propriétaire/locataire n'a pas à être conflictuelle. Une bonne communication et un respect mutuel permettent souvent d'épargner beaucoup de stress à tout le monde. L'expérience nous a montré que les problèmes dans une situation de location proviennent le plus souvent du fait que les deux parties ne comprennent pas leurs droits et responsabilités légaux. Ce guide a été rédigé en collaboration par nos organisations dans l'espoir « d'uniformiser les règles du jeu ». Nous pensons que les deux parties doivent connaître les droits et les responsabilités légaux de l'autre ainsi que les leurs.



## NOTRE MESSAGE AUX LOCATAIRES

Payez votre loyer à temps et communiquez avec le propriétaire ou le gestionnaire de la propriété. Nous entendons parler de nombreux locataires qui ont été expulsés parce qu'ils ont laissé les choses devenir incontrôlables au lieu d'être proactifs. Ne soyez pas l'un d'entre eux.

Les souhaits de la plupart des propriétaires sont également assez simples ; ils attendent à ce que vous payiez le loyer à temps, que vous preniez soin de leur propriété et que vous les préveniez lorsque des réparations sont nécessaires.

## NOTRE MESSAGE AUX PROPRIÉTAIRES

Une location délabrée et nécessitant des réparations et de l'entretien peut indiquer clairement que vous ne vous en souciez pas. Demandez-vous pourquoi vos locataires devraient s'en soucier si vous ne le faites pas. La fierté d'être propriétaire est une pratique commerciale intelligente.

Les souhaits de la plupart des locataires sont également assez simples: faire effectuer des réparations lorsque c'est nécessaire et profiter de leur logement en toute tranquillité.

# REMERCIEMENTS

La version originale de ce guide a été rendue possible grâce à une subvention de l'Agence du commerce et du développement communautaire du Vermont (ACCD). Le soutien technique de l'agence a également été très apprécié. La révision et la traduction de 2023 ont été rendues possibles grâce à une deuxième subvention de l'ACCD ainsi qu'à un financement supplémentaire du Community Services Block Grant (CSBG) du CVOEO et du Community & Economic Development Office (CEDO) de la ville de Burlington.

MISE À JOUR SEPTEMBRE 2023

# SOMMAIRE

- 1 **SECTION 1. AVANT DE LOUER**
  - [Les lois s'appliquent-elles à moi ?](#)
- 2 [Conseils pour les personnes à la recherche d'un appartement](#)
  - [Conseils aux propriétaires](#)
- 3 [Faire une visite guidée](#)
- 4 [Dépôts de garantie](#)
- 5 [Assurance pour les deux parties](#)
- 6 **SECTION 2 - CONTRATS DE LOCATION**
  - [Utilisation d'un bail écrit](#)
  - 7 [Frais de retard et pénalités](#)
    - [Baux rendant le locataire responsable des Réparations](#)
  - 8 [Baux restreignant l'accès des invités](#)
    - [Clauses de résiliation du bail](#)
- 9 **SECTION 3 - PROTECTIONS JURIDIQUES**
  - 10 [Droit au logement équitable](#)
  - 12 [Discrimination fondée sur le statut familial](#)
  - 13 [Discrimination à l'égard des handicapés](#)
    - [Aides à la vie quotidienne pour les personnes handicapées](#)
    - 14 [Modifications raisonnables](#)
    - 15 [Aménagements raisonnables](#)
  - 16 [Loi sur la publicité & le logement équitable](#)
  - 17 [Représailles illégales](#)
  - 18 [Droits et accès à la vie privée](#)
  - 19 [Augmentations de loyer](#)
- 20 **SECTION 4 - CODES DU LOGEMENT**
  - [Garantie d'habitabilité](#)
  - 21 [Exigences de conformité](#)
  - 22 [Insectes et rongeurs](#)
  - 23 [Éléments structurels](#)
  - 24 [Services publics](#)
    - [Sécurité incendie](#)
  - 25 [Peinture au plomb](#)
  - 27 [Maintenir la propriété en bon état](#)
  - 28 [Réparations et déductions](#)
    - [Retenue de loyer](#)
  - 29 [Si le propriétaire ne paie pas les factures de services publics](#)
- 30 **SECTION 5 - PROBLÈMES COURANTS**
  - [Problèmes entre voisins](#)
  - 31 [Entretien des pelouses et déneigement](#)
    - [Stationnement](#)
    - [Antennes et antennes de TV paraboliques](#)
  - 32 [Détournement des services publics](#)
    - [Appareils](#)
- 33 **SECTION 6 - DÉMÉNAGEMENT**
  - [Rupture d'un bail](#)
  - 34 [Exigences de préavis pour les locataires qui déménagent](#)
  - 35 [Attentes concernant les conditions de déménagement](#)
    - [Remboursement du dépôt de garantie et litiges](#)
  - 36 [Biens non réclamés après le déménagement](#)
    - [Références](#)
- 37 **SECTION 7 - RÉSILIATION DE LA LOCATION PAR LE PROPRIÉTAIRE**
  - [Résiliation de la location pour non-paiement du loyer](#)
  - 38 [Avis de résiliation « pour motif valable »](#)
  - 39 [Résiliation de la location « sans motif valable »](#)
    - [Avis en cas de location dans la résidence personnelle du propriétaire](#)
  - 40 [Avis de vente d'un bâtiment](#)
    - [Avis de saisie](#)
    - [Expulsion des travailleurs agricoles](#)
  - 41 [Fin de la période de préavis](#)
- 42 **SECTION 8 : LE TRIBUNAL PROCÉDURE D'EXPULSION**
  - 43 [Terminologie de l'expulsion](#)
    - [La procédure judiciaire](#)
  - 44 [Audiences sur le séquestre du loyer](#)
    - 45 [La « plainte »](#)
      - [La « réponse »](#)
      - [L'audience finale](#)
  - 46 [L'ordonnance de mise en possession](#)
    - [Les biens d'un locataire après une expulsion](#)
- 47 **SECTION 9 - ABANDON D'UN LOGEMENT LOCATIF**
  - [Biens non réclamés après l'abandon du logement](#)
- 48 **ANNEXE A :** [Outils](#)
- 72 **ANNEXE B :** [Ressources](#)

# SECTION 1 : AVANT DE LOUER

## LES LOIS S'APPLIQUENT-ELLES A MOI ?

« **Contrat de location** » désigne tous les contrats, écrits ou oraux, contenant des conditions générales relatives à l'utilisation et à l'occupation d'un logement et d'un local.

« **Bailleur** » désigne le propriétaire, le bailleur ou, le cas échéant, le sous-bailleur d'un logement ou du bâtiment dont il fait partie.

« **Locataire** » désigne une personne qui a le droit, en vertu d'un contrat de location, d'occuper un logement à l'exclusion de toute autre personne.

En bref, cela signifie que si vous laissez quelqu'un vivre dans un bâtiment qui vous appartient, qu'il s'agisse d'un manoir ou d'une chambre dans votre propre résidence, vous êtes un **bailleur**. Cela inclut un locataire principal qui sous-loue à un colocataire. Il n'est pas nécessaire d'être propriétaire de la pièce que vous sous-louez pour jouer le rôle de propriétaire.

Étant donné que la loi du Vermont n'exige pas de bail écrit, vous êtes considéré comme un **locataire** légal avec ou sans bail. Les droits et responsabilités des deux parties décrits dans ce livre s'appliquent.

[Statuts annotés du Vermont, Titre 9, Chapitre 137 § 4451. Définitions](#)

*\* « V.S.A. » est également utilisé fréquemment dans cet ouvrage. Cela désigne les Statuts annotés du Vermont et fait référence aux lois de l'État du Vermont. Ils sont référencés par le **TITRE** (un numéro), **CHAPITRE** (le sujet qu'ils couvrent) et **SECTION** (les détails de la loi).*

## EXCLUSIONS

Les informations contenues dans ce manuel ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- Occupation dans une institution publique ou privée gérée dans le but de fournir des services médicaux, gériatriques, éducatifs, de conseils, religieux ou similaires.
- L'occupation en vertu d'un contrat de vente d'un logement ou du bien dont il fait partie, si l'occupant est l'acquéreur ou une personne qui succède aux intérêts de l'acquéreur.
- L'occupation par un membre d'une organisation fraternelle, sociale ou religieuse de la partie d'un bâtiment exploitée au profit de l'organisation.
- L'occupation transitoire d'un hôtel, d'un motel ou d'un gîte pendant la période où l'occupation est soumise à la taxe sur les chambres et les repas (30 jours).
- Occupation par le propriétaire d'un logement en copropriété ou le titulaire d'un bail de propriété dans une coopérative.
- Location d'un lot de maison mobile régi par [10 V.S.A. chapitre 153](#).
- Résidence transitoire sur un terrain de camping, qui, aux fins du présent chapitre, désigne toute propriété utilisée pour des vacances ou des loisirs saisonniers ou à court terme ou à des fins récréatives, sur laquelle se trouvent des cabanes, des tentes ou des appentis, ou des terrains de camping conçus pour l'installation temporaire d'unités d'habitation portatives ou mobiles de camping, de loisirs ou de voyage, y compris des tentes, des campeurs et des véhicules de loisirs tels que des camping-cars, des remorques de voyage, des camionnettes et des fourgonnettes de camping.

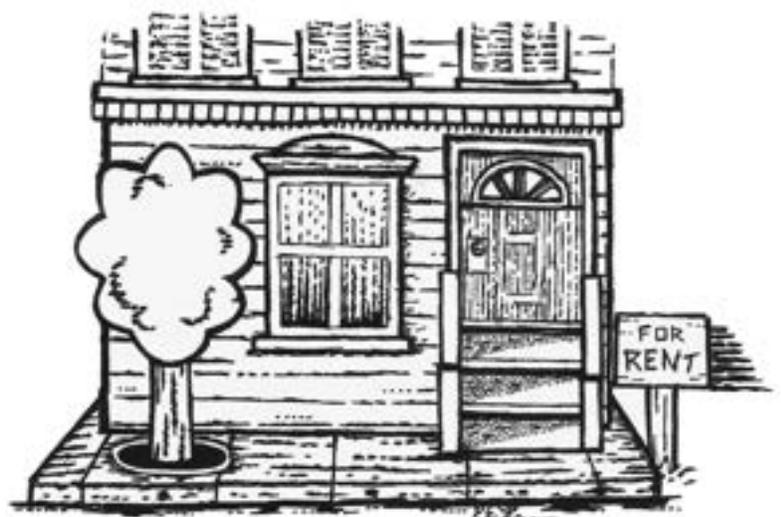
# CONSEILS POUR LES LOCATAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES

## CONSEILS POUR LES PERSONNES À LA RECHERCHE D'UN APPARTEMENT :

- Assurez-vous que vous avez les moyens de payer la location. Utilisez la [feuille de budget](#) dans la section « Outils » de ce guide.
- Un propriétaire ou un agent de location ne peut pas exiger de frais de dossier.
- Demandez s'il y aura un bail écrit. Demandez quelle sera la durée du bail (durée du bail).
- Demandez qui paie les services publics. Si c'est vous qui les payez, demandez combien ils coûtent. Appelez les sociétés de services publics pour vérifier si les estimations que le propriétaire vous a données sont correctes.
- Si le propriétaire paie le chauffage, demandez qui contrôle la température de l'appartement.
- Si c'est le propriétaire, demandez à quelle température il est réglé en hiver. Les codes exigent une température minimale de 65°F. N'hésitez pas à vérifier les références du propriétaire, demandez aux occupants actuels quelle a été leur expérience.
- Vérifiez tous les systèmes essentiels :
  - Lumières
  - Eau
  - Prises de courant
  - Cuisinière
  - Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone câblés et interconnectés.
- Les propriétaires vérifient les références. Si vous pensez avoir un problème de références, [Vermont Tenants](#) peut vous aider. Appelez-les.
- Certains propriétaires vérifient également les rapports de solvabilité. Si vous n'êtes pas sûr de votre cote de crédit, ou si vous avez besoin d'aide pour établir ou réparer votre crédit, contactez [le programme Financial Futures](#) de CVOEO, dont la liste figure dans la [section Ressources](#) à la fin de ce manuel. **Un bail est valable dès qu'il est signé, et non après l'emménagement.** Assurez-vous de bien comprendre le contenu du bail avant de le signer ! Contactez [Vermont Tenants](#) (Locataire du Vermont) en cas de doute.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES :

- Lorsque vous annoncez un logement, décrivez le logement et non les occupants idéaux. Voir également la section sur [le droit au logement équitable](#)
- Les frais de dossier ne sont pas légaux dans l'État du Vermont.
- Vous pouvez demander à un demandeur de fournir une copie de son rapport de solvabilité dans le cadre de la procédure de candidature.
- Vérifiez les références ! Voici quelques bonnes questions à poser :
  - Le loyer a-t-il été payé à temps ?
  - Le locataire a-t-il quitté le logement en règle ?
  - Loueriez-vous à nouveau à cette personne ?
- Veillez à ce que les réparations nécessaires soient effectuées avant que les nouveaux locataires n'emménagent.
- Lorsque vous refusez un candidat, vous pouvez le faire pour les raisons suivantes :
  - Demande incomplète
  - Références négatives
  - Absence d'historique de location
  - Casier judiciaire
  - Crédit insuffisant - vous pouvez fixer le niveau, mais appliquez-le de manière cohérente.
- Veillez à appliquer toutes vos politiques de candidature de manière cohérente.



# FAIRE UNE VISITE GUIDÉE

Les deux parties doivent visiter le logement ensemble avant que le locataire n'en prenne possession. L'état du logement doit être consigné par écrit. Des formulaires sont [disponibles à cet effet dans la section](#) « Outils » de ce guide.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Si le propriétaire ne veut pas faire une visite ou noter les choses : Prenez des photos avant d'emménager !
- Faites une liste de tous les dommages et des choses qui doivent être réparés, faites-en une copie et envoyez-la au propriétaire en lui demandant de réparer tous les éléments.
- N'oubliez pas d'indiquer la date sur la lettre.
- Gardez votre copie en lieu sûr
- Soyez prudent lorsque vous déplacez des meubles. Si vous rayez les murs ou les sols, le propriétaire peut vous tenir pour responsable des dégâts.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Effectuez une visite guidée au moment de l'emménagement pour vérifier l'état de l'appartement.
- Exigez du locataire qu'il signe la feuille d'emménagement pour confirmer l'état des lieux.
- Prenez des photos ou des vidéos pour mieux documenter l'état du logement au moment de l'emménagement.
- Si vous et le locataire convenez que des réparations sont nécessaires, poursuivez les réparations (vous pouvez même demander au locataire d'apposer sa signature pour confirmer que les réparations ont été effectuées).



# DÉPÔTS DE GARANTIE

La croyance commune selon laquelle un propriétaire ne peut pas demander le premier mois de loyer, le loyer du dernier mois et un dépôt de garantie est un mythe de longue date. En réalité, cela n'a jamais été le cas. Seuls Burlington et Brattleboro limitent le dépôt de garantie à un mois de loyer maximum. Ailleurs dans l'État, il n'y a pas de limite aux dépôts de garantie.

- Les ordonnances de Burlington et de Brattleboro autorisent également le propriétaire à percevoir, en plus du dépôt de garantie, une somme ne dépassant pas un demi mois de loyer à titre de dépôt de garantie pour animaux de compagnie.
- Les ordonnances de Burlington imposent également au propriétaire de conserver les dépôts sur un compte rémunéré. Les intérêts sont versés au locataire lorsque la caution lui est restituée.
- Toute somme d'argent versée à l'avance pour garantir une location est appelée « caution ». Cela comprend la sécurité, les dommages, le nettoyage, la caution pour animaux de compagnie ou le loyer du dernier mois.
- Les propriétaires ne peuvent pas demander de dépôt de garantie pour un animal d'assistance nécessaire en tant qu'aménagement raisonnable pour un locataire handicapé.
- Il n'existe pas de caution « non remboursable ».
- Les locataires ne peuvent pas utiliser une caution comme loyer du dernier mois.
- Les propriétaires peuvent déduire des dépôts de garantie les loyers impayés, les factures de services publics impayées, les frais d'enlèvement et d'élimination des biens personnels du locataire, ainsi que les dommages causés au bien au-delà de l'usure normale.
- Les cautions ne peuvent pas être conservées à titre de « pénalité » en cas de rupture du bail.
- Les dépôts de garantie peuvent être retenus pour le paiement du loyer en vertu d'un contrat de location si le locataire quitte le logement prématurément et que le propriétaire n'a pas été en mesure de le relouer.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

Pendant la durée du bail :

- La loi du Vermont - [9 V.S.A. chapitre 137 §4451\(5\)](#) stipule que les locataires peuvent être tenus responsables de « la négligence, l'inattention, l'accident ou l'abus des locaux, de l'équipement ou des biens meubles par le locataire ou les membres de son ménage ou leurs invités ou convives ».
- Signalez rapidement les besoins de réparation.
- Ne pas apporter de modifications sans l'autorisation écrite du propriétaire.
- Traiter le propriété avec respect.
- Donnez un préavis approprié avant de déménager. Il y a un modèle de préavis dans la section [« Outils »](#) de ce guide.
- Si vous rompez votre contrat de location en déménageant avant la fin du bail, vous pouvez être tenu de payer le loyer au propriétaire jusqu'à ce qu'il puisse relouer le logement.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Veillez à percevoir les cautions et les loyers avant que les locataires n'emménagent.
- Il est beaucoup plus facile de déduire les dommages causés au logement lorsque les locataires quittent les lieux si vous avez documenté l'état des lieux au moment de l'emménagement.



# UNE ASSURANCE POUR LES DEUX PARTIES

## DOMMAGES AUX BIENS DU LOCATAIRE

Les dommages causés aux biens personnels d'un locataire ne relèvent généralement pas de la responsabilité du propriétaire, à moins qu'ils ne soient dus à une négligence de sa part. Si votre appartement devient inhabitable à la suite d'un incendie, d'une rupture de canalisations, etc., l'assurance du locataire couvrira vos « frais de subsistance supplémentaires ». En général, cela signifie qu'il faut payer pour que vous puissiez vivre ailleurs, par exemple dans un autre appartement dont le prix se situe dans une fourchette similaire à celle de votre logement d'origine.

Les lois couvrent généralement les pertes subies par vos biens personnels à la suite de 17 types de risques, notamment : *l'incendie ou la foudre, la tempête de vent ou la grêle, l'explosion, l'émeute ou les troubles civils, les aéronefs, les véhicules, la fumée, le vandalisme ou les actes de malveillance, le vol, les dommages causés par le verre ou le vitrage de sécurité faisant partie d'un bâtiment, l'éruption volcanique, la chute d'objets, le poids de la glace, de la neige ou de la neige fondue, les dommages liés à l'eau provenant des services publics domestiques et les dommages causés par les surtensions électriques.*

Vous remarquerez toutefois que les inondations et les tremblements de terre ne figurent pas sur la liste. Si vous vivez dans une région exposée à ces risques, vous devrez souscrire une police distincte ou un avenant à votre contrat de location. Dans certaines régions côtières, où les ouragans peuvent causer des destructions massives, vous devrez peut-être aussi souscrire un avenant distinct pour vous couvrir contre les dommages causés par les tempêtes de vent.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Il est fortement recommandé à tous les locataires de souscrire une assurance locataire.
- Si un problème concernant le bien immobilier n'est pas résolu et risque de mettre votre bien en péril, envoyez une demande écrite au propriétaire pour qu'il règle le problème. Conservez une copie.
- Les problèmes saisonniers tels que l'accumulation de glace sur les aires de stationnement en surplomb ne sont généralement pas considérés comme de la négligence. Regardez en l'air avant de vous garer ! Souscrivez une assurance automobile appropriée.
- Si les dommages causés à votre propriété sont le fait d'un autre locataire, le propriétaire n'en est pas responsable.
- Voir la section « Outils » pour plus d'informations sur [l'assurance du locataire](#).

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Votre bien doit être couvert par une assurance adéquate pour les locaux et la responsabilité civile.
- Travaillez avec votre agent pour vous assurer que vous avez une valeur suffisante pour couvrir le coût de remplacement du bâtiment.
- Le fait d'être sous-assuré pourrait amener la compagnie d'assurance à imposer une pénalité financière lorsqu'une réclamation est faite.
- Signalez rapidement à votre agent les réclamations des locataires pour des dommages corporels ou matériels. Cela peut vous éviter d'être tenu personnellement responsable en cas de procès.
- Voir la section « Outils » pour plus d'informations sur l' [assurance des biens locatifs](#).



# SECTION 2 : CONTRATS DE LOCATION

La location est une relation juridique entre un « bailleur » (propriétaire) et un « preneur » (locataire). Dans le Vermont, les droits et responsabilités des deux parties sont protégés par la loi, même s'il n'y a pas de bail écrit.

La loi du Vermont utilise le terme « Contrat de location », qui est défini comme « tous les accords, écrits ou oraux, contenant des termes et des conditions, concernant l'utilisation et l'occupation d'un logement et de locaux ». [9 V.S.A. §4451](#)

En outre, les lois VT précisent qu'aucun contrat de location écrit (bail) ne peut contenir de clauses qui contournent ces lois. De telles clauses sont considérées comme inapplicables, même si le contrat est signé par les deux parties. Une clause inapplicable n'invalide pas l'ensemble du contrat de location. De même, le non-respect d'une clause du bail par l'une des parties n'entraîne pas la nullité de l'ensemble du bail. [9 V.S.A. §4454](#)



## UTILISATION D'UN BAIL ÉCRIT

Il est toujours préférable que les contrats de location soient rédigés par écrit. Cela permet d'éviter les malentendus ultérieurs. Les deux parties doivent avoir une compréhension claire de ce que signifient les clauses du bail.

## EN CAS DE PROBLÈME

Le contrat de location définit les attentes des deux parties. *Les pages suivantes contiennent des conseils pour que les deux parties concluent un contrat de location écrit.*

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Ne signez jamais un bail avant de l'avoir lu et compris dans son intégralité.
- Vous pouvez faire réviser un bail en contactant [Vermont Tenants](#).
- Un bail devient légal lorsque vous le signez, et NON à la date d'emménagement.
- Soyez sûr de vous avant de signer !
- Conservez votre copie dans un endroit sûr et accessible.
- Si le propriétaire ne vous donne pas de copie, demandez-la par écrit et conservez une copie de la lettre.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- L'utilisation d'un bail générique trouvé sur Internet ou dans un magasin n'est pas toujours dans votre intérêt. Les clauses du bail doivent être conformes aux lois de l'État dans lequel se trouve votre location.
- Vous pouvez faire réviser le bail que vous utilisez par [Vermont Landlord Association](#) (l'Association des propriétaires du Vermont).
- Un bail devient légal lorsque vous le signez, et NON à la date d'emménagement.
- Remettez à votre locataire une copie du bail.
- Ne possédez pas plus d'un contrat de location original.

# FRAIS DE RETARD ET PÉNALITÉS

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Si des frais de retard vous sont facturés, vous pouvez demander au propriétaire de vous fournir des documents attestant que ces frais sont liés aux coûts qui lui ont été imposés du fait que vous avez payé votre loyer en retard.
- Si le propriétaire n'est pas en mesure de fournir cette documentation, vous ne devrez peut-être pas payer les frais.
- Il y a une [lettre type à cet effet](#) dans la section « Outils » de ce guide.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES :

- Vous pouvez facturer une pénalité de retard si le locataire ne paie pas son loyer à temps :
  - Le frais de retard est raisonnablement lié à vos frais de recouvrement. Cela signifie que le frais doit avoir un rapport avec les coûts qui vous sont imposés si le locataire ne paie pas son loyer à temps et/ou être lié au temps que vous passez à relancer le locataire.
- Un frais de retard forfaitaire de l'ordre de 20 \$ à 25 \$ est généralement acceptable.
- Des frais de retard par jour ne sont pas autorisés.
- Envisagez une remise pour paiement anticipé plutôt que des frais de retard. Une remise pour paiement anticipé est une récompense pour le locataire qui paie son loyer avant la date d'échéance (par opposition à une pénalité pour paiement tardif).

# LES BAUX QUI RENDENT LE LOCATAIRE RESPONSABLE DES RÉPARATIONS

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Les locataires ne doivent jamais effectuer de réparations non autorisées par écrit par le propriétaire.
- Ni les locataires ni les propriétaires ne doivent effectuer des réparations nécessitant l'intervention d'un technicien agréé.
- Une clause dans un contrat de location qui rend le locataire responsable des réparations n'est pas applicable.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Les propriétaires sont responsables des réparations effectuées dans un bien locatif.
- Si l'objet à réparer a été endommagé par le locataire ou ses invités, vous pouvez demander une indemnisation au locataire.
- Les propriétaires doivent contrôler qui effectue les réparations dans la propriété et comment elles sont effectuées.

# LES BAUX QUI LIMITENT L'ACCÈS DES INVITÉS

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Les propriétaires ne peuvent pas interférer avec le droit d'un locataire d'avoir des invités de son choix.
- Les propriétaires ne peuvent pas émettre un avis d'interdiction d'accès à l'encontre de l'invité d'un locataire.
- Si une personne séjournant chez vous a sa propre résidence permanente, il s'agit d'un invité.
- Dans les situations où votre invité utilise votre logement plutôt que le sien comme résidence principale, il peut être considéré comme vivant avec vous.
- S'il n'a pas sa propre résidence permanente, il vit avec vous.
- Si vous laissez quelqu'un emménager avec vous, il peut être très difficile de le faire partir. Vous devrez peut-être engager une procédure légale d'expulsion.
- Vous risquez également de compromettre votre statut de locataire. Le fait de laisser vivre chez vous une personne qui n'est pas incluse dans le contrat de location avec le propriétaire est un motif de résiliation de votre contrat de location.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Les propriétaires ne peuvent pas restreindre la capacité d'un locataire à accueillir des invités ; cependant, les locataires sont responsables du comportement de leurs invités.
- Il peut être difficile d'élaborer une politique raisonnable et applicable en matière d'invités.
- Une politique obligeant un locataire à informer le propriétaire de la présence de tous ses invités est généralement inapplicable.



# CLAUSES DE RÉSILIATION DU BAIL

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Vous vous engagez à respecter le délai indiqué dans le bail écrit.
- Conséquences d'un déménagement avant la fin du bail :
- Le propriétaire peut vous tenir financièrement responsable du loyer (et des services publics, s'ils relèvent de la responsabilité du locataire) jusqu'à la fin du bail ou jusqu'à ce qu'il trouve un nouveau locataire.
  - Vous pouvez également être tenu responsable des coûts liés à la relocation du logement.
  - Une clause du bail qui stipule que le propriétaire peut vous expulser sans procédure judiciaire est inapplicable.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Si vous voulez qu'un locataire déménage, vous devez lui envoyer un avis de résiliation, même à la fin de la durée du bail.
- Sans préavis de résiliation, vous ne pouvez pas tenter une action en justice contre les occupants, même si votre bail stipule qu'ils doivent déménager à la fin de la durée de location.
- Si votre locataire déménage avant la fin de la durée du bail, vous pouvez le tenir financièrement responsable du paiement du loyer, des services publics (si le bail stipule que le locataire les paie) et des frais raisonnables liés à la relocation du logement.

# SECTION 3 : PROTECTIONS JURIDIQUES

La relation locative est régie par des lois qui s'appliquent à tous les habitants du Vermont. La plupart des droits et responsabilités du propriétaire et du locataire, mais pas tous, sont couverts par [le titre 9 V.S.A. \(Statuts annotés du Vermont\) Chapitre 137.](#)

Cela ne signifie pas qu'une réponse à chaque situation peut être trouvée dans cette section des statuts. Le droit commun, les statuts sur l'expulsion, les statuts pénaux, le droit du logement équitable et même la jurisprudence jouent un rôle dans la location. Toutes les réponses ne sont pas en noir et blanc. Il existe de nombreuses zones d'ombre et de nombreux mythes. Le recours à une aide professionnelle est toujours une bonne pratique.



# DROIT AU LOGEMENT ÉQUITABLE

THE TIME IS ALWAYS RIGHT  
TO DO WHAT IS RIGHT  
MLK



## QU'EST-CE QUE LE DROIT AU LOGEMENT ÉQUITABLE ?

- Le logement équitable est le droit d'une personne de choisir son lieu de résidence et le droit de louer, d'acheter ou de financer un logement sans discrimination.
- Le logement équitable est le droit à l'égalité des chances en matière de logement.

## QUELQUES TERMES COURAMMENT UTILISÉS :

- « **Classe protégée** » - catégories de personnes auxquelles s'applique la loi sur le logement équitable.
- « **Statut familial** » - présence d'enfants mineurs.
- « **Pilotage** » - le fait de diriger ou de ne pas permettre à un membre d'une classe protégée d'accéder à toutes les locations disponibles.  
Exemple : suggérer à une personne en béquilles/en fauteuil roulant qu'un appartement au premier étage pourrait être plus intéressant pour elle que l'appartement au deuxième étage qu'elle a demandé à visiter.
- « **Impact différencié** » - Règle neutre qui a un effet plus important sur les membres d'une classe protégée.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES :

- Un propriétaire a le droit d'établir et d'appliquer des pratiques commerciales légitimes nécessaires à la protection et à la gestion du bien locatif, telles que l'exigence de références ou le refus de louer à des personnes dont les revenus ne sont pas suffisants pour payer le loyer. Toutefois, ces exigences doivent être appliquées de manière cohérente à toutes les personnes.
- Les propriétaires peuvent également refuser de louer à des personnes ayant des antécédents de comportement répréhensible dans des locations antérieures, comme le fait de déranger les autres résidents, d'endommager la propriété ou de ne pas payer le loyer.
- Les propriétaires ne peuvent toutefois pas utiliser des pratiques commerciales légitimes comme excuse à la discrimination.
- Il est illégal pour un propriétaire de demander à un locataire ou à un locataire potentiel s'il a un handicap. Toutefois, si un locataire handicapé demande un aménagement raisonnable, le propriétaire a le droit de demander une preuve du handicap et de la nécessité de l'aménagement demandé, à moins que le handicap ne soit évident. Un propriétaire ne peut pas demander quel est le handicap.

## LES 13 CLASSES PROTÉGÉES

### PROTECTIONS FÉDÉRALES

Race	Statut familial
Couleur	Handicap
Religion	Sexe
Nationalité d'origine	

### PROTECTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LE VERMONT

Âge (18+)
Situation matrimoniale (marié ou non marié)
Orientation sexuelle
Identité de genre
Bénéficiaire de l'aide publique
Victimes d'abus, d'agression sexuelle ou de harcèlement.



## LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT EST L'UNE DES ACTIVITÉS SUIVANTES, FONDÉE SUR L'APPARTENANCE À UNE CLASSE PROTÉGÉE :

- Refus de louer, de vendre ou de financer un logement.
- Fixer des conditions ou des privilèges différents ou fournir différents services ou installations de logement.
- Faire, imprimer ou publier un avis, une déclaration ou une publicité indiquant une préférence, une limitation ou une discrimination.
- Faire de fausses déclarations concernant la disponibilité à la vente, à l'inspection ou à la location.
- Refuser à quiconque l'accès à une installation ou à un service lié à la vente ou à la location d'un logement (MLS, organisation de courtiers immobiliers, etc.).
- Contraindre, intimider, menacer ou gêner une personne dans le cadre d'un logement ou pour déposer ou soutenir une plainte pour discrimination.

[Statuts annotés du Vermont, Titre 9, Chapitre 139](#)

## LA PROPRIÉTÉ EST-ELLE COUVERTE ?

- La loi sur le logement équitable s'applique aux logements résidentiels et non aux propriétés commerciales telles que les magasins de détail et les bureaux. Les propriétés commerciales sont couvertes par la loi sur l'hébergement public.
- La race, la couleur et la nationalité d'origine sont couvertes dans tous les cas, même si la propriété est exonérée.
- La publicité et les déclarations publiques sont également toujours couvertes par la loi sur le logement équitable.

La loi du Vermont prévoit des **exemptions très limitées** dans d'autres domaines de la loi sur le logement équitable. *Même si la propriété est exemptée, les exigences en matière de publicité et la discrimination fondée sur la race, la couleur et la nationalité d'origine sont toujours couvertes.*

- Les bâtiments de trois appartements ou moins ne sont pas couverts, mais seulement si le propriétaire ou un membre de sa famille immédiate vit dans l'un des appartements. (Dans la ville de Burlington, l'exemption ne s'applique qu'aux bâtiments de deux appartements).
- Le refus de louer à un locataire potentiel âgé de moins de 18 ans est acceptable.
- La préférence religieuse accordée aux locataires de la même religion que celle de l'association religieuse qui fournit ou loue des chambres sans but lucratif est acceptable.
- Les logements locatifs pour personnes âgées qui sont discriminatoires à l'égard des familles avec enfants sont acceptables si le logement n'est occupé que par des personnes âgées de plus de 62 ans, ou si au moins une personne âgée de plus de 55 ans réside dans chaque logement et si le complexe offre des équipements et des services importants ou des possibilités de logement importantes pour les personnes âgées.
- Il est illégal de louer des logements qui seraient trop petits pour la famille souhaitant y vivre, sur la base des normes d'occupation applicables.

# DISCRIMINATION FONDÉE SUR LA SITUATION FAMILIALE

- Le logement ne peut être refusé et des règles ou des conditions différentes ne peuvent être appliquées en raison de la présence d'enfants mineurs.
- Les familles ne peuvent pas être écartées (ou orientées) vers certains logements ou propriétés.
- Les règles doivent être appliquées de manière cohérente à tous les locataires et ne pas exclure les familles avec enfants.
- Des normes d'occupation raisonnables sont autorisées.

*Qu'est-ce qui est considéré comme une norme d'occupation raisonnable ?*

- En règle générale, les normes d'occupation limitant les locataires à deux personnes par chambre à coucher ou par chambre à coucher approuvée (les pièces d'un logement utilisées pour dormir doivent être conformes aux exigences en matière de sécurité incendie), ou respectant les limites d'occupation municipales ou un permis pour la propriété qui limite l'occupation ne violent pas la loi sur le logement équitable.
- Les règles qui limitent le nombre d'enfants par logement au lieu du nombre de personnes par logement sont discriminatoires.
- Lors de l'examen des cas d'occupation, [le HUD](#) et la [commission des droits de l'homme du Vermont](#) tiennent compte de la taille et du nombre des chambres à coucher et d'autres circonstances particulières.



## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Il appartient aux parents de décider s'ils veulent que leurs enfants (y compris les enfants de sexe opposé) partagent une chambre.
- Les règles relatives au bruit doivent empêcher tout le monde de faire du bruit inutilement, et pas seulement les enfants.
- Créer des règles qui s'appliquent à tous.
- Offrir des services ou des privilèges qui s'appliquent à tous, y compris aux enfants.
- Annoncer ou décrire le logement tel qu'il est, plutôt que de se demander qui serait un bon candidat.
- Évitez les expressions telles que : « idéal pour les célibataires » ou « excellent endroit pour les couples », car elles peuvent être interprétées comme une tentative d'exclure des enfants.

# DISCRIMINATION FONDÉE SUR LE HANDICAP

## DÉFINITION DE HANDICAP

Une personne est considérée comme handicapée si l'un des trois critères suivants s'applique :

- Déficience physique ou mentale qui limite considérablement une ou plusieurs fonctions vitales.
- Quelqu'un qui est considéré par d'autres comme ayant une telle déficience.
- Attestation de l'existence d'une déficience - par exemple, réception de SSI, SSDI, etc.

L'expression « déficience physique ou mentale » désigne *un état ou une maladie qui affecte l'esprit ou le corps.*

L'expression « qui limite de manière substantielle » se réfère à *une longue période de temps ou à un degré élevé.*

« Une ou plusieurs fonctions majeures vitales » fait référence à *la marche, à la parole, à la respiration, à la vue, à l'ouïe, aux soins personnels, au paiement des factures, etc.*

[-V.S.A. Titre 9, Chapitre 139](#)

## AIDES À LA VIE QUOTIDIENNE POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

- Une personne handicapée a le droit de demander une aide à la vie quotidienne à domicile.
- Les revenus et les actifs de l'aide au logement ne sont pas pris en compte dans les critères de revenus pour l'obtention d'une aide au logement public.



# MODIFICATIONS RAISONNABLES POUR LES OCCUPANTS HANDICAPÉS

## QU'EST-CE QU'UNE MODIFICATION RAISONNABLE ?

- Il s'agit d'une modification physique apportée à un logement locatif ou à un bâtiment qui permet aux occupants handicapés d'en faire le même usage et la même jouissance qu'une personne sans handicap.
- Les modifications apportées aux logements subventionnés par l'État sont généralement prises en charge par le propriétaire.
- Les modifications dans les locations privées sont généralement payées par l'occupant.
- L'occupant peut être tenu de remettre le logement dans son état d'origine au moment du déménagement si le propriétaire le demande.

## EXEMPLES DE MODIFICATIONS RAISONNABLES :

- Élargir les portes pour rendre les pièces plus accessibles.
- Installer des barres d'appui dans les salles de bains.
- Abaisser les armoires de cuisine à une hauteur adaptée à une personne en fauteuil roulant.
- Installation d'une rampe d'accès pour fauteuils roulants à l'extérieur du bâtiment.
- Détecteur de fumée et de monoxyde de carbone clignotant.

## DEMANDER UNE MODIFICATION RAISONNABLE

En vertu de la loi sur le logement équitable, un propriétaire ne peut pas exiger d'un locataire qu'il utilise un formulaire spécifique, ni même exiger que la demande soit faite par écrit. Toutefois, Vermont Tenants recommande vivement que toutes les demandes soient faites par écrit à des fins de documentation. Les locataires peuvent obtenir de l'aide pour leurs demandes en contactant le [Fair Housing Project de CVOEO](#) ou d'autres ressources listées à la fin de cet ouvrage. Des modèles de [lettres types sont également disponibles](#) dans la section « Outils » de ce guide.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES :

- Une demande de modification ou d'aménagement raisonnable peut être faite verbalement ou par écrit et peut émaner de la personne handicapée ou de quelqu'un agissant en son nom.
- Vous devez répondre rapidement à toutes les demandes de modification et d'aménagement raisonnables.
- Vous pouvez demander à l'occupant de fournir une description raisonnable de la modification proposée.
- Vous pouvez demander à l'occupant de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art.
- Vous pouvez demander à l'occupant d'obtenir toutes les autorisations nécessaires avant de commencer la modification.
- Ne demandez pas à l'occupant de verser une caution supplémentaire.
- Les demandes de modifications et d'aménagements raisonnables sont très spécifiques et peuvent nécessiter une analyse au cas par cas.
- Les demandes de modification et d'aménagement raisonnables doivent être discutées avec votre avocat si vous n'êtes pas sûr de devoir en accorder une.



# AMÉNAGEMENTS RAISONNABLES POUR LES OCCUPANTS HANDICAPÉS

## QU'EST-CE QU'UN AMÉNAGEMENT RAISONNABLE ?

Modification d'une règle, d'une politique ou d'une pratique qui permet à un occupant handicapé d'avoir des chances égales d'utiliser et de profiter d'un logement.

### QUE SIGNIFIE « RAISONNABLE » ?

- « Semble raisonnable à première vue » ou si la demande semble réalisable ou plausible
- Si la demande entraîne une modification fondamentale de l'activité du propriétaire ou une charge financière excessive (contrainte excessive), il se peut que la demande ne soit pas acceptée.

### QUE SIGNIFIE « CONTRAINTE EXCESSIVE » ?

- La demande entraînerait des difficultés ou des dépenses importantes pour le propriétaire.
- Les difficultés excessives ne concernent pas seulement les difficultés financières, mais aussi les demandes qui sont indûment étendues, substantielles ou perturbatrices, ou celles qui modifieraient fondamentalement la nature ou le fonctionnement de l'entreprise.

### EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS RAISONNABLES

- L'occupant souffrant d'un handicap physique ou mental demande une modification de la politique « Pas d'animaux de compagnie » afin de pouvoir disposer d'un animal d'assistance qui l'aide à soulager son handicap (aucune formation spéciale n'est requise).
- L'occupant ayant une mobilité réduite demande une place de parking attribuée ou le déplacement d'une place attribuée existante près de sa porte d'entrée, même si le bien immobilier ne dispose pas de places de parking attribuées.
- L'occupant bénéficiant d'une aide demande un jeu de clés supplémentaire pour faciliter l'accès à son logement.
- L'occupant qui s'est rétabli d'une toxicomanie demande un aménagement des directives de candidature pour que sa candidature soit prise en compte malgré un casier judiciaire dû à sa toxicomanie.

### DEMANDE D'AMÉNAGEMENT RAISONNABLE

En vertu de la loi sur le logement équitable, un propriétaire ne peut exiger d'un locataire qu'il utilise un formulaire spécifique, ni même exiger que la demande soit formulée par écrit. Toutefois, Vermont Tenants recommande vivement que toutes les demandes soient faites par écrit à des fins de documentation. Les locataires peuvent obtenir de l'aide pour leurs demandes en contactant le [Fair Housing Project de CVOEQ](#) ou d'autres ressources listées à la fin de cet ouvrage. Des modèles de [lettres types sont également disponibles](#) dans la section « Outils » de ce guide.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Répondre à toutes les demandes dans les meilleurs délais.
- Questions à ne **pas** poser :
  - Le type de handicap dont souffre l'occupant.
  - Les questions qui nécessiteraient la divulgation des antécédents médicaux.
  - La question de savoir si la personne peut vivre de manière indépendante.
- Des questions que vous pouvez poser :
  - La vérification que l'occupant a un handicap, mais seulement si le handicap n'est pas évident.
  - La modification ou l'aménagement demandé par l'occupant.
  - Quel est le lien entre le handicap et la modification ou l'aménagement spécifique.
- Vous pouvez créer un formulaire et une procédure pour traiter les demandes de modifications/ d'aménagements raisonnables, mais vous ne pouvez pas exiger que l'occupant utilise le formulaire pour faire une demande.

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Obtenez une note de votre médecin ou d'un professionnel qualifié attestant que vous êtes une personne handicapée et que vous avez besoin de l'aménagement ou de la modification en raison de votre handicap.
- Utilisez les termes « Aménagement raisonnable » ou « Modification raisonnable » dans votre demande.
- Si le propriétaire refuse de se conformer à votre demande, vous pouvez contacter le [Fair Housing Project](#) (Projet de logement équitable) ou [d'autres ressources](#) énumérées à la fin de ce guide pour obtenir de l'aide.

# LOI SUR LA PUBLICITÉ ET LE LOGEMENT ÉQUITABLE

## CE QUE LA LOI DU VERMONT DIT :

*« Il est illégal pour toute personne ... de faire, d'imprimer ou de publier, ou de faire faire, imprimer ou publier un avis, une déclaration ou une publicité concernant la vente ou la location d'un logement ou d'un autre bien immobilier qui indique une préférence, une limitation ou une discrimination fondée sur la race, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, l'état matrimonial, la croyance religieuse, la couleur, l'origine nationale ou le handicap d'une personne, ou parce qu'une personne a l'intention d'occuper un logement avec un ou plusieurs enfants mineurs, ou parce qu'une personne est bénéficiaire d'une aide publique, ou parce qu'une personne est victime d'abus, d'agression sexuelle ou de harcèlement. »*

[9 V.S.A. Chapitre 139 §4503](#)

- Lors de la publication d'annonces ou du refus d'un candidat, un propriétaire ne peut pas utiliser de mots ou de déclarations discriminatoires.
- Exemple de mots discriminatoires :
  - Foyer chrétien
  - Personnes d'âge mûr
  - Non accessible aux personnes à mobilité réduite
  - Idéal pour une personne seule
  - Aucun animal de compagnie, aucune exception
  - Section 8 non autorisée

## CRITÈRES DE SÉLECTION DES LOCATAIRES AUTORISÉS :

- Capacité démontrée à payer le loyer à temps.
- Références du propriétaire et/ou références personnelles.
- Vérification de la solvabilité, y compris les exigences minimales de pointage de crédit.
- Antécédents criminels.
- Un candidat peut demander à avoir la possibilité d'expliquer toute circonstance négative.
- Une demande d'aménagement raisonnable de la part d'un demandeur ne peut constituer un motif de refus de location.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Décrivez le logement, et non le type d'occupant que vous recherchez.
- Rappelez-vous que vous ne pouvez pas refuser un logement à une personne appartenant à une classe protégée, à moins qu'il n'y ait une autre raison légitime, comme des antécédents de crédit médiocres ou si le logement a déjà été loué.
- Examinez toutes les annonces que d'autres personnes placent en votre nom - si un occupant actuel cherche un sous-locataire ou un colocataire, le propriétaire peut être tenu responsable des déclarations discriminatoires qu'il utilise.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES QUI PENSENT ÊTRE VICTIMES DE DISCRIMINATION

- Différence entre **discrimination** et **discrimination illégale**
  - Refuser de vous louer un logement parce que vous avez des tatouages, des piercings ou des antécédents criminels peut constituer une discrimination, mais il ne s'agit pas d'une discrimination illégale, car aucun de ces éléments n'est considéré comme une « classe protégée ».
  - Refuser de vous louer un logement parce que vous avez un mauvais crédit ou de mauvaises références, même si vous êtes handicapé, n'est pas considéré comme une discrimination illégale.
  - Établir des règles ou des politiques différentes en raison de votre comportement n'est pas considéré comme discriminatoire tant que le comportement n'est pas dû à votre handicap ou lié à votre appartenance à une classe protégée.

# REPRÉSAILLES ILLÉGALES

## CE QUE LA LOI DU VERMONT DIT :

Il est illégal pour un propriétaire d'exercer des représailles à l'encontre d'un locataire qui a demandé une modification ou un aménagement raisonnable ou qui s'est plaint de violations de ses droits en vertu de la loi sur le logement équitable.

En outre, le propriétaire d'un logement résidentiel ne peut exercer de représailles en établissant ou en modifiant les conditions d'un contrat de location, en augmentant le loyer ou en intentant ou en menaçant d'intenter une action en justice contre un locataire qui :

- s'est plaint auprès d'une agence gouvernementale chargée de l'application d'une réglementation en matière de construction, de logement ou de santé d'une violation applicable aux locaux affectant matériellement la santé et la sécurité ;
- s'est plaint au propriétaire d'une violation des lois du Vermont sur les contrats de location résidentielle ou de la loi sur le logement équitable ; ou
- a organisé ou est devenu membre d'un syndicat de locataires ou d'une organisation similaire.

Si un propriétaire agit en violation de cet article, le locataire a le droit de percevoir des dommages-intérêts et des honoraires raisonnables d'avocat et peut se défendre dans le cadre d'une action de représailles en vue de l'obtention de la possession.

Si un propriétaire notifie la résiliation de la location pour un motif autre que le non-paiement du loyer dans les 90 jours suivant la notification par une entité gouvernementale municipale ou étatique que les locaux ne sont pas conformes aux réglementations applicables en matière de santé ou de sécurité, il existe une présomption réfutable que la résiliation par le propriétaire est une mesure de représailles parce que le locataire a signalé la non-conformité. (Le tribunal présumera que l'expulsion est motivée par des représailles, mais le propriétaire peut tenter de prouver qu'elle est motivée par d'autres raisons légitimes).

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Si le locataire se plaint de l'état de la location, inspectez le logement et effectuez les réparations nécessaires. N'ignorez pas les plaintes de votre occupant.
- Ne donnez pas à votre locataire un préavis de résiliation juste après qu'il se soit plaint auprès de vous. Si le locataire retient légitimement le loyer, demandez un avis juridique.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Toutes les formes de représailles ne sont pas considérées comme illégales.
- En vertu de la loi du Vermont, les propriétaires ne sont pas tenus de fixer des loyers égaux pour des logements égaux (sauf dans les parcs de maisons mobiles).
- « Propriétaire » n'est pas une profession réglementée ; il n'est pas soumis à des lois sur la confidentialité ou l'éthique.
- Si vous craignez d'être victime de représailles illégales, contactez [Vermont Tenants](#) pour obtenir des éclaircissements et de l'aide.

# DROITS ET ACCÈS À LA VIE PRIVÉE

## VOICI COMMENT UN PROPRIÉTAIRE PEUT ACCÉDER AU LOGEMENT D'UN LOCATAIRE TOUT EN RESPECTANT SON DROIT À LA VIE PRIVÉE :

### COMMENT

- Avec le consentement du locataire, qui ne doit pas être refusé sans motif raisonnable.
- Après avoir donné au locataire un préavis d'entrée d'au moins 48 heures entre 9h et 21h.
- En cas d'urgence.

### POURQUOI

- Pour inspecter les locaux.
- Pour effectuer des modifications ou des réparations.
- Pour fournir des services convenus.
- Pour faire visiter le logement à des locataires ou des acheteurs potentiels.
- Pour prévenir tout dommage dans en cas d'urgence.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Entrer dans le logement d'un locataire sans respecter la loi constitue une « intrusion illégale », une infraction pénale.
- Il n'est pas nécessaire d'envoyer une notification écrite au locataire pour lui permettre d'accéder à son logement (c'est recommandé, mais pas obligatoire). Un appel téléphonique, un sms ou une note laissée sur la porte suffisent.
- Si vous avez donné une notification en bonne et due forme, vous pouvez entrer dans le logement même si le locataire n'est pas chez lui.

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Les locataires ne peuvent pas refuser « déraisonnablement » de donner au propriétaire l'autorisation d'entrer dans le logement.
- Si le propriétaire entre dans votre logement sans préavis, commencez par l'informer de la loi. Vous trouverez une [lettre type](#) à cet effet dans la section « Outils » de ce guide.
- Si le propriétaire continue d'entrer dans votre logement, vous pouvez appeler la police.
- Dans des situations extrêmes, il est possible d'émettre un avis de violation de domicile à l'encontre du propriétaire. Appelez [Vermont Tenants](#) pour obtenir de l'aide avant d'essayer cela.



# LES AUGMENTATIONS DE LOYER

Une augmentation de loyer prend effet le premier jour de la période de location après un préavis écrit d'au moins 60 jours adressé au locataire.

## Exemple

- Le locataire paie son loyer le premier de chaque mois. La période de location s'étend du premier au premier jour.
- Le propriétaire notifie par écrit au locataire une augmentation de loyer le 10 juin. Au moins deux « Périodes de location complètes » signifient que l'augmentation entre en vigueur le 1er septembre.
- Le préavis ne peut être inférieur à 60 jours si le locataire paie à la semaine ou deux fois par mois.
- Les arrêtés municipaux de Burlington exigent une période de préavis de 90 jours.
- Il n'y a pas de limite au montant de l'augmentation, à moins qu'une limite ne soit fixée dans le bail.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Les augmentations de loyer ne peuvent généralement pas avoir lieu pendant la durée du bail, vous devrez donc peut-être planifier à l'avance.
- Le locataire n'est pas obligé de consentir à l'augmentation du loyer. Tant que vous avez notifié l'augmentation par écrit et en bonne et due forme, elle est effective.
- Il est recommandé d'établir un avenant au bail, que le locataire signe, pour les prolongations de bail et les augmentations de loyer, afin que tout le monde soit au courant des exigences.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Si le propriétaire ne vous donne pas de préavis écrit ou ne vous accorde pas un délai de préavis suffisant, répondez par écrit. Vous trouverez une [lettre type](#) à cet effet dans la section « Outils » de ce guide.
- La durée de la période de préavis est conçue pour permettre au locataire de notifier suffisamment à l'avance qu'il a l'intention de déménager plutôt que de payer l'augmentation.

# SECTION 4 : CODES DU LOGEMENT

## LA GARANTIE D'HABITABILITÉ

Le droit à un logement sûr est fermement ancré dans une section de la loi du Vermont appelée la [Garantie d'habitabilité](#). Cette garantie impose au propriétaire de fournir et d'entretenir des locaux sûrs, propres et adaptés à l'habitation humaine, en conformité avec les codes du logement en vigueur. Tout problème affectant la santé ou la sécurité dans un logement locatif constitue généralement une violation de cette garantie.

La garantie d'habitabilité est implicite dans le contrat de location entre le propriétaire et le locataire, qu'il soit oral ou écrit, et la protection de cette garantie ne peut être refusée au locataire par aucun accord écrit ou oral. Que le locataire ait eu connaissance ou non d'un défaut existant lorsqu'il a emménagé dans l'appartement, c'est au propriétaire qu'il incombe de remédier au problème.

En d'autres termes, un bail écrit ne peut pas être utilisé pour mettre la responsabilité des réparations à la charge du locataire et toutes les locations résidentielles doivent être conformes aux codes de santé et de sécurité.

### CODES APPLICABLES :

- Code sanitaire des logements locatifs
- Code de sécurité incendie du Vermont
- Réglementation relative aux eaux usées/à l'approvisionnement en eau
- Ordonnances locales

## RESPONSABILITÉS GÉNÉRALES

### PROPRIÉTAIRES

Aucun propriétaire n'est autorisé à louer un logement, une unité d'habitation, une maison de chambres, une unité de chambres ou un lot de maisons mobiles qui ne sont pas conformes aux exigences du présent code. Il est de la responsabilité du propriétaire de maintenir tous les locaux en conformité avec le présent code.

La Cour suprême du Vermont a estimé que les propriétaires violent la loi sur la protection des consommateurs ([9 V.S.A., chapitre 63](#)) s'ils louent sciemment un bien qui n'est pas conforme.

### LOCATAIRES

Le locataire ne doit pas créer ou contribuer à la non-conformité de l'unité d'habitation avec les dispositions applicables de la réglementation en matière de construction, de logement et de santé. [V.S.A. 9, 4456\(a\)](#)



# EXIGENCES DE CONFORMITÉ

## INSTALLATIONS DE CUISINE :

- Espace permettant de stocker, de préparer et de servir la nourriture.
- Évier de cuisine.
- Comptoirs et sols non absorbants.

## INSTALLATIONS SANITAIRES :

- Toilettes.
- Évier.
- Baignoire ou douche.
- Sol non absorbant.
- Ventilateur ou fenêtre.

## ALIMENTATION EN EAU/ ÉVACUATION DES EAUX USÉES :

- Alimentation en eau chaude et froide suffisante.
- Température de l'eau chaude entre 100°F et 120°F.
- Eau propre et potable.
- Fosse septique ou système d'évacuation des eaux usées fonctionnant correctement.
- Plomberie en bon état de fonctionnement.

## ORDURES, DÉCHETS ET CONDITIONS SANITAIRES :

- Récipients durables et nettoyables pour les ordures, les produits recyclables et les déchets alimentaires fournis par le propriétaire. Les récipients à ordures et à déchets alimentaires doivent également être étanches et munis de couvercles bien ajustés.
- Le nettoyage des parties communes est assuré par le bailleur.
- Si le locataire paie pour l'enlèvement des ordures, le propriétaire doit s'assurer que les ordures sont effectivement enlevées chaque semaine.
- Si l'immeuble est situé à Burlington et qu'il y a plus d'un logement, le propriétaire doit payer pour l'enlèvement des ordures.

## CHAUFFAGE :

- Les installations de chauffage sont en bon état de fonctionnement et ont été inspectées au cours des 2 dernières années (le logement doit être muni d'une étiquette en cours de validité).
- Installations de chauffage correctement ventilées vers l'extérieur.
- Des installations de chauffage capables de maintenir toutes les pièces au-dessus de 65°F sans surchauffer la pièce dans laquelle se trouve l'unité de chauffage.
- Si le propriétaire paie pour le chauffage, celui-ci doit être disponible à tout moment de l'année où la température extérieure est inférieure à 55°F.

## VENTILATION NATURELLE ET MÉCANIQUE :

- Chaque pièce habitable possède au moins une fenêtre ou une porte, en bon état de fonctionnement, qui peut être ouverte pour faire entrer de l'air frais.
- Les moustiquaires des fenêtres sont fournies et en bon état.
- Tous les couloirs et escaliers des espaces communs sont correctement ventilés.
- Ventilateur de salle de bains, bouche d'aération ou fenêtre donnant directement sur l'extérieur.
- Sèche-linge ventilé vers l'extérieur.

## ÉCLAIRAGE ET ÉLECTRICITÉ :

- Chaque pièce habitable, à l'exception de la cuisine, est équipée d'au moins deux prises de courant en état de marche ou d'une prise de courant et d'un appareil d'éclairage.
- La cuisine dispose d'au moins deux prises de courant et d'un luminaire en état de marche.
- Les prises situées à proximité des sources d'eau sont équipées d'un disjoncteur de type GFCI.
- Les entrées du bâtiment et les espaces communs sont correctement éclairées.
- Tous les systèmes électriques sont en bon état.
- Les travaux d'électricité sont effectués par un électricien agréé.

# INSECTES ET RONGEURS : QUI EST RESPONSABLE ?

## PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE

- Les espaces communs sont exempts d'infestation animale (y compris d'insectes).
- La structure du bâtiment est saine et les animaux n'y pénètrent pas.
- Infestation dans plus d'un logement.

## LOCATAIRE RESPONSABLE

- Infestation dans son seul logement.
- Infestation dans une maison individuelle (à moins qu'elle ne soit préexistante à l'emménagement).

*Si un exterminateur peut déterminer l'unité d'origine, le locataire peut être tenu financièrement responsable.*

## UN MOT SUR LES PUNAISES DE LIT

Les punaises de lit sont de petits insectes qui se nourrissent de sang humain. Elles sont généralement actives la nuit, lorsque les gens dorment. Les punaises de lit piquent - mais ne transmettent pas de maladies. Les punaises de lit se nourrissent sans douleur de leur hôte, injectant une minuscule quantité de salive au cours du processus, ce qui peut entraîner des réactions allergiques légères à graves. **Comme elles ne sont pas porteuses ou ne transmettent pas de maladies, elles ne sont pas considérées par la loi du Vermont comme un motif de refus de loyer.**

Les punaises de lit sont de plus en plus fréquentes depuis l'interdiction des pesticides dangereux tels que le DDT. Elles ne sont pas le produit d'une mauvaise hygiène ou d'un mauvais entretien ménager. Elles peuvent toucher n'importe qui, n'importe où. Elles constituent toutefois une infraction au code de la santé des logements locatifs, au même titre que n'importe quel autre parasite. Les locataires ont la responsabilité légale de ne pas les introduire dans le logement et de participer au processus d'extermination. L'extermination seule ne résoudra pas l'infestation, il y a plusieurs actions nécessaires pour éliminer les punaises de lit d'un logement qui requièrent la coopération du locataire.



## RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE PENDANT L'EXTERMINATION DES PUNAISES DE LIT

Suivre toutes les instructions données par l'entreprise d'extermination engagée par le propriétaire pour effectuer le travail. Il s'agit notamment de tâches telles que :

- Nettoyer et organiser le salon.
- Réduire le désordre.
- Mettre la literie et les vêtements dans des sacs et les enlever.
- Utiliser un sèche-linge à HAUTE TEMPÉRATURE pendant 30 minutes pour les jouets en peluche, les chaussures, les manteaux, les rideaux, les sacs à dos, etc.
- Isolez les articles propres jusqu'à ce que les punaises de lit aient disparu.
- Pensez à vous procurer des housses de matelas et d'oreiller.
- Frottez les coutures du matelas à l'aide d'une brosse rigide.
- Passez l'aspirateur sur les matelas, les cadres de lit, les meubles, les planchers et les tapis, en particulier autour des montants des lits et des meubles.
- Mettez le sac de l'aspirateur dans un sac en plastique scellé immédiatement après avoir passé l'aspirateur.
- Jeter le sac fermé dans un récipient extérieur.
- Nettoyer les draps, les rideaux, les tapis, les moquettes et les vêtements.
- Lavez et séchez la literie et les vêtements sur les réglages les plus chauds.

**Il n'est pas nécessaire de jeter les meubles et les matelas. Ils doivent être traités dans le cadre des travaux d'extermination.**

# ÉVITER D'ATTRAPER ET DE PROPAGER DES PUNAISES DE LIT

- Inspecter les bagages après un voyage.
- Laver les vêtements donnés à la température la plus chaude avant de les porter.
- Ne pas ramasser d'objets jetés dans la rue.
- Inspecter tout meuble usagé ou tout autre achat.
- Envelopper les objets infestés dans du plastique avant de les jeter.
- Dégrader les articles infestés pour éviter leur réutilisation.
- Étiqueter les articles jetés avec la mention « infestés de punaises de lit » pour éviter leur réutilisation.

## MEILLEURES PRATIQUES POUR LES LOCATAIRES

- Vous pouvez être tenu financièrement responsable d'une infestation.
- Ne ramassez pas de meubles ou d'articles en tissu abandonnés sur le bord de la route.
- Si vous voyagez, vérifiez votre logement à l'arrivée et vérifiez soigneusement vos valises avant le retour.
- N'achetez des articles d'occasion qu'auprès des vendeurs qui les « pré-traitent » de les vendre.
- Signalez immédiatement au propriétaire la présence de punaises de lit ou d'autres insectes et rongeurs.
- Si le propriétaire ne résout pas le problème, contactez immédiatement l'agent de santé de votre ville ou les bureaux chargés de l'application du code de la ville.

## MEILLEURES PRATIQUES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires ont la responsabilité de réagir rapidement lorsqu'ils sont informés d'une infestation, y compris de punaises de lit, et de veiller à ce que les procédures d'extermination correctes soient mises en œuvre.

- Utiliser une approche intégrée pour traiter les problèmes liés aux nuisibles, y compris des méthodes chimiques et non chimiques telles que le traitement thermique et l'élimination des sources de nourriture.
- Faites appel à un applicateur de pesticides professionnel et certifié. Les pulvérisations effectuées par vos soins ne font que propager le problème à d'autres unités.

## ÉLÉMENTS STRUCTURELS

Les éléments structurels doivent être maintenus en bon état de fonctionnement. Ils doivent être étanches aux intempéries, à l'eau et résistants aux rongeurs.

Le bien doit également être maintenu à l'abri de l'apparition régulière ou périodique d'eau stagnante ou d'une humidité excessive pouvant entraîner la formation de moisissures visibles.

S'il y a des moisissures, il faut s'attaquer à l'humidité qui en est la source et nettoyer les moisissures ou enlever les matériaux de construction humides.

Il n'est pas nécessaire ni recommandé de procéder à des tests de détection des moisissures. Il n'existe pas de normes fédérales ou nationales auxquelles les résultats des tests peuvent être comparés et, par conséquent, les résultats des tests ne peuvent donc pas être utilisés pour dire qu'un bâtiment est « sûr » ou « dangereux ». En règle générale, les tests ne fournissent aucune information susceptible de modifier les mesures à prendre pour résoudre le problème.

- Fondation
- Escaliers
- Planchers
- Murs
- Plafonds
- Cheminées
- Portes
- Fenêtres
- Toit

## SERVICES PUBLICS

Le code sanitaire interdit aux propriétaires de désactiver les services publics nécessaires, « sauf pour une interruption temporaire nécessaire pendant que des réparations ou des modifications sont en cours ou en cas d'urgence temporaire ».

Cette disposition s'applique aux services publics essentiels tels que le carburant, l'électricité et l'eau. Cela ne s'applique pas aux services publics non essentiels.

## SÉCURITÉ INCENDIE

Toutes les installations de détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone doivent être conformes au Code de sécurité incendie & bâtiment, géré par la Division de la sécurité incendie.

### RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

- Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- Intégrés au système électrique, avec une batterie de secours, et fonctionnant correctement.
- Au moins un détecteur de fumée et de monoxyde de carbone (CO) à tous les étages et immédiatement à l'extérieur des zones de couchage.
- Depuis le 1/11/2015, toutes les chambres à coucher doivent être équipées de détecteurs de fumée alimentés électriquement et avec une batterie de secours.
- Si l'unité de chauffage se trouve au sous-sol, les détecteurs de fumée et de CO doivent être installés près du bas de l'escalier de la cave.
- Tous les détecteurs de fumée nouvellement installés doivent être de type photoélectrique.
- Les locataires, et non les propriétaires, sont tenus de fournir les piles pour les détecteurs, mais il est dans l'intérêt du propriétaire de s'assurer qu'ils fonctionnent correctement.

### EN OUTRE :

- Extincteur en état de marche fourni par le propriétaire.
- Les sorties, y compris les portes et les fenêtres de la zone de couchage, doivent être structurellement saines et exemptes d'obstruction.
- Au moins une fenêtre dans toutes les chambres à coucher et les pièces utilisées comme chambres à coucher doit être suffisamment grande pour permettre l'évacuation.
- Les portes extérieures ne doivent pas être équipées de boulons dormants à clé interne.
- Systèmes électriques conformes aux codes.
- Les travaux sur les systèmes électriques et de chauffage ne doivent être effectués que par des techniciens agréés.
- Aucune matière inflammable ou dangereuse n'est stockée dans l'unité ou à proximité des sources de chauffage.
- Les escaliers communs partagés doivent être résistants au feu et ne doivent pas être utilisés pour stocker des matériaux combustibles.



### RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE

- Ne pas placer de meubles en tissu sous les porches.
- Maintenez les grils à une distance suffisante des bâtiments.
- Testez et changez régulièrement les piles des détecteurs de fumée et de CO.  
Les piles doivent être changées deux fois par an. Les changer lorsque vous avancez ou reculez vos horloges est un bon moyen de s'en souvenir.
- Ne débranchez jamais un détecteur de fumée ou de CO.
- Ne stockez pas de matériaux inflammables ou dangereux dans votre logement.
- Signalez rapidement tout problème électrique suspect.

# PEINTURE AU PLOMB

## L'INTOXICATION AU PLOMB

L'intoxication au plomb est un problème de santé grave mais évitable. Il n'existe pas de niveau de plomb sans danger pour l'organisme. Le plomb peut nuire à tout le monde, mais les bébés, les jeunes enfants et les femmes enceintes sont particulièrement exposés. Un enfant intoxiqué par le plomb n'a pas toujours l'air malade ou n'agit pas comme tel, mais le plomb peut causer de graves problèmes de santé. Les dommages causés par le plomb peuvent ne jamais disparaître. Une trop grande quantité de plomb dans le corps, ou intoxication au plomb, chez les enfants peut endommager le cerveau, les reins et le système nerveux, ralentir la croissance et le développement, rendre l'apprentissage difficile, nuire à l'audition et à l'élocution, et provoquer des problèmes de comportement. Les adultes subissent également les effets néfastes du plomb sur leur santé. Chez les femmes enceintes, le plomb peut augmenter le risque de fausse couche et entraîner une naissance prématurée ou trop précoce, ou encore des problèmes d'apprentissage ou de comportement. Chez les adultes, le plomb peut provoquer une hypertension artérielle et entraîner une baisse de la fertilité chez les hommes.

## LE PLOMB DANS L'HABITAT

La peinture au plomb et la poussière de peinture au plomb sont les principales sources d'exposition au plomb chez les enfants. Les enfants et les adultes peuvent être exposés au plomb lors de projets de rénovation ou lorsque la peinture au plomb est mal poncée, grattée ou brûlée.

Les enfants peuvent également être exposés si les surfaces peintes ne sont pas entretenues au fil du temps. La peinture s'effrite en poussière et contamine les maisons et le sol. Cette poussière ou cette terre s'accroche aux jouets, aux mains et aux objets que les enfants mettent normalement à la bouche, les exposant au plomb. Les enfants peuvent également être exposés au plomb en mangeant, mâchant ou suçant des objets peints au plomb tels que des rebords de fenêtres ou des meubles.

## LA LOI SUR LE PLOMB DU VERMONT PRATIQUES D'INSPECTION, DE RÉPARATION ET DE NETTOYAGE

La loi sur le plomb du Vermont a été adoptée en 1996 et révisée pour la dernière fois en 2017 (18 VSA Chapitre 38). La loi exige que les propriétaires de bâtiments anciens et d'établissements de garde d'enfants prennent des mesures pour empêcher les enfants d'être exposés au plomb – ce sont les pratiques d'inspection, de réparation et de nettoyage (IRC) (remplacées par les « pratiques d'entretien essentielles (EMP) » à compter du 1er octobre 2022). Si une propriété locative résidentielle ou un établissement de garde d'enfants a été construit avant 1978, le propriétaire de la propriété ou la société de gestion immobilière est tenu de se conformer à la loi sur le plomb du Vermont. Ils doivent :

- Fournir aux locataires une brochure approuvée sur la prévention de l'intoxication au plomb.
- Afficher un avis approuvé demandant aux gens de signaler toute peinture écaillée ou endommagée. Voir [l'exemple d'avis](#) dans la section Outils.
  - Effectuer chaque année des pratiques d'inspection, de réparation et de nettoyage (IRC), y compris : Inspecter la propriété à l'intérieur et à l'extérieur.
  - Identifier les zones où la peinture ou les revêtements sont en mauvais état (écaillés ou décollés) et veiller à ce qu'ils soient rapidement réparés dans le respect de la sécurité du plomb.
  - Vérifier que toutes les fenêtres en bois datant d'avant 1978 sont munies d'inserts de fenêtre.
  - Enlever tout éclat de peinture visible sur le sol à l'extérieur du bâtiment.
  - Effectuer un nettoyage spécialisé des espaces communs.
- Signer une déclaration de conformité certifiant que les pratiques de l'IRC ont été effectuées et en fournir une copie aux locataires, à la compagnie d'assurance et au ministère de la santé au moins tous les 365 jours.

## CERTIFICATION IRC

Les pratiques IRC doivent être effectuées par une personne certifiée IRC Practices - il peut s'agir du propriétaire ou du gestionnaire de l'immeuble. Pour obtenir la certification IRC, la personne doit suivre une formation sur les pratiques IRC approuvée par le département de la santé et passer un test. La formation aux pratiques IRC est offerte en personne et en ligne. La durée totale de la formation et de test est d'environ trois heures. Vous trouverez une formation et de plus amples informations sur les exigences des pratiques IRC sur <https://healthvermont.gov/IRC>. Vous pouvez également déposer une plainte pour non-respect de la loi sur le plomb du Vermont en bas de la page web.

### EXIGENCES EN MATIÈRE DE PEINTURE AU PLOMB POUR LES MAISONS CONSTRUITES AVANT 1978

Toutes les maisons construites avant 1978 sont présumées être recouvertes de peinture à base de plomb. L'enlèvement de la peinture au plomb, parfois appelé « assainissement » ou « réduction », n'est pas exigé par la loi. Il incombe plutôt au propriétaire de stabiliser la peinture au plomb et d'effectuer les rénovations ou les réparations dans le respect de la sécurité du plomb.

## LA LOI SUR LE PLOMB DU VERMONT RÉNOVATION, RÉPARATION, PEINTURE ET ENTRETIEN

La loi du Vermont a été récemment mise à jour pour intégrer les exigences de l'EPA en matière de rénovation, de réparation et de peinture. Cela signifie que si un propriétaire effectue des travaux de rénovation, de réparation, de peinture ou d'entretien (RRPM) qui touchent plus de 1 pied carré de surfaces peintes par pièce intérieure ou par surface extérieure, les travaux doivent être effectués par une personne ou une entreprise disposant des licences RRPM appropriées dans le Vermont, et ils doivent fournir aux locataires des informations sur les travaux qu'ils effectuent et sur les risques liés à la peinture au plomb.

Qu'il s'agisse du propriétaire, du gestionnaire immobilier ou d'un entrepreneur engagé par le propriétaire, ils doivent utiliser des méthodes de travail sans danger pour le plomb afin de s'assurer que la poussière et les débris de plomb sont confinés. Il s'agit notamment d'utiliser des bâches en plastique pour délimiter les zones de travail, d'installer des panneaux d'avertissement pour prévenir les autres des risques potentiels liés au plomb, de nettoyer et de sécuriser la zone de travail tous les jours, et de nettoyer toutes les zones de travail une fois les travaux terminés afin qu'il n'y ait plus de poussière, d'éclats de peinture ou de débris dans la zone de travail.

En outre, la loi sur le plomb du Vermont interdit l'utilisation de pratiques de travail dangereuses, notamment l'élimination de la peinture à base de plomb par combustion, l'utilisation d'un pistolet thermique, le lavage sous pression, le grattage à sec, l'utilisation d'outils électriques sans permis et le décapage chimique. Ces pratiques de travail dangereuses augmentent le risque d'exposition au plomb.

Pour plus d'informations sur les exigences RRPM du Vermont, consultez le site <https://healthvermont.gov/RRPM>.

### AVANTAGES DE LA LOI SUR LA PEINTURE AU PLOMB

#### PROTÈGE LES ENFANTS

De simples pratiques d'entretien continu empêcheront les enfants d'être exposés au plomb.

#### PROTÈGE LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires qui respectent la loi bénéficient d'une protection accrue en matière de responsabilité.

#### PROTÈGE LES TRAVAILLEURS

La loi sur le plomb interdit l'utilisation de pratiques de travail dangereuses qui réduiront l'exposition des travailleurs au plomb.

# MAINTENIR LA PROPRIÉTÉ EN BON ÉTAT

## EN CAS DE PROBLÈMES : CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Répondre rapidement aux demandes d'entretien.
- Effectuer des inspections de routine du logement et des locaux.
- Se conformer à toutes les demandes de réparation ou à tous les ordres émanant d'un fonctionnaire de l'État ou d'une autorité locale.
- Les dommages intentionnels peuvent être considérés comme du vandalisme dans certains cas.
- Les inspecteurs de la santé et de la sécurité incendie sont également à la disposition des propriétaires.



## SI LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE DU PAIEMENT DES SERVICES PUBLICS ESSENTIELS ET QU'ILS NE SONT PAS FOURNIS

Si le contrat de location exige que le locataire paie les services essentiels (CHAUFFAGE, ÉLECTRICITÉ, EAU, ÉLIMINATION DES EAUX USÉES) et que ceux-ci ont été coupés pour cause de non-paiement, vous avez le choix entre plusieurs options :

- Les locataires ont commis des infractions au code de la santé et/ou à la sécurité incendie. Les inspecteurs chargés de l'application du code, les agents sanitaires de la ville et les inspecteurs de la sécurité incendie sont également disponibles pour vous aider !
- Les locataires ont violé le contrat de location. Vous pouvez donner un préavis de départ comme l'exige la loi.
- Vous pouvez faire transférer le service public à votre nom pour éviter les dommages (il s'agit d'une option, qui n'est PAS exigée par la loi).
- Si les locataires ont coupé le chauffage pendant les mois d'hiver et qu'il existe un risque imminent d'éclatement des canalisations, vous **POURRIEZ** être légalement fondé à couper l'alimentation en eau et à vidanger les canalisations. **Demandez toujours un avis juridique avant de prendre cette mesure, car il est généralement interdit de couper les services publics essentiels.**

# EN CAS DE PROBLÈMES : LES RECOURS LÉGAUX DU LOCATAIRE

## UTILISER « RÉPARER ET DÉDUIRE » POUR LES RÉPARATIONS MINEURES

- Si les réparations ne sont pas effectuées après la demande initiale, envoyez une demande écrite. **La documentation est importante.**
- Envisagez d'utiliser la loi « Réparer et Déduire »\* du Vermont pour les petites réparations.
  - La loi « Réparer et Déduire » exige que le locataire fasse une demande de réparation par écrit et qu'il accorde au propriétaire un délai de 30 jours pour effectuer la réparation. Vous trouverez une [lettre type](#) à cet effet dans la section « Outils » de ce guide.
  - La réparation demandée doit être nécessaire pour se conformer aux réglementations en matière de construction, de logement ou de santé, ou à « une disposition matérielle du contrat de location »
  - Après 30 jours, le locataire peut faire effectuer la réparation ou la faire lui-même et en déduire le coût sur le loyer du mois suivant. Les locataires ne peuvent pas déduire plus de la moitié d'un mois de loyer.
  - Les copies des reçus doivent être fournies au propriétaire. Les locataires ne doivent PAS effectuer eux-mêmes des réparations nécessitant l'intervention d'un technicien agréé, telles que des travaux d'électricité, de chauffage ou de plomberie.
  - les permis peuvent être exigés.
- La procédure de réparation et de déduction peut également être utilisée pour amener le propriétaire à respecter les termes d'un bail écrit. Par exemple, si le bail stipule que des services tels que l'enlèvement des ordures, le déneigement ou le stationnement sont inclus, mais qu'ils ne sont pas fournis, le locataire doit prendre ses propres dispositions, y compris le paiement d'un stationnement hors site.

*\*Si le besoin de réparation est urgent, comme l'absence de chauffage en hiver, ou si la réparation est trop coûteuse, il est préférable d'utiliser une ou plusieurs des options énumérées ci-dessous plutôt que de procéder à des réparations et à des déductions.*

## RÉPARATIONS LIÉES À LA SANTÉ ET À LA SÉCURITÉ

- Appelez le responsable de santé [municipal local](#) ou l'inspecteur du code municipal pour demander une inspection au titre du code de la santé pour les logements locatifs. Les inspections sont effectuées sans frais. L'inspecteur est habilité à exiger qu'il soit remédié à toute infraction au code.
- Consultez le site web de la [VT Division of Fire Safety](#) pour déposer une plainte concernant des problèmes de sécurité en matière d'incendie, d'électricité ou de plomberie. Les coordonnées se trouvent dans la section Ressources de ce guide.

## RETENUE DE LOYER\*

La loi du Vermont n'autorise qu'une **seule** raison de retenir le loyer : les violations graves du code de la santé ou de la sécurité des personnes qui affectent la santé et la **sécurité matérielles** du locataire, et ce **uniquement** après que le locataire a pris ces mesures :

- Le locataire doit informer le propriétaire par écrit du problème. Il est préférable d'envoyer la notification par courrier certifié.
- Le propriétaire dispose alors d'un délai raisonnable pour corriger le problème.
- Le délai dont dispose le propriétaire pour corriger le problème dépend de la nature du problème. (Il n'est pas toujours de 30 jours.)

[9 V.S.A. Chapitre 137 §4458](#)

### Le locataire peut aussi :

- Rompre le bail avec un préavis raisonnable.
- Demander une injonction (obtenir une décision de justice).
- Intenter une action civile contre le propriétaire.

**\*La retenue du loyer est une mesure sérieuse qui ne doit pas être prise avant d'avoir obtenu les conseils d'un défenseur des locataires ou d'un avocat. Chaque année, Vermont Tenants rencontre de nombreuses personnes qui n'ont pas suivi la procédure appropriée et qui ont été expulsées en conséquence. Il est essentiel que le locataire mette l'argent de côté et l'ait à sa disposition au cas où le propriétaire entamerait une procédure d'expulsion. (Voir [Audiences sur le séquestre du loyer](#) »)**

## SI LE PROPRIÉTAIRE EST RESPONSABLE DU PAIEMENT DE L'EAU ET QUE LA FACTURE N'EST PAS PAYÉE :

- Commencez par contacter [l'inspecteur sanitaire de votre ville](#).
- Si le propriétaire ne se conforme pas aux instructions de l'agent ou si vous n'êtes pas en mesure d'obtenir une inspection, il existe encore des options.
- Une loi a été adoptée en 2015 pour donner aux locataires la possibilité de mettre le service d'eau à leur nom si le propriétaire ne paie pas la facture et que le service est coupé. Cette loi stipule que :

*Le locataire d'un logement locatif faisant l'objet d'un avis de débranchement en raison d'un retard de paiement de la part du contribuable a le droit de demander et de payer la poursuite du service auprès du service public ou le re-branchement du service d'eau et d'égout pour le logement locatif, ce que le service public doit fournir. Si les frais d'eau et d'égout sont inclus dans le loyer du locataire, le locataire peut déduire de son loyer le coût des frais d'eau et d'égout payés à la municipalité, conformément à l'article 9 V.S.A. § 4459. (Réparer et déduire) Dans de telles circonstances, le service public n'exigera pas du locataire qu'il paie un arriéré supérieur à un cycle de facturation.*

[24 V.S.A. § 5143\(c\)](#)

\*Cela signifie que le locataire peut assumer la responsabilité du paiement de l'eau, si l'eau était incluse dans le loyer. Il peut alors déduire le coût de son paiement loyer mensuel. Le service public ne peut pas facturer au locataire plus d'un cycle de facturation de factures en retard.

## SI LE PROPRIÉTAIRE EST RESPONSABLE DU PAIEMENT DES SERVICES PUBLICS ESSENTIELS (CHAUFFAGE, ÉLECTRICITÉ, EAU, ÉVACUATION DES EAUX USÉES) ET QU'ILS NE SONT PAS FOURNIS :

- Commencez par contacter l'inspecteur du code ou le bureau de santé de la ville.
- Si le propriétaire ne se conforme pas aux instructions de l'inspecteur ou si vous n'êtes pas en mesure d'obtenir une inspection, il est possible que les locataires déposent une ordonnance de secours d'urgence spécifique aux services publics essentiels devant le tribunal. Contactez [Vermont Tenants](#) ou un avocat dans une telle situation.
- Il s'agit de la meilleure option lorsque plusieurs logements utilisent les services publics et qu'il n'y a pas de compteurs séparés.

**\* LES RECOURS CI-DESSUS NE SONT PAS DISPONIBLES POUR LES LOCATAIRES SI LE PROBLÈME A ÉTÉ CAUSÉ DÉLIBÉRÉMENT OU PAR NÉGLIGENCE PAR LES OCCUPANTS OU LEURS INVITÉS.**

# SECTION 5 : PROBLÈMES COURANTS

## PROBLÈMES ENTRE VOISINS



Les problèmes entre voisins peuvent être difficiles pour toutes les parties. Les locataires ont souvent l'impression que le propriétaire ne fait rien pour régler le problème et les propriétaires peuvent être assaillis d'appels de plaintes. En réalité, le propriétaire n'est pas toujours responsable lorsque les voisins ne s'entendent pas et ses options pour résoudre les problèmes peuvent être limitées.

Bien que les locataires aient droit à la « jouissance paisible des locaux », il existe une grande différence entre deux locataires qui ne s'entendent pas et le « harcèlement ». Le harcèlement est unilatéral.

Pendant la durée du bail écrit, la seule option dont dispose le propriétaire peut être de mettre fin à la location de l'un ou des deux locataires problématiques, ce qui ne peut se produire que si le propriétaire gagne un procès d'expulsion « Pour motif valable ». Ce n'est pas toujours facile et c'est un juge qui décidera en dernier ressort. Cependant, si les locataires n'ont pas de bail à durée déterminée (par exemple, un bail mensuel ou un bail initial d'un an qui a expiré et n'a pas été renouvelé), la plupart des propriétaires peuvent simplement procéder à une expulsion sans motif ou à un non-renouvellement ([voir page 39](#) pour plus d'informations).

### EXEMPLES DE VIOLATIONS DU DROIT DU LOCATAIRE À LA JOUISSANCE PAISIBLE :

- Bruit excessif aux heures désignées par votre ville comme « heures de couvre-feu sonore ».
- Harcèlement dans les espaces communs.
- Violence ou menaces à votre égard ou à l'égard de vos invités.
- Dommages causés à votre propriété.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Vérifiez les références !
- Trouver des locataires qui s'entendent bien peut aider à éviter ce problème.
- Impliquez les locataires actuels dans la recherche de nouveaux locataires. Donnez-leur l'occasion de rencontrer des locataires potentiels.

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Les bruits normaux et quotidiens ne constituent pas une violation de vos droits.
- Essayez de résoudre les problèmes avant d'impliquer le propriétaire. « Ne pas s'entendre avec » son voisin n'est pas nécessairement le problème du propriétaire.
- Ne vous engagez pas avec des voisins qui vous harcèlent.
- Si vous « harcelez en retour » ou si vous vous disputez avec eux, il se peut que vous soyez également en infraction avec votre contrat de location.
- Signalez par écrit au propriétaire les violations énumérées ci-dessous.
- Le cas échéant, signaler les infractions *graves* à la police. Envoyez une copie du rapport de police au propriétaire.
- Soyez patient. Le propriétaire ne peut pas simplement mettre le voisin fautif à la porte. L'expulsion prend du temps.
- Contactez [Vermont Tenants](#) pour obtenir de l'aide.

## ENTRETIEN DE LA PELOUSE ET DÉNEIGEMENT



- Les propriétaires ne sont pas tenus d'assurer l'entretien de la pelouse ou le déneigement, à moins que cela ne soit inclus dans les conditions du contrat de location.
- Lorsque le déneigement est inclus, il s'agit généralement des aires de stationnement et des allées, et non le fait d'enlever à la pelle à chaque entrée. Discutez avec le propriétaire pour savoir ce qu'il fera et ne fera pas.
- Si l'entretien de la pelouse n'est pas inclus dans le contrat de location, c'est généralement la responsabilité du locataire.
- Si la propriété est négligée au point de constituer un danger pour la santé publique, l'inspecteur du code ou le responsable de la santé publique de la ville peut exiger du propriétaire qu'il la nettoie. Dans ce cas, si l'entretien de la pelouse incombait au locataire, le propriétaire peut lui facturer les frais encourus.

## STATIONNEMENT

- Les propriétaires ne sont pas tenus de fournir un parking, sauf si les conditions du contrat de location le prévoient.
- Il est légal pour les propriétaires de faire payer les locataires pour une place de parking, à moins qu'elle ne soit désignée comme « parking pour handicapés ».
- Si le stationnement est inclus dans un contrat de location écrit et qu'il n'est pas fourni, les locataires peuvent utiliser « [Réparer et déduire](#) » pour amener le propriétaire à se conformer au bail.



## ANTENNES ET PARABOLES DE TÉLÉVISION PAR SATELLITE

Bien que ces services ne soient pas abordés dans les lois du Vermont relatives aux propriétaires et aux locataires, ils sont couverts par les réglementations de la FCC.

Une [fiche d'information produite par la FCC](#) sur l'emplacement des antennes et des paraboles est disponible dans la section « Outils » de ce guide.



# DÉTOURNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Le détournement des services publics est le terme utilisé pour décrire une situation dans laquelle un locataire paie pour l'utilisation des services publics en dehors de son logement. Il peut s'agir des espaces communs, d'autres logements ou d'espaces utilisés exclusivement par le propriétaire, tels que des bâtiments ou sa propre résidence ou entreprise. Si un locataire pense qu'il paie pour des services publics qu'il n'utilise pas, il doit commencer par en parler au propriétaire. Si le problème ne peut être résolu, voici quelques options possibles :

## OPTIONS DISPONIBLES POUR LES LOCATAIRES

- La plupart des électriciens agréés n'installeront pas un tel système de câblage. Si vous pensez que les travaux d'électricité ont été effectués par une personne non agréée, contactez le Vermont Department of Public Safety, [Fire Safety Division](#) (Département de la sécurité publique du Vermont, Division de la sécurité d'incendie) afin de faire vérifier la sécurité des travaux et leur conformité aux codes de l'électricité. Obtenez une copie du rapport.
- Les municipalités disposant de leurs propres bureaux d'application des codes peuvent également faire respecter certains codes de sécurité incendie.
- Si l'inspection montre que vous payez pour des zones situées en dehors de votre logement, estimez le montant de votre trop-payé et envoyez une facture au propriétaire.
- Si la situation ne peut être résolue, vous pouvez intenter une action en justice devant le tribunal des petites créances.
- Si vous pensez que vous payez pour des éléments qui ne se trouvent pas dans votre logement, mais qu'il n'y a pas d'infraction au code de l'électricité ou à la sécurité incendie justifiant une inspection officielle, vous pouvez engager votre propre électricien pour documenter ce que vous payez et utiliser cette documentation devant un tribunal des petites créances.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Les services publics de chaque logement doivent être mesurés séparément. Les espaces communs doivent être mesurés séparément sur un compte à votre nom.
- S'il n'est pas possible d'installer des compteurs individuels, les charges doivent être incluses dans le loyer.
- La loi interdit à un propriétaire de « revendre » un service public réglementé à ses locataires. Les services publics réglementés comprennent l'eau, l'électricité et le gaz naturel canalisé.

## APPAREILS

- Les propriétaires ne sont pas tenus de fournir des appareils tels qu'une cuisinière et un réfrigérateur.
- Si des appareils sont fournis, le propriétaire est tenu de les maintenir en bon état de fonctionnement.
- Un propriétaire peut se dégager de sa responsabilité d'entretenir les appareils en insérant dans le bail une clause stipulant qu'il ne fait aucune déclaration sur l'état des appareils et qu'il précise expressément que le locataire est responsable de toutes les réparations des appareils.
- Si le propriétaire ne répare pas un appareil cassé dont il est responsable, le locataire peut le réparer et déduire le coût du loyer. Consulter « [Réparer et déduire](#) », pour la bonne façon de procéder.

# SECTION 6 : DÉMÉNAGEMENT

## ROMPRE UN BAIL

Un bail est un contrat juridiquement contraignant. Les conséquences financières de la rupture d'un bail par un locataire peuvent être graves.

La loi du Vermont permet au propriétaire de tenir le locataire financièrement lié par le bail jusqu'à ce que le logement soit reloué. Elle autorise également le propriétaire à facturer au locataire les dépenses raisonnables liées à la relocation.

### RAISONS LÉGALES POUR ROMPRE UN BAIL

- Violations graves en matière de santé ou de sécurité des personnes qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants, mais **UNIQUEMENT APRÈS** :
  - Le locataire notifie par écrit le problème au propriétaire.
- ET
- Le propriétaire dispose d'un délai « raisonnable » pour corriger le problème.
- Si le problème n'est pas résolu, le locataire doit quand même donner un « préavis raisonnable » pour quitter les lieux.
- Le locataire est appelé en service actif par les forces armées.
- Dans le cadre d'une demande d'hébergement raisonnable par un locataire handicapé.
- Dans le cadre des protections accordées aux victimes de violences domestiques, d'agressions sexuelles et de harcèlement en vertu de la loi du Vermont sur la discrimination en matière de logement.

**LES LOCATAIRES QUI ENVISAGENT DE ROMPRE UN BAIL DOIVENT OBTENIR UN AVIS JURIDIQUE AVANT DE LE FAIRE !**

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Utiliser un bail écrit
- Sachez qu'un locataire peut partir à tout moment, mais que si vous avez conclu un bail à long terme, le locataire peut être tenu financièrement responsable pour la durée du bail.
- Si un locataire déménage prématurément, le propriétaire a l'obligation légale d'essayer de relouer le logement.



# EXIGENCES DE PRÉAVIS POUR LES LOCATAIRES QUI DÉMÉNAGENT

- **La loi ne prévoit pas de préavis de 30 jours, c'est :**
  - Un préavis écrit d'au moins une période de location complète.
  - Si le loyer est payable le premier jour, le préavis doit être donné avant le dernier jour du mois pour que le logement soit loué avant le dernier jour du mois de préavis.
  - Exemple : Vous donnez votre préavis au plus tard le 30 juin, votre période de préavis est le mois de juillet. Vous quittez les lieux le 31 juillet à minuit.
- Le préavis ci-dessus s'applique sauf indication contraire dans le bail. Si le bail prévoit un délai de 30 jours, c'est le préavis que vous devez donner, et un préavis de déménagement en milieu de mois est autorisé. Si le bail prévoit une période de préavis plus longue, vous devez donner le préavis indiqué dans le bail. Cela vaut même si le bail a expiré.
- Les ordonnances municipales de Burlington exigent qu'un locataire qui déménage donne un préavis de DEUX périodes de location complètes, sauf indication contraire dans le bail.
- Les propriétaires peuvent déduire du dépôt de garantie un préavis insuffisant s'ils perdent des revenus locatifs.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Si un locataire vous informe verbalement qu'il quitte le logement, demandez-lui de le faire par écrit.
- Si le locataire quitte le logement avant la fin du bail, veillez à essayer de le relouer.
- Le délai de restitution du dépôt de garantie commence à courir à la date à laquelle le locataire quitte les lieux, et non à la fin du bail ou de la période de préavis.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Utilisez le modèle [de préavis de déménagement](#) fourni dans la section « Outils » de ce guide.
- Donnez un préavis aussi long que possible, au-delà de l'obligation légale.

# ATTENTES EN MATIÈRE DE CONDITIONS DE DÉMÉNAGEMENT

En règle générale, les locataires doivent laisser le logement dans l'état où ils l'ont trouvé. L'usure normale doit être prise en compte et ne peut être déduite du dépôt de garantie. L'entretien de routine entre les occupants relève de la responsabilité du propriétaire et non du locataire.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Prenez des photos des dégâts éventuels
- Effectuer une visite du logement à l'aide d'une [liste de contrôle écrite](#) (le même formulaire que celui utilisé pour l'emménagement).
- Le locataire n'est pas tenu d'être présent lors de l'inspection de déménagement.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Demandez au propriétaire de visiter les lieux avec vous 2 ou 3 semaines avant le déménagement. Demandez-lui de vous indiquer les réparations qui, selon lui, relèvent de votre responsabilité.
- Si vous ne savez pas si une réparation est de votre responsabilité ou non, appelez [Vermont Tenants](#) pour obtenir de l'aide.
- Prenez des photos après avoir déménagé vos biens et nettoyé le logement.
- Vous êtes responsable des dommages causés par les invités ou les accidents.

# REMBOURSEMENT DES DÉPÔTS DE GARANTIE ET LITIGES

Dans la plupart des cas, les litiges relatifs aux dépôts sont réglés par la Cour des petites créances.\*Il est toujours préférable que les deux parties disposent d'une documentation claire sur l'état du logement au moment de l'emménagement afin d'éviter une action en justice ou comme preuve si un procès est nécessaire pour régler le désaccord.

\*À Burlington, la Housing Review Board (Commission d'examen des logements) peut être utilisé à la place de la Cour des petites créances.

## REMBOURSEMENT DES DÉPÔTS

- En vertu de la loi du Vermont, les propriétaires doivent restituer les dépôts de garantie, y compris le détail des déductions, dans un délai de 14 jours à compter du jour où le locataire les informe qu'il quitte le logement ou qu'il découvre qu'il a déménagé.
- Le délai de 14 jours commence à courir le lendemain du jour où le locataire quitte le logement, quelle que soit la date indiquée dans la notification.
- Les cautions doivent être envoyées dans les 14 jours, le cachet de la poste faisant foi, mais le locataire ne doit pas nécessairement les avoir en sa possession dans ce délai.
- Si le propriétaire ne connaît pas la nouvelle adresse du locataire, l'acompte doit être envoyé à la dernière adresse connue (le logement que le locataire vient de quitter).

## LITIGES RELATIFS AUX DÉPÔTS

- Si le propriétaire ne renvoie pas l'acompte au locataire dans le délai imparti, il perd son droit de déduction et doit restituer la totalité de l'acompte. Cela ne signifie pas que le locataire ne peut pas être tenu responsable des sommes dues pour les dommages, les services publics ou les loyers impayés. Le propriétaire peut saisir la Cour des petites créances.
- Les propriétaires peuvent exiger le paiement des sommes dues et des dommages au-delà du montant de la caution.
- Si un propriétaire retient délibérément une caution, il peut être tenu de restituer le double du montant de la caution, soit par un tribunal des petites créances, soit par une commission de révision du logement. C'est au locataire de prouver qu'il a agi délibérément.

# BIENS NON RÉCLAMÉS APRÈS LE DÉMÉNAGEMENT

Cette disposition s'applique **uniquement** aux biens laissés dans un logement locatif après;

- Le locataire a notifié au propriétaire que les locataires ont déménagé, ou
- Après que le locataire a déménagé à la fin du bail.

[9 V.S.A. §4462\(d\)](#): *Tout bien personnel restant dans le logement ou les locaux loués après le départ du locataire peut être éliminé par le propriétaire sans préavis ni responsabilité à l'égard du locataire ou du propriétaire du bien personnel.*

\*Pour les biens laissés sur place après une expulsion, voir page [46](#)

\*Pour les biens laissés sur place lors de l'abandon d'un logement, voir page [47](#)



# RÉFÉRENCES

Il n'existe pas de loi sur les relations entre propriétaires et locataires régissant ce qu'un propriétaire peut ou ne peut pas dire lorsqu'on lui demande de donner des références sur un locataire. Les références peuvent tomber sous le coup des lois sur la diffamation (déclarations écrites) et la calomnie (déclarations verbales) si les informations fournies ne sont pas vraies. Ces deux lois s'appliquent également aux commentaires faits par les locataires sur les propriétaires.

## LOCATAIRES : SI VOUS PENSEZ QU'UN ANCIEN PROPRIÉTAIRE POURRAIT DONNER DE MAUVAISES RÉFÉRENCES :

- Il peut être tentant de ne pas mentionner ce propriétaire sur la liste, mais si vous le faites et que l'agence pour l'habitat ou le propriétaire d'un logement subventionné le découvre, vous risquez de vous voir refuser un logement pour cause de fraude ou d'omission de fournir des informations complètes sur votre demande de logement.
- Essayez de parler à votre ancien propriétaire. Demandez-lui de vous fournir une référence simple qui mette l'accent sur ce que vous avez fait de bien, comme payer le loyer à temps.
- Montrez que les circonstances ont changé, par exemple :
  - Vous n'avez pas payé le loyer pendant une certaine période en raison du mauvais état de l'appartement.
  - Rassemblez des photographies, des rapports du conseil de santé ou des déclarations de personnes qui ont vu l'état de l'appartement.
  - Un problème médical ou financier qui vous a fait prendre du retard dans le paiement de votre loyer a été résolu.
  - Les perturbations dans votre appartement ont eu lieu en raison des mauvais traitements que vous subissiez. Rassemblez les déclarations des conseillers qui connaissaient votre situation, les rapports de police ou les ordonnances d'éloignement.
  - Vous avez trouvé un nouveau logement pour un animal de compagnie que vous aviez en violation d'une règle d'interdiction des animaux de compagnie.
  - Vous bénéficiez désormais de services sociaux qui vous permettront de respecter votre bail.
- Sortez des sentiers battus : qui d'autre peut donner des références ? Pensez aux références personnelles, aux employeurs, aux enseignants, aux voisins, aux gestionnaires de cas et aux chefs religieux.
- Il existe d'autres moyens de faire preuve de responsabilité financière. Le fait d'avoir un compte courant et un compte d'épargne montre que vous pouvez gérer votre argent, et le fait d'avoir un cosignataire peut aider le propriétaire à décider à qui louer.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Soyez honnête
- Tenez-vous en à des informations vérifiables et évitez les commentaires de type opinion.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Une mauvaise référence rendra difficile la recherche d'un nouveau logement.
- Soyez un locataire responsable - payez votre loyer à temps, respectez les conditions du bail, prenez soin de la propriété.
- Si vous avez des raisons de penser qu'une référence ne sera pas bonne, soyez franc avec les propriétaires auprès desquels vous cherchez à louer. Il est toujours préférable de l'entendre de votre bouche plutôt que d'être surpris lorsqu'ils appellent le propriétaire de votre logement actuel.



# SECTION 7 : RÉSILIATION DE LA LOCATION PAR LE PROPRIÉTAIRE

## RÉSILIATION DU BAIL POUR NON-PAIEMENT DU LOYER

La notification qu'un propriétaire donne à un locataire pour mettre fin à la location pour non-paiement du loyer doit répondre à certaines exigences de la loi du Vermont. La notification doit :

- Être rédigée par écrit et remise en main propre ou envoyée par la poste au locataire (les courriels, les sms et les messages Facebook ne sont pas conformes à la loi).
- Être reçue par le locataire.
- Donner au locataire au moins 14 jours pour payer le loyer (sans compter le jour où l'avis a été donné).
- Indiquer le montant précis de l'arriéré de loyer dû (pas de pénalités de retard, pas de services publics impayés, pas de dépôt de garantie impayé).
- Indiquez une date limite pour quitter les lieux.
- Indiquer au locataire que s'il paie le loyer dans les 14 jours, la résiliation est annulée.

*Si l'avis de résiliation n'est pas conforme à ces exigences, l'affaire peut être rejetée par le tribunal.*

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Si vous savez que vous risquez de ne pas pouvoir payer le loyer, parlez-en au propriétaire avant l'échéance.
- Proposez-lui d'envoyer le plus possible le premier jour et donnez-lui une date ferme au cours du mois pour le paiement du reste.
- **N'évitez pas le propriétaire !**  
Vous ne feriez qu'aggraver la situation.
- Si vous recevez un avis, contactez votre bureau local d'Action communautaire et demandez s'il existe des programmes dans votre région qui aident à payer les arriérés de loyer.
- Si vous avez cessé de payer le loyer en raison de problèmes liés au logement, vous devez avoir pris les mesures nécessaires (voir [Retenue de loyer](#) à la page 28). **Vous devez toujours avoir l'argent dû !** Il vous sera probablement ordonné de verser sur un compte du tribunal au cours de la procédure d'expulsion. Si vous ne l'avez pas, le propriétaire pourra peut-être obtenir les documents nécessaires pour vous expulser plus rapidement. (Consulter [Audiences sur le séquestre des loyers](#) à la page 44)
- Si vous avez besoin d'aide pour établir un budget, [les programmes d'action communautaire](#) proposent des services de conseil financier.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Il y a un [modèle de préavis](#) dans la section « Outils » de ce guide. **Ne le modifiez pas, vous risqueriez d'entraîner le rejet de l'affaire !**
- Attendre que le locataire ait plusieurs mois de retard dans le paiement de son loyer n'est pas la meilleure pratique. Il peut y avoir des possibilités d'aide pour le locataire, mais pas si le montant dû est supérieur à deux mois d'arriérés de loyer.
- L'aide au paiement des arriérés de loyer exige que le locataire dispose d'un avis de résiliation écrit.
- La croyance qu'il faut plusieurs mois pour expulser un locataire est généralement due au fait que le propriétaire attend trop longtemps avant d'envoyer la notification. Si vous suivez la procédure appropriée, la résolution sera plus rapide.

# AVIS DE RÉSILIATION « POUR MOTIF VALABLE »

Une résiliation «pour motif valable» signifie que le propriétaire veut que les occupants partent parce qu'ils n'ont pas respecté les termes du contrat de location ou qu'ils ont enfreint la loi sur les relations entre propriétaire et locataire ou les ordonnances locales.

Voici quelques exemples :

- Les locataires laissent d'autres personnes emménager sans le consentement du propriétaire.
- Dérangement des voisins.
- Dégradation intentionnelle de la propriété. (Cela peut également être considéré comme du vandalisme en vertu des lois pénales).
- Violation du code de la santé publique ou du code de prévention des incendies.
- Ne pas respecter les conditions énoncées dans le bail.

La notification qu'un propriétaire donne à un locataire pour mettre fin à son contrat de location pour un motif valable doit répondre à certaines exigences de la loi du Vermont.

La notification doit :

- Être rédigée par écrit et remise en main propre ou envoyée par la poste aux occupants (les courriels, les sms et les messages Facebook ne sont pas conformes à la loi)
- Être reçue par le locataire.
- Indiquer le motif de la résiliation.
- Donner aux occupants au moins 30 jours pour quitter les lieux. Si la rupture du bail est due à des activités illégales ou à la consommation de drogue, un préavis d'au moins 15 jours peut être donné.

## CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Respectez les conditions de votre bail et toutes les lois et ordonnances locales applicables.
- Ne permettez pas à d'autres personnes d'emménager sans **l'autorisation écrite** du propriétaire.
- Votre location peut être résiliée pour les actes de vos invités comme pour les vôtres.
- Maintenir des lignes de communication ouvertes avec le propriétaire.
- Si vous recevez un avis de résiliation pour motif valable, demandez une assistance juridique.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Documenter toute violation du bail par les locataires ou leurs invités. Le mieux est d'envoyer par écrit au locataire des informations sur la nature de la violation.
- Dans la mesure du possible, envisagez de donner au locataire un délai pour corriger le problème (la loi ne l'exige pas).

# RÉSILIATION DE LOCATION « SANS MOTIF »

Un avis de résiliation « sans motif » signifie que le propriétaire veut que le locataire déménage sans qu'il y ait faute de sa part (par exemple, le propriétaire veut utiliser la propriété à d'autres fins). Un avis de non-renouvellement de bail est également considéré comme une résiliation sans motif. Lorsqu'un bail est en cours, la location ne peut être résiliée pour « absence de motif » avant la date d'expiration du bail et un préavis approprié doit être donné comme décrit ci-dessous.

La notification qu'un propriétaire donne à un locataire pour mettre fin à la location sans motif doit répondre à certaines exigences de la loi du Vermont. La notification doit :

- Être rédigée par écrit et remise en main propre ou envoyée par la poste aux occupants (les courriels, les sms et les messages Facebook ne sont pas conformes à la loi)
- Être reçue par le locataire.
- Il doit indiquer que la location est résiliée sans motif ou que le bail ne sera pas renouvelé, et préciser la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux.
- Il doit donner aux occupants au moins le délai légal requis pour déménager, comme indiqué ci-dessous.

## DÉLAIS DE PRÉAVIS SANS MOTIF:

(Lorsque le loyer est payé mensuellement)

- **Si le propriétaire souhaite que le locataire quitte les lieux à la fin de la période de location**, le propriétaire doit donner un préavis d'au moins 30 jours avant la fin du bail, si le locataire réside dans le logement depuis moins de 2 ans; 60 jours si le locataire réside dans le logement depuis plus de deux ans.
- **Si le bail initial a pris fin et que le locataire a continué mois après mois comme prévu dans le bail**, le propriétaire doit donner un préavis d'au moins 30 jours au locataire ou de 60 jours si le locataire a résidé dans la propriété pendant plus de deux ans.
- **S'il n'y a jamais eu de bail écrit:**
  - Si le locataire habite le logement depuis moins de 2 ans - il doit donner un préavis d'au moins 60 jours.
  - Si le locataire a vécu dans le logement pendant 2 ans ou plus - il doit donner un préavis de 90 jours au minimum.
  - Si le locataire habite le logement à **Burlington** depuis moins de 2 ans - il doit donner un préavis d'au moins 90 jours.
  - Si le locataire a vécu dans le logement à **Burlington** pendant 2 ans ou plus - pas moins d'un préavis de 120 jours.

## CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

Veillez demander un avis juridique avant d'envoyer un avis de résiliation si l'un des scénarios suivants s'applique:

- Vos locataires ont déposé ou déposent des plaintes concernant l'état du logement.
- Votre locataire se plaint de violations de ses droits.
- Votre logement a récemment fait l'objet d'une inspection de la part d'un inspecteur chargé de l'application du code, de la sécurité incendie, de la santé publique de la ville ou d'un autre inspecteur.
- Votre locataire a fait une demande d'aménagement raisonnable.
- Votre locataire participe à l'organisation ou a adhéré à une association de résidents.

# RÉSILIATION DE LA LOCATION EN CAS DE LOCATION DANS LA RÉSIDENCE PERSONNELLE DU PROPRIÉTAIRE

Si le locataire loue une ou plusieurs chambres dans la résidence personnelle du propriétaire qui comprend l'utilisation partagée de l'un des espaces de vie communs, tels que le salon, la cuisine ou la salle de bain, l'une ou l'autre des parties peut résilier le bail en donnant un préavis écrit d'au moins 15 jours si le loyer est payable mensuellement et d'au moins sept jours si le loyer est payable à la semaine. À ce stade, l'effet de cette loi n'est pas clair dans les situations où un bail écrit ne permet pas une résiliation anticipée ou prévoit un délai de résiliation différent.

# RÉSILIATION DU BAIL EN CAS DE VENTE DU BÂTIMENT

Les propriétaires peuvent résilier un bail afin de vendre l'immeuble **UNIQUEMENT** s'il existe un contrat de vente et d'achat signé avec des acheteurs potentiels **ET** si les locataires n'ont pas de bail en cours.

**Si les locataires ont un bail en cours :**

- Le bail, ainsi que le dépôt de garantie, sont transférés au nouveau propriétaire à la clôture de la vente.
- Il incombe à l'acheteur de s'assurer que le dépôt de garantie est transféré. Il sera responsable de la restitution du dépôt au locataire à la fin de la location, quelle qu'elle soit.

**Si le bail a expiré ou s'il n'y a jamais eu de bail écrit**, le propriétaire peut mettre fin à la location avec un préavis écrit d'au moins 30 jours après la signature du contrat de vente et d'achat.

## SAISIE

Pendant un certain temps, des exigences fédérales et étatiques devaient être respectées. Les protections fédérales ont expiré en 2014, ce qui signifie qu'il n'y a plus de protection fédérale pour les locataires d'immeubles saisis. En vertu de la loi de l'État du Vermont, les locataires peuvent être expulsés dans le cadre de la procédure de saisie judiciaire.

Comment saurez-vous si votre bâtiment fait l'objet d'une saisie ?

- Le propriétaire du bâtiment et les occupants sont informés de la procédure de forclusion du tribunal.
- Pour les occupants, ces documents peuvent être envoyés par courrier de première classe ; n'ignorez donc pas les documents qui vous sont envoyés par la poste.
- Si vous souhaitez recevoir des informations sur l'état d'avancement de la procédure de saisie, les occupants peuvent communiquer leur adresse postale au tribunal par écrit (sous forme de comparution).

## EXPULSION DES TRAVAILLEURS AGRICOLES

Les travailleurs agricoles qui bénéficient d'un logement comme avantage dans le cadre de leur emploi ne peuvent pas être expulsés de leur logement s'ils perdent leur emploi. Ils sont protégés par le droit des propriétaires/des locataires, comme tout autre locataire, et si l'agriculteur veut que le travailleur agricole quitte le logement, il doit suivre les procédures légales appropriées. La loi permet à l'agriculteur d'accélérer la procédure d'expulsion de l'ouvrier agricole s'il peut prouver qu'il a des difficultés.

Pour expulser l'ouvrier agricole, l'agriculteur doit lui signifier un avis de résiliation de bail en même temps qu'une assignation et une plainte. Le tribunal fixera une audience au moins 10 jours après la signification de l'avis au travailleur. Lors de l'audience, si l'agriculteur peut prouver qu'il subira des difficultés réelles si le travailleur ne part pas, le juge rendra une ordonnance donnant au travailleur un délai de cinq à 30 jours pour déménager. Si le juge décide que l'agriculteur n'a pas prouvé l'existence de difficultés réelles, l'agriculteur devra alors entamer une procédure d'expulsion normale pour expulser le travailleur, comme pour n'importe quel autre locataire.

# FIN DE LA PÉRIODE DE PRÉAVIS

Si les locataires résident toujours dans le logement après la fin de la période de préavis, la prochaine étape pour le propriétaire est d'entamer une procédure d'expulsion devant le tribunal. Seule une ordonnance d'un juge, signifiée par un shérif, peut expulser un locataire.

## IL EST ILLÉGAL POUR UN PROPRIÉTAIRE DE :

- Retirer les biens d'un locataire.
- Changer les serrures.
- Interrompre les services publics essentiels.

De plus, si le propriétaire entre dans le logement pour enlever les biens ou changer les serrures, il est en infraction avec les [lois pénales du Vermont](#) relatives à l'intrusion illégale.

## MEILLEURES PRATIQUES POUR LES PROPRIÉTAIRES

- Le seul moyen d'expulser les occupants de votre logement est la procédure judiciaire d'expulsion, même si vous avez envoyé aux locataires un avis motif sans.
- Vous devez tenter une action en justice dans les 60 jours suivant la date de résiliation indiquée dans l'avis, faute de quoi votre affaire sera rejetée.

## RECOURS LÉGAUX DES LOCATAIRES EN CAS DE TENTATIVE D'EXPULSION ILLÉGALE :

- Si vous êtes enfermé dehors par le propriétaire, appelez la police. Elle est chargée de « maintenir l'ordre » pendant que vous regagnez votre logement (retour en force).
- Demandez une assistance juridique.
- Si les services publics essentiels ont été coupés par le propriétaire :
  - Commencez par contacter [l'inspecteur sanitaire de votre ville](#). Il est habilité à ordonner au propriétaire de rétablir les services publics. Le site web des locataires du Vermont contient un lien vers la liste des agents de santé du Vermont Department of Health (Département de la santé du Vermont) : <https://www.cvoeo.org/get-help/vermont-tenants-rights-and-resources>
  - Si vous ne parvenez pas à joindre l'agent de santé de votre ville, ou si ce dernier ne parvient pas à obtenir du propriétaire qu'il obtempère, demandez une Emergency Relief of Abuse Order (ordonnance d'urgence pour lutter contre les abus). contactez [Vermont Tenants](#) (802.864.0099) ou un avocat dans une pareille situation.



# SECTION 8 : LA PROCÉDURE D'EXPULSION DU TRIBUNAL

## ATTENTION PROPRIÉTAIRES !

- Ce chapitre est fourni à titre d'information uniquement et contient des conseils de gestion.
- Il ne s'agit pas d'un guide pratique pour l'expulsion des locataires.
- Les propriétaires s'exposent à des poursuites judiciaires lorsque les locataires déposent des plaintes contre eux.
- Demandez l'avis d'un avocat avant d'entreprendre toute action contre vos locataires afin de vous assurer que vos droits sont protégés.\*

## ATTENTION LOCATAIRES !

- Ce chapitre est fourni à titre d'information uniquement comprend des conseils pour faire face aux situations d'expulsion.
- Il ne s'agit pas d'un guide pratique pour lutter contre une expulsion.
- Les locataires s'exposent à des poursuites judiciaires lorsque propriétaires font des réclamations contre eux.
- N'hésitez pas à consulter un avocat si vous êtes confronté une expulsion.\*



\*Un [guide de ressources juridiques](#) est inclus dans la section Ressources de ce guide.

# TERMINOLOGIE DE L'EXPULSION

**PLAIGNANT** - La partie qui engage la poursuite (généralement le propriétaire).

**ACCUSÉ** - La partie qui est poursuivie en justice (généralement le locataire).

**ASSIGNATION** - Document juridique qui informe l'accusé qu'il fait l'objet d'un procès et des mesures qu'il doit prendre (c.-à-d. déposer une réponse).

**PLAINTÉ** - Document juridique décrivant l'identité des parties, le lieu où se trouvent la propriété, les points litigieux entre les parties et la réparation demandée par le plaignant.

**AFFIDAVIT** - Document juridique dans lequel une

personne déclare sous serment que certaines choses sont vraies.

**REQUÊTE** - Document déposé auprès du tribunal pour lui demander de prendre certaines mesures.

**DEMANDE DE MISE EN POSSESSION** - Document délivré par le tribunal qui donne au shérif le pouvoir d'expulser le locataire de la propriété et de remettre le propriétaire en possession du logement locatif.

**AUDIENCE SUR LE FOND (AUDIENCE SUR LES DOMMAGES-INTÉRÊTS)** - Audience au cours de laquelle les deux parties présentent leurs preuves dans l'affaire.

## LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

**Une expulsion judiciaire est entamée par un propriétaire, une société de gestion immobilière ou le représentant du propriétaire, qui dépose auprès du tribunal des documents juridiques appelés « Summons and Complaint » (assignation et plainte) et paie des frais de dépôt de 295 \$.**

- Les frais de dépôt sont exacts en date de novembre 2022. Le tribunal augmente occasionnellement les frais de dépôt.
- Au moment du dépôt de la plainte, si le motif de l'expulsion est le non-paiement du loyer, le propriétaire peut demander une audience sur le séquestre des loyers en déposant une motion et une déclaration sous serment. Après une audience sur la motion, le tribunal peut ordonner au locataire de payer son loyer au tribunal. Si une audience de séquestre de loyer est demandée, le greffier du tribunal émettra un avis d'audience.
- La citation à comparaître, la plainte, la demande de séquestre de loyer, l'affidavit, l'avis d'audience, le contrat de bail écrit (s'il y en a un) et l'avis de résiliation doivent être signifiés au locataire par le shérif du comté.
- Les frais de signification de ces documents s'élèvent à \$50 par personne, plus les frais kilométrage.

**Une fois que le shérif a signifié les documents judiciaires au locataire :**

- Le locataire a 20 jours pour répondre (ou « répondre ») à la plainte ou pour déposer une motion de rejet de la plainte (demandant au tribunal d'arrêter complètement l'affaire en raison d'une erreur juridique commise par le propriétaire).
- Si une audience sur le séquestre du loyer est demandée et fixée par le tribunal, le locataire doit être notifié au moins 10 jours avant l'audience. En général, l'audience de séquestre du loyer se tient à une date assez proche de celle à laquelle le locataire doit répondre.

**La procédure judiciaire d'expulsion est conçue pour que le propriétaire obtienne deux choses :**

- La possession de son logement, et
- Une ordonnance de jugement pour toute somme d'argent que le tribunal estime être due au propriétaire.

**La procédure judiciaire est conçue pour que le locataire puisse :**

- Déposer une demande de rejet si la notification de résiliation n'a pas été faite correctement.
- Présenter sa version des faits.
- Contester toute accusation.
- Déposer toute demande reconventionnelle appropriée (harcèlement, représailles illégales, violation de la garantie d'habitabilité et violation de la loi sur la protection des consommateurs).
- Demander au tribunal d'ordonner au propriétaire de cesser ses agissements illégaux ou d'effectuer les réparations nécessaires.

# AUDIENCES SUR LE SÉQUESTRE DE LOYER

Si le locataire dépose une « Requête en rejet » avant l'audience sur le séquestre des loyers, le tribunal rendra généralement une décision sur la motion avant de rendre une ordonnance sur le séquestre des loyers. Si le propriétaire veut avoir le temps de répondre à la motion avant que le tribunal ne prenne une décision, l'audience sur le séquestre du loyer sera probablement reportée à une date ultérieure.

Lors de cette audience, le tribunal déterminera les éléments suivants:

- Le montant du loyer.
- S'il y a ou non des arriérés de loyer (il ne décidera pas nécessairement du montant des arriérés de loyer).
- Une fois ces éléments établis, le tribunal peut rendre une ordonnance de séquestre des loyers.
- Cette ordonnance exige que le locataire paie son loyer au tribunal tant que la procédure d'expulsion se poursuit.
- Si le locataire ne paie pas son loyer comme l'a ordonné le tribunal, une ordonnance de prise de possession peut être délivrée.

## **Quel montant de loyer le tribunal peut-il ordonner au locataire de payer dans le cadre d'une ordonnance de séquestre des loyers ?**

- Le tribunal peut ordonner au locataire de payer tout loyer accumulé depuis que l'affaire a été portée devant le tribunal.
- Le tribunal a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner au locataire de payer un montant inférieur ou d'autoriser le paiement échelonné du loyer.
- Le tribunal a également la possibilité de n'ordonner que le paiement futur du loyer (c'est-à-dire pour le mois suivant).
- Le tribunal peut réduire le montant du loyer mensuel que le locataire doit payer si ce dernier affirme de manière crédible que les conditions du logement ne sont pas conformes à la garantie d'habitabilité (*voir section 4 : Codes du logement à la page 20*).
- Si le locataire ne se présente pas, le propriétaire peut demander que le premier paiement soit dû « X » jours après la signification de l'ordonnance.

## **Que se passe-t-il si le locataire ne se présente pas à l'audience ?**

- Le tribunal rendra l'ordonnance de séquestre des loyers.
- Le shérif doit signifier l'ordonnance au locataire pour qu'elle soit exécutoire.

## **Que se passe-t-il si le locataire verse des fonds au tribunal conformément à l'ordonnance ?**

- Sauf accord entre les parties, le tribunal conserve l'argent versé au tribunal jusqu'à l'audience finale de l'affaire. À ce moment-là, le juge décide si l'argent est dû au propriétaire ou s'il doit être restitué au locataire (par exemple, en cas de problèmes légitimes de santé ou de sécurité dans le logement).

## **Que se passe-t-il si le locataire ne paie pas l'ordonnance de blocage des loyers ?**

- Le propriétaire peut déposer une requête et une déclaration sous serment auprès du tribunal pour lui demander de délivrer une ordonnance de mise en possession pour défaut de paiement du locataire.
- Le tribunal délivre le bref de prise de possession.
- Le propriétaire demande au shérif de signifier l'ordonnance de mise en possession au locataire.
- Le shérif remet le propriétaire en possession du bien au plus tôt cinq jours ouvrables après la signification de l'ordonnance.
- Le propriétaire peut poursuivre la procédure judiciaire afin d'obtenir une ordonnance de jugement, soit avec une audience (si le locataire a répondu à la plainte), soit par défaut (pas d'audience parce que le locataire n'a pas répondu).

## LA « PLAINTE »

- La plainte est le document judiciaire déposé par le propriétaire qui résume l'identité des parties, le lieu où se trouve le bien immobilier, les problèmes entre les parties et le redressement demandé par le plaignant (c'est-à-dire la possession et la condamnation à une somme d'argent).
- La plainte est généralement présentée sous forme de paragraphes numérotés.

## LA « RÉPONSE »

- Il s'agit de la réponse du locataire à la plainte. Elle doit :
  - Aborder chaque point numéroté de la plainte. De nombreuses questions sont vraies ou fausses et servent à vérifier les faits incontestés de l'affaire, tels que le propriétaire du logement, les locataires du logement, le montant du loyer, etc.
  - Le formulaire doit être renvoyé au tribunal dans un délai d'au moins 20 jours.
  - Des copies doivent être envoyées au propriétaire et à son mandataire.
  - La réponse est le moment où le locataire donne sa version des faits.
- Le locataire peut également demander le rejet de la plainte ou déposer une demande reconventionnelle à l'encontre du propriétaire à ce moment-là, si cela est justifié.
- Si le locataire ne répond pas à la plainte, le propriétaire peut demander un jugement par défaut. Cette demande se fait par le biais d'une requête et d'une déclaration sous serment des montants dus.
- Un « jugement par défaut » signifie que l'autre partie gagne sans qu'il y ait eu une audience.

## AUDIENCE FINALE (C'EST-À-DIRE AUDIENCE SUR LE BIEN-FONDÉ, AUDITION SUR LES DOMMAGES-INTÉRÊTS, PROCÈS DEVANT LE TRIBUNAL)

- C'est le moment où les deux parties présentent toutes les preuves dont elles disposent et où le tribunal prend une décision sur la question de savoir qui doit de l'argent.
- Tous les témoins doivent être présents à cette audience.
- Tous les reçus, preuves de paiement du loyer et autres documents (y compris les photos) sont présentés lors de cette audience.
- Si vous ne disposez pas d'un document/d'une photo/d'un témoin, le tribunal n'en tiendra pas compte à une date ultérieure et ne reportera pas l'audience pour que vous puissiez apporter des preuves supplémentaires.
- L'avis d'audience vous sera envoyé par le tribunal - il vous indiquera la date et l'heure de l'audience.
  - Si vous changez d'adresse et que vous ne la mettez pas à jour auprès du tribunal, il se peut que vous ne receviez pas l'avis d'audience vous indiquant la date de l'audience.
  - Le fait que vous n'ayez pas mis à jour votre adresse postale n'est pas une raison pour fixer une nouvelle date d'audience.

## ORDONNANCE DE PRISE DE POSSESSION

Une ordonnance de prise de possession est un jugement ordonné par le tribunal qui permet au shérif d'expulser les occupants et au propriétaire de changer les serrures.

- Lorsque le shérif signifie l'acte de possession à l'accusé, il lui donne une date de fermeture.
- Cette date de fermeture n'est pas inférieure à 5 jours ouvrables (en cas de non-paiement du loyer au tribunal) ou à 14 jours ouvrables (jugement définitif).
- Si l'accusé ne quitte pas les lieux, le shérif retournera à la propriété et maintiendra la paix pendant que le propriétaire change les serrures du logement. C'est ce qu'on appelle « l'exécution de l'ordonnance de prise de possession ».\*

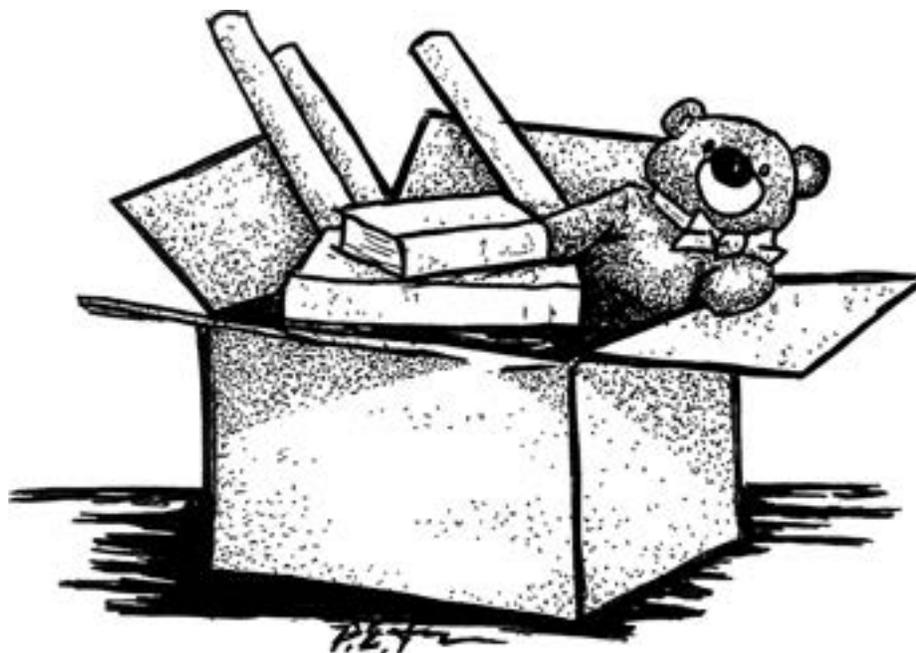
**\* Si l'affaire concerne le non-paiement du loyer, le locataire peut empêcher l'exécution de l'ordonnance en payant toutes les sommes dues au tribunal avant la date d'exécution. Cela comprend tous les arriérés de loyer et, en général, les frais de justice et les honoraires d'avocat du propriétaire, s'ils sont demandés. Un locataire ne peut le faire qu'une seule fois par période de 12 mois.**

## LES BIENS D'UN LOCATAIRE APRÈS UNE EXPULSION

Conformément à la loi du Vermont ([12 V.S.A. Section 4854a](#)), un propriétaire peut se débarrasser de tous les objets laissés sur place lorsque les deux critères suivants sont remplis :

- 15 jours se sont écoulés depuis la signification de l'acte de possession ;\* **ET**
- Le propriétaire a récupéré la possession du logement.

**\* Le propriétaire n'est PAS tenu de conserver ou d'entreposer les biens du locataire au-delà des 15 jours.**



# SECTION 9 : ABANDON D'UN LOGEMENT LOCATIF

Selon la loi du Vermont, un propriétaire peut considérer qu'un logement est abandonné si TOUTES les affirmations suivantes sont vraies:

- Le loyer n'est pas à jour ; **ET**
- Il semble que personne ne vive dans le logement à temps plein ; **ET**
- Le propriétaire a fait une tentative raisonnable pour s'assurer des intentions du locataire.

## BIENS NON RÉCLAMÉS APRÈS L'ABANDON DU LOGEMENT

Si un bien, à l'exception des ordures, des déchets ou des détritiques, n'est pas réclamé par un locataire qui a abandonné un logement, le propriétaire doit notifier par écrit au locataire, à sa dernière adresse connue, qu'il a l'intention de se débarrasser du bien après 60 jours si le locataire ne l'a pas réclamé et n'a pas payé les frais raisonnables d'entreposage et autres frais encourus par le propriétaire.

- Le propriétaire doit conserver le bien du locataire dans un endroit sûr et sec pendant au moins 60 jours.
- Le locataire peut réclamer le bien en fournissant au propriétaire les éléments suivants dans un délai de 60 jours à compter de la date de l'avis :
  - Une description écrite raisonnable du bien ; **ET**
  - le paiement du coût juste et raisonnable de l'entreposage et de toutes les dépenses raisonnables connexes encourues par le propriétaire.
- Si le locataire ne réclame pas le bien dans le délai imparti, le bien devient la propriété du propriétaire.
- Si le locataire réclame le bien dans le délai imparti, le propriétaire met immédiatement le bien à la disposition du locataire en un lieu raisonnable et le locataire prend possession du bien à ce moment et à cet endroit.

**Cela signifie-t-il que le propriétaire peut faire ce qu'il veut du bien ?**

- Oui, le propriétaire peut disposer du bien comme il l'entend.

**Que se passe-t-il si le propriétaire refuse de restituer le bien lorsque le locataire tente de le réclamer ?**

- Si le locataire fournit une description écrite raisonnable du bien à restituer et paie les frais d'entreposage, mais que le propriétaire refuse de restituer le bien, le locataire peut intenter une action civile contre le propriétaire pour obtenir la restitution de son bien.

### CONSEILS AUX PROPRIÉTAIRES

- Si vous pensez qu'un logement a été abandonné, documentez vos efforts pour retrouver le locataire.
- Appelez tous les numéros de téléphone dont vous disposez pour le locataire, y compris les numéros d'urgence.

### CONSEILS AUX LOCATAIRES

- Dans toute situation où un propriétaire doit entreposer vos biens, le seul recours si le propriétaire ne vous les rend pas est d'intenter une action au civil.
- Il s'agit de VOTRE propriété. La meilleure solution est d'en être responsable et de ne pas laisser de biens importants derrière soi.
- Si le propriétaire engage des frais pour l'enlever, il peut intenter une action en justice contre vous pour l'argent dépensé.

# ANNEXE A : OUTILS

## LETTRES FORMULAIRES POUR LES LOCATAIRES

- 49 [Accès du propriétaire et protection de la vie privée du locataire](#)
- 50 [Avis d'augmentation de loyer insuffisant \(Burlington\)](#)
- 51 [Avis d'augmentation de loyer insuffisant \(à l'échelle de l'État\)](#)
- 52 **FRAIS DE RETARD**
- 53 [Violation majeure du code/demande de réparation](#)
- 54 [Avis de déménagement \(du locataire au propriétaire\)](#)
- 55 [Avis de Réparations et déductions](#)
- 56 [Formulaire et procédures de demande d'aménagement /de modification raisonnables](#)
- 57 [Demande d'adaptation d'une politique de logement \(pour une personne handicapée\)](#)
- 58 [Demande de modification du logement \(pour une personne handicapée\)](#)
- 59 [Attestation du statut de personne handicapée](#)
- 60 [Demande de restitution du dépôt de garantie](#)

## LETTRES FORMULAIRES POUR LES PROPRIÉTAIRES

- 61 [Divulgence de la peinture au plomb](#)
- 62 [Affiche sur les peintures au plomb](#)
- 63 [Résiliation du bail pour non-paiement du loyer](#)

## OUTILS SUPPLÉMENTAIRES

- 64 [Liste de contrôle pour l'inspection](#)
- 67 [Modèle de budget pour les locataires](#)
- 69 [FCC Informations sur les antennes satellites](#)
- 70 [Assurance pour les biens locatifs](#)
- 71 [Assurance du locataire](#)

# LETTRÉ-FORMULAIRE SUR L'ACCÈS À L'INFORMATION ET LA PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Landlord Access at \_\_\_\_\_  
(ADDRESS)

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

1. Inspect the premises;
2. Make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
3. Supply agreed services; or
4. Exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER INSUFFISANT (BURLINGTON)

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_

RE: Rent increase notice at \_\_\_\_\_  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER, MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on \_\_\_\_\_.

Therefore, the increase should not legally take effect until \_\_\_\_\_, the date my next rent payment is due after "no less than 90 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER INSUFFISANT (À L'ÉCHELLE DE L'ÉTAT)

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_

RE: Rent increase notice at \_\_\_\_\_.  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent "on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant."

You provided me with notice of an increase on \_\_\_\_\_.

Therefore, the increase should not legally take effect until \_\_\_\_\_, the date my next rent payment is due after "no less than 60 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# FRAIS DE RETARD

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Late Fees at \_\_\_\_\_.  
(ADDRESS)

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032, landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses actually incurred as a result of the tenant's tardiness in paying rent. Such a fee may not simply be a penalty. A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under not obligation to pay the late fee.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# VIOLATION MAJEURE DU CODE/LETTRE DE DEMANDE DE RÉPARATION

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problem(s) at \_\_\_\_\_  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at

\_\_\_\_\_. The following needs to be done:  
ADDRESS

---

---

---

---

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# AVIS DE DÉMÉNAGEMENT (DU LOCATAIRE AU PROPRIÉTAIRE)

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Move out notice

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at

\_\_\_\_\_ on or before \_\_\_\_\_  
ADDRESS DATE

in accordance with the proper notice period circled below. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

1. According to the terms of my lease requiring a \_\_\_\_ day / or \_\_\_\_ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

If you have any questions, please contact me at \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_\_.

Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# FORMULAIRE TYPE DE RÉPARER ET DÉDUIRE

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problems at \_\_\_\_\_.  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of problems existing at \_\_\_\_\_.  
ADDRESS

The following needs to be done:

---

---

---

---

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to Chapter 137, Section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent.

I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

# DEMANDE D'AMÉNAGEMENT RAISONNABLE MODIFICATION: FORMULAIRES ET PROCÉDURE

## EXIGENCES POUR LES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS

**Pour les personnes qualifiées telles que définies par la loi (personnes handicapées), les fournisseurs de logements sont tenus de :**

(a) Fournir des aménagements raisonnables dans leurs politiques, règles ou pratiques (telles que les politiques relatives aux animaux de compagnie, au stationnement, etc.) ; **ET**

(b) Permettre des modifications raisonnables (changements physiques, tels qu'une rampe ou une barre d'appui). Dans le cas d'un logement locatif privé, le locataire peut être responsable du coût des modifications. Pour les logements locatifs bénéficiant d'une aide publique, le fournisseur de logements peut être responsable.

**Lorsqu'il examine une demande d'aménagement/de modification raisonnable, le fournisseur de logements ne peut prendre en considération que les éléments suivants :**

- La personne qui fait la demande est-elle qualifiée ? (Cette personne a-t-elle un handicap tel que défini par la loi ?)
- La demande d'aménagement ou de modification est-elle nécessaire ? (Cette question n'est pas déterminée par le fournisseur de logement mais par la personne ; une confirmation peut être demandée auprès d'un professionnel de la santé.)
- L'aménagement demandé imposerait-il une charge financière ou administrative excessive ? (Dans le cas d'une modification, cette question n'est prise en considération que si la modification doit être payée par le fournisseur de logement.)
- L'adaptation ou la modification demandée nécessiterait-elle une altération fondamentale de la nature du programme de logement ?

Le fournisseur de logement ne doit pas poser de questions sur la nature ou la gravité du handicap en question. Le fournisseur de logement doit seulement déterminer si la demande est « raisonnable » en termes de coût et de modification de son programme de logement. Il peut poser des questions qui clarifient ce qui, dans la politique, la règle, la pratique ou la procédure, constitue un obstacle ou qui clarifient la manière dont l'aménagement ou la modification demandés sont liés au handicap.

**Les modèles de lettres suivants ont deux fonctions :**

- Déterminer si une personne (ou le locataire potentiel) remplit les conditions requises par la loi pour bénéficier d'un aménagement/d'une modification raisonnable, et
- Vérifier que ce qui est demandé est compatible avec les besoins associés à la personne et à son handicap.

*\* Ces formulaires ont été créés par le Fair Housing Project (Projet de logement équitable) de CVOEO. Contactez le programme directement au 802-660-3455 poste 106 ou [www.cvoeo.org/fhp](http://www.cvoeo.org/fhp)*

# DEMANDE D'AMÉNAGEMENT RAISONNABLE D'UNE POLITIQUE OU D'UNE PRATIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

DATE: \_\_\_\_\_

RE: Request for accommodation of policy at \_\_\_\_\_  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) \_\_\_\_\_ where I am requesting a reasonable accommodation because of my disability. The particular policy or practice for which my accommodation is requested is (POLICY OR PRACTICE) \_\_\_\_\_

Because of my disability, that policy would restrict my ability to use and enjoy a home in that building. In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make an accommodation for me regarding the policy referred to above and allow me to (ACCOMMODATION REQUESTED) \_\_\_\_\_

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

## **Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability**

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) \_\_\_\_\_ is consistent with needs associated with this individual's disability.

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME and TITLE

\_\_\_\_\_  
DATE

# DEMANDE DE MODIFICATION RAISONNABLE

DATE: \_\_\_\_\_

RE: Request for a reasonable modification at \_\_\_\_\_  
ADDRESS

Dear \_\_\_\_\_,  
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) \_\_\_\_\_ where I am requesting a reasonable modification because of my disability. The particular barrier or impediment that prompts my modification request is (BARRIER OR IMPEDIMENT) \_\_\_\_\_

Because of my disability, the barrier or impediment would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.

In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make or allow the following modification of (MODIFICATION REQUESTED) \_\_\_\_\_

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

## **Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability**

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) \_\_\_\_\_ is consistent with needs associated with this individual's disability.

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME and TITLE

\_\_\_\_\_  
DATE

# CERTIFICATION DU STATUT EN TANT QU'INDIVIDU AVEC UN HANDICAP

In federal civil rights laws the definition of disability includes:

A physical or mental impairment that substantially limits one or more of the major life activities of such individual; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment.

"... Physical or mental impairment means: Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more body systems, such as: neurological, musculoskeletal, special sense organs, respiratory (including speech organs), cardiovascular, reproductive, digestive, genitourinary, immune, circulatory, hemic, lymphatic, skin, and endocrine; or any mental or psychological disorder such as intellectual disability, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disability.

Physical or mental impairment includes, but is not limited to, contagious and noncontagious diseases and conditions such as the following: orthopedic, visual, speech, and hearing impairments, and cerebral palsy, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, intellectual disability, emotional illness, dyslexia and other specific learning disabilities, Attention Deficit Hyperactivity Disorder, Human Immunodeficiency Virus infection (whether symptomatic or asymptomatic), tuberculosis, drug addiction, and alcoholism."

[28 CFR § 35.108](#)

As a medical/social service professional with a knowledge necessary to make such a determination, I certify that \_\_\_\_\_ (NAME OF INDIVIDUAL) qualifies as an individual with a disability as defined above.

[ \* IMPORTANT: Do NOT reveal the specific NATURE OR SEVERITY of the individual's disability. ]

The accommodation requested above by my client, is consistent with the individual's needs associated with their disability.

---

SIGNATURE

---

PRINTED NAME AND TITLE

---

DATE

# LETTRE DE DEMANDE DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

DATE: \_\_\_\_\_

TO: \_\_\_\_\_  
NAME OF LANDLORD

RE: Return of security deposit.

Dear \_\_\_\_\_:  
NAME OF LANDLORD

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at \_\_\_\_\_ ADDRESS. I still have not received my security deposit back or a written itemized list of deductions.

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, "if the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs."

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:  
I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

\_\_\_\_\_  
PRINTED NAME

\_\_\_\_\_  
MAILING ADDRESS

# DIVULGATION DE LA PEINTURE AU PLOMB

Lessor = Landlord

Lessee = Renter

## Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards

### Lead Warning Statement

*Housing built before 1978 may contain lead-based paint. Lead from paint, paint chips, and dust can pose health hazards if not managed properly. Lead exposure is especially harmful to young children and pregnant women. Before renting pre-1978 housing, lessors must disclose the presence of known lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the dwelling. Lessees must also receive a federally approved pamphlet on lead poisoning prevention.*

### Lessor's Disclosure

(a) Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (check (i) or (ii) below):

(i) \_\_\_\_\_ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).

\_\_\_\_\_

(ii) \_\_\_\_\_ Lessor has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

(b) Records and reports available to the lessor (check (i) or (ii) below):

(i) \_\_\_\_\_ Lessor has provided the lessee with all available records and reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).

\_\_\_\_\_

(ii) \_\_\_\_\_ Lessor has no reports or records pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

### Lessee's Acknowledgment (initial)

(c) \_\_\_\_\_ Lessee has received copies of all information listed above.

(d) \_\_\_\_\_ Lessee has received the pamphlet *Protect Your Family from Lead in Your Home*.

### Agent's Acknowledgment (initial)

(e) \_\_\_\_\_ Agent has informed the lessor of the lessor's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

### Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

_____ Lessor	_____ Date	_____ Lessor	_____ Date
_____ Lessee	_____ Date	_____ Lessee	_____ Date
_____ Agent	_____ Date	_____ Agent	_____ Date

# Notice to Occupants



Promptly report all deteriorated paint or visible paint chips to the Owner or Owner's agent. This means any paint on the inside and outside of this building that is chipping, peeling, chalking, flaking, cracking, or damaged. It also includes any visible paint chips on the ground.

## Prevent Lead Poisoning

Name of Owner or

Owner's Agent: \_\_\_\_\_

Address: \_\_\_\_\_

Telephone: \_\_\_\_\_

18 V.S.A. § 1759

December 2016

# FORMULAIRE TYPE DE RÉSILIATION DU BAIL POUR NON-PAIEMENT DU LOYER

## **\*\*SAMPLE NOTICE\*\*** **DO NOT MAKE CHANGES TO THE LANGUAGE**

Termination for Nonpayment of Rent

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_:

You are hereby notified that your tenancy at [address] \_\_\_\_\_  
is terminated on [date] \_\_\_\_\_.

Your tenancy is terminated for nonpayment of rent. As of the date of this letter, you owe \$ \_\_\_\_\_  
in back rent.

You can prevent the termination of your tenancy for nonpayment of rent if you pay all of the rent that is  
owed prior to the termination date mentioned above. This payment must include rent through the end of  
the rental period in which payment is made or tendered.

Landlord reserves all rights to receive and accept partial payment of rent without waiving any of  
landlord's legal remedies or rights to commence and/or prosecute an eviction action.

This notice is independent of any other notices to quit you may receive or have received. This  
notice does not extend or alter times or obligations stated in other notices to quit.

Sincerely,

[Landlord Name]

Notice Received by:

\_\_\_\_\_  
Tenant Name: \_\_\_\_\_ date

# LISTE DE CONTRÔLE POUR L'INSPECTION

## INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name:

Amount of Security Deposit:

Tenant Name:

Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner and the tenant, and each should retain a signed and dated copy.

For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
<b>Kitchen</b>	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				
<b>Bathroom</b>	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
<b>Living Room</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
<b>Bedroom #1</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
<b>Bedroom #2</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
<b>Bedroom #3</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>	<b>OK</b>	<b>If not OK, describe problems</b>
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
<b>Other Room:</b>	OK	<b>If not OK, describe problems</b>	OK	<b>If not OK, describe problems</b>
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Windows				
Other (describe)				
<b>Miscellaneous</b>	OK	<b>If not OK, describe problems</b>	OK	<b>If not OK, describe problems</b>
Heating system				
Water pressure				
Entry doors				
Lock				
Smoke detector				
Fire extinguisher				
Other (describe)				

**Use the space below to note any disagreements to the checklist:**

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

**Move-In:**

**Move-Out:**

Date:

Landlord Signature:

Tenant Signature:



## Household Budget

Category	Periodic expense (Expenses that are not monthly, but they come up periodically throughout the year)	Annual cost estimate (how much does this cost per year?)	Monthly cost estimate (Divide annual cost by 12)
<b>Transportation</b>	Bus pass		
	Car registration		
	Car inspection		
<b>Home</b>	Heating fuel (if not a fixed cost)		
	Rental/home insurance (if not escrowed in mortgage)		
	Furniture or appliances		
<b>Family</b>	Dental (not including premium)		
	Other health costs (not including premium)		
	Children's clothes & shoes		
	Adult clothes & shoes		
	Holidays & gifts		
	School expenses		
	School field trips		
	<b>*Total Cost Estimate</b>		

# FCC INFORMATIONS SUR LES ANTENNES SATELLITES

*Conformément aux directives du Congrès dans l'article 207 de la loi sur les télécommunications de 1996, la Commission fédérale des communications a adopté la règle relative aux dispositifs de réception par voie hertzienne (« OTARD ») concernant les restrictions gouvernementales et non gouvernementales sur la capacité des téléspectateurs à recevoir des signaux de programmation vidéo provenant de satellites de diffusion directe (« DBS »), de fournisseurs de services radio à large bande (anciennement service de distribution multicanal multipoint ou MMDS) et de stations de radiodiffusion télévisuelle (« TVBS »). La règle (47 C.F.R. Article 1.4000) est entrée en vigueur en octobre 1996.*

La règle OTARD de la FCC protège les droits des propriétaires ou des locataires d'installer, d'entretenir ou d'utiliser une antenne pour recevoir des programmes vidéo provenant de satellites de radiodiffusion directe, de services radio à large bande et de stations de télévision dans des zones réservées à l'usage exclusif du propriétaire ou du locataire. La règle de l'OTARD s'applique également à certaines antennes de clients qui reçoivent et transmettent des signaux sans fil fixes. Il existe des exceptions à la règle OTARD, y compris des dispositions relatives à la sécurité et à la préservation des zones historiques.

En vertu de la règle OTARD, un propriétaire ou un locataire a le droit d'installer une antenne sur un bien immobilier qu'il possède ou sur lequel il a l'usage ou le contrôle exclusif. Cela comprend les maisons unifamiliales, les copropriétés, les coopératives, les maisons en rangée et les maisons préfabriquées. Dans le cas des copropriétés, des coopératives et des biens locatifs, la règle s'applique aux zones « à usage exclusif », telles que les terrasses, les balcons ou les patios. L'expression « usage exclusif » fait référence à une zone de la propriété que seuls les locataires et leurs invités peuvent entrer et utiliser. Si la zone est partagée avec d'autres personnes ou accessible sans l'autorisation du locataire, elle n'est pas considérée comme une zone à usage exclusif.

*La règle OTARD ne s'applique pas aux parties communes qui appartiennent à un propriétaire, à une association communautaire ou à des copropriétaires. Ces parties communes peuvent comprendre le toit ou les murs extérieurs d'un immeuble d'habitation multiple.*

Dans certaines conditions, si une antenne commune est mise à la disposition des résidents, l'association communautaire ou le propriétaire peut interdire l'installation d'antennes ou d'antennes paraboliques individuelles. Toutefois, la qualité du signal de l'antenne centrale doit être aussi bonne que la qualité du signal d'une antenne ou d'une antenne parabolique individuelle, et les coûts d'utilisation de l'antenne centrale ne doivent pas être supérieurs aux coûts d'une antenne ou d'une antenne parabolique individuelle.

Les restrictions qui empêchent ou retardent l'installation, l'entretien ou l'utilisation d'antennes couvertes par la règle sont interdites. Par exemple, dans la plupart des cas, il est interdit d'exiger une autorisation avant d'installer une antenne.

Les restrictions nécessaires pour prévenir les dommages aux biens loués sont autorisées, à condition qu'elles soient raisonnables. Par exemple, une restriction du bail qui interdit aux locataires d'endommager le sol du balcon lors de l'installation d'une antenne est susceptible d'être autorisée.

Une association, un propriétaire ou les autorités locales peuvent imposer certaines restrictions lorsque la sécurité est en jeu ou lorsqu'un site historique est impliqué. Un exemple de restriction de sécurité admissible serait d'exiger qu'une antenne soit solidement fixée afin qu'elle ne soit pas arrachée par le vent. Les restrictions en matière de sécurité doivent être rédigées de manière restrictive, de sorte qu'elles ne soient pas plus contraignantes que nécessaires pour répondre à un objectif légitime de sécurité.

La FCC exige que les antennes sans fil fixes capables de recevoir et de transmettre des services vocaux et de données pour répondre à certaines directives concernant les limites d'exposition aux rayonnements et les normes environnementales. En raison de ces directives, les exigences selon lesquelles les antennes sans fil fixes doivent être installées par des professionnels sont autorisées.

Si vous pensez qu'une restriction d'antenne n'est pas valide, essayez d'abord de résoudre la avec la personne, l'association, le propriétaire ou le gouvernement local qui impose la restriction. Si vous n'êtes pas en mesure de le résoudre directement, vous pouvez déposer une demande de décision déclaratoire auprès de la FCC ou d'un tribunal compétent.

**Plus d'informations:** <https://www.fcc.gov/consumers/guides/installing-consumer-owned-antennas-and-satellite-dishes>

**Source :** Commission fédérale des communications

# ASSURANCE POUR LES BIENS LOCATIFS

La plupart des polices d'assurance couvrent les habitations occupées par leur propriétaire. Si vous ne vivez pas dans la même maison que votre locataire ou si vous possédez une résidence secondaire que vous louez régulièrement, vous devez souscrire une police distincte.

Les polices d'assurance pour les logements locatifs portent des noms différents selon les compagnies. Mais elles sont généralement appelées polices d'habitation et se répartissent en trois catégories : DP-1, DP-2 et DP-3.

- Une **police DP-1** est une police de base qui couvre des choses simples comme l'incendie et le vandalisme.
- Une **police DP-2** est plus large. Elle couvre les risques désignés comme les dommages causés par une tempête de vent, la grêle, l'incendie ou le vandalisme. La plupart des polices prévoient même une clause de collision (c.-à-d., si une voiture percute votre maison).
- Une **police DP-3** est une « forme spéciale » ou une police à « risques ouverts ». À moins qu'un risque ne soit spécifiquement exclu, il est couvert.

La plupart des courtiers d'assurance suggèrent aux propriétaires d'opter pour une police DP-3. D'autres assureurs proposent ce que l'on appelle **des polices de protection du propriétaire**. Ces polices couvrent des domaines tels que les pannes d'équipement pour les chaudières et les fours.

Un autre domaine pour lequel il convient également de prendre en compte la perte de revenus locatifs, si le bâtiment doit être vidé pour effectuer des réparations. Souvent, les propriétaires pensent que si leur appartement est inoccupé en raison du départ ou de l'expulsion d'un locataire, ils peuvent présenter une demande d'indemnisation pour perte de revenus locatifs. Ce n'est pas le cas. Il faut qu'il y ait un sinistre couvert qui entraîne une perte de revenus pendant les réparations.

Assurez-vous également que vous disposez d'une couverture suffisante en matière de **responsabilité civile**. La couverture responsabilité civile protège les propriétaires en cas de poursuites pour dommages, par exemple en cas de chute à l'intérieur d'un logement, de morsure d'animal ou de glissade sur un trottoir mouillé.



## ASSURANCE DU LOCATAIRE

### POURQUOI SOUSCRIRE À UNE ASSURANCE DE LOCATAIRE ?

Lorsque vous êtes locataire, l'assurance habitation de votre propriétaire devrait couvrir les dommages causés au bâtiment, c'est-à-dire à la structure elle-même. Or, l'assurance habitation ne couvre que le bâtiment et non vos biens. C'est pourquoi vous devez souscrire une assurance locataire. Remplacer vos biens ou vous défendre contre un procès en responsabilité civile si quelqu'un est blessé dans votre location peut peser lourd sur votre compte en banque. Le Vermont Department of Financial Regulation (département de la réglementation financière du Vermont) dispose d'informations complémentaires sur l'assurance des locataires, en plus des informations de base fournies ci-dessous : <https://dfr.vermont.gov/consumers/explore-insurance/home>

### QU'EST-CE QUI EST COUVERT ?

Les polices d'assurance locative couvrent généralement les pertes subies par vos biens personnels à la suite de 17 types de risques : incendie ou foudre, tempête de vent ou grêle, explosion, émeute ou mouvement populaire, aéronefs, véhicules, fumée, vandalisme ou malveillance, vol, dommages causés par le verre ou le vitrage de sécurité faisant partie d'un bâtiment, éruption volcanique, chute d'objets, poids de la glace, de la neige ou de la neige fondue, dommages liés à l'eau provenant des services publics domestiques et dommages causés par une surtension électrique. Notez que les inondations et les tremblements de terre ne sont *pas* couverts.

Les polices d'assurance des locataires couvrent soit la « valeur de rachat réelle » (ACV), soit la « couverture des coûts de remplacement ». La couverture ACV ne couvre que la valeur de votre bien au moment où il a été endommagé ou volé. La

# ASSURANCE DU LOCATAIRE

couverture des coûts de remplacement paiera pour ce qu'il en coûte réellement pour remplacer les articles que vous avez perdus. En général, vous devrez payer de votre poche le remplacement des objets endommagés et présenter les reçus à l'expert en sinistres pour obtenir un remboursement. La couverture des coûts de remplacement vous coûtera plus cher en termes de primes, mais elle vous permettra également de bénéficier d'un remboursement plus important en cas de sinistre.

Si votre appartement devient inhabitable à la suite d'un incendie, d'une rupture de canalisations ou pour toute autre raison couverte par votre police, l'assurance locataire couvrira vos « frais de subsistance supplémentaires ». En règle générale, cela signifie que l'assurance prend en charge vos frais de subsistance supplémentaires, par exemple un autre appartement dont la fourchette de prix similaire à celle de votre logement d'origine, pendant une période déterminée ou jusqu'à un certain plafond.

La plupart des polices d'assurance des locataires prévoient également une protection de la responsabilité civile. Cela signifie que si quelqu'un dans votre appartement glisse et tombe, vous êtes couvert pour tous les frais, jusqu'à concurrence de votre limite de responsabilité. Et si cette personne décide de vous poursuivre en justice, vous êtes couvert pour ce qu'elle gagne dans un jugement, jusqu'à concurrence du plafond de votre police, ainsi que pour les frais de justice.

## COMBIEN CELA COÛTERA-T-ILLÉGAL ?

Comme pour toute autre police d'assurance, votre prime dépend d'un certain nombre de facteurs : de votre lieu de résidence, de votre franchise, de votre compagnie d'assurance et du fait que vous avez besoin d'une couverture supplémentaire. Toutefois, si vous n'avez pas besoin d'une couverture supplémentaire pour des bijoux ou des ordinateurs coûteux et que vous faites le tour du marché, vous paierez probablement entre 15 et 30 dollars par mois. Les polices d'assurance des locataires coûtent généralement moins cher que les polices d'assurance des propriétaires. Certains facteurs de coût sont indépendants de votre volonté (l'endroit où vous vivez ou les matériaux utilisés pour la construction de votre bâtiment), mais il existe des moyens de maintenir votre prime à un niveau bas, par exemple en optant pour une police à franchise élevée.

Si vous possédez un animal de compagnie, assurez-vous que les dommages causés par votre animal sont inclus dans votre police. N'oubliez pas que certaines compagnies d'assurance peuvent ne pas proposer de police aux propriétaires de certaines races de chiens ou si votre animal a déjà causé des dommages à des biens ou à des personnes dans le passé.

Les autres réductions disponibles dépendent de votre compagnie d'assurance - n'oubliez pas de demander quelles sont les réductions qu'elle propose. La plupart des compagnies offrent une réduction pour les « dispositifs de protection », notamment les détecteurs de fumée et d'incendie, les alarmes antivols et les extincteurs. Certaines compagnies peuvent offrir une réduction aux assurés âgés de plus de 55 ans et aux retraités. D'autres compagnies peuvent offrir une réduction si vous souscrivez une police d'assurance automobile combinée.

## TRAITEMENT D'UNE ACCUSATION

- Signalez rapidement votre sinistre à votre compagnie d'assurance ou à votre agent.
- Dressez une liste détaillée et une description des dommages, avec des photos si possible. Rassemblez vos chèques annulés, vos reçus et autres documents afin d'aider l'expert à déterminer la valeur des biens endommagés ou détruits.
- Examinez votre couverture. Si vous ne trouvez pas votre police, demandez-en une copie à votre agent ou à votre compagnie.
- N'effectuez pas de réparations permanentes avant qu'un expert d'assurance n'ait inspecté votre maison. N'effectuez que des réparations temporaires pour protéger votre maison contre le pillage ou d'autres dommages. La compagnie d'assurance peut refuser votre demande si vous effectuez des réparations permanentes avant que l'expert n'inspecte les dégâts.
- Si possible, assistez à l'inspection de l'expert en sinistres et prenez des notes sur la discussion.
- Notez bien tous vos contacts avec votre compagnie d'assurance et votre expert en sinistres. Une bonne documentation peut vous aider à défendre votre cause si vous souhaitez déposer une plainte contre la décision de la compagnie d'assurance ou la contester devant un tribunal.
- N'acceptez pas le règlement final d'une demande d'indemnisation tant que vous n'avez pas la certitude qu'il est équitable. Vous avez le droit d'obtenir des estimations indépendantes si vous le souhaitez.

# ANNEXE B : RESSOURCES

## 73 CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

[Fair Housing Project](#)

[Mobile Home Program](#)

[Vermont Tenants \(Les locataires du Vermont\)](#)

## 73 CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY (BUREAU D'OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES)

[Réseau d'action communautaire](#)

[Autres programmes dans les comtés d'Addison, de Chittenden, de Franklin et de Grant Isle](#)

## 74 STATEWIDE COMMUNITY ACTION OFFICES

[BROC Community Action \(BROC\)](#)

[Capstone Community Action](#)

[Northeast Kingdom Community Actions \(NEKCA\)](#)

[South Eastern Vermont Community Action \(SEVCA\)](#)

## 75 LEGAL ASSISTANCE

[Lawyer Referral Service](#)

[Legal Clinics - Low Income](#)

[Legal Clinics - Open to anyone](#)

[Vermont Landlord Association](#)

[Vermont Legal Aid / Law Services Vermont](#)

[U.S. Attorney's Office, District of Vermont](#)

[U.S. Department of Housing & Urban Development](#)

## 75 HOUSING AND LIFE SAFETY CODE INSPECTIONS

[Municipal Code Enforcement Offices](#)

[Town Health Officers](#)

[Vermont Department of Public Safety, Division of Fire Safety](#)

[Vermont Department of Health](#)

## 75 ADDITIONAL VERMONT STATE OFFICES

[Attorney General's Office, Consumer Assistance Program](#)

[Vermont Department of Public Service, Consumer Affairs Division](#)

[Vermont Human Rights Commission](#)

## 76 CODES, LAWS, AND STATUTES

76 [The Vermont Statutes on Renting](#)

87 [Rental Housing Health Code](#)

# CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

www.cvoeo.org • 802-862-2771 • 1-800-287-7971 (Voice/TDD)  
255 S. Champlain St., P.O. Box 1603, Burlington, VT 05402

## CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

### VERMONT TENANTS

- Ligne d'assistance téléphonique et services de suivi avec information, soutien et orientation pour les locataires et les personnes à la recherche d'un logement
- Ateliers éducatifs et certificats de locataire privilégié
- Vidéos/ateliers interprétés et documents traduits

#### **Vermont Tenants Hotline**

802-864-0099 or 1-800-287-7971  
vttenants@cvoeo.org

#### **Workshops**

802-660-3455 x205  
classcoord@cvoeo.org

### FAIR HOUSING PROJECT

- Consultations, orientation et défense des intérêts des personnes victimes de discrimination
- Ateliers éducatifs, formations pour les fournisseurs de logements et de services
- Sensibilisation du public et événements communautaires
- Aide à la planification pour les municipalités afin de promouvoir des logements inclusifs et abordables

802-660-3335 x106  
fhp@cvoeo.org

### MOBILE HOME PROGRAM

- Ligne d'assistance téléphonique et services de suivi avec information, soutien et orientation pour les résidents des parcs de maisons préfabriquées
- Conseils pour connaître ses droits et organisation de la communauté
- Aide au développement coopératif et à la vente de parcs, à la fermeture de parcs et à la médiation en matière de location de lots

#### **Mobile Home Program Hotline**

802-660-3455 x204  
mhp@cvoeo.org

**COMMUNITY ACTION NETWORK:** Fournit une variété de services à la population dans toute la vallée de Champlain, y compris l'aide financière au logement, la coordination des services de logement, l'aide au chauffage et aux services publics, VITA la préparation des impôts, 3SquaresVT, Farm to Family les coupons, ainsi que la sensibilisation et le soutien communautaires pour les personnes sans abri et les autres membres de la communauté qui en ont besoin.

#### **Addison Community Action**

54 Creek Road, Suite A  
Middlebury, VT 05753  
802-388-2285

#### **Chittenden Community Action**

255 South Champlain St.  
Burlington, VT 05401  
802-863-6248

#### **Franklin/Grand Isle C.A.**

5 Lemnah Drive  
St. Albans, VT 05478  
802-527-7392

**CHAMPLAIN VALLEY HEAD START:** Services complets pour les femmes enceintes, les enfants de la naissance à l'âge de cinq ans et leurs familles. 802-651-4180

**FINANCIAL FUTURES PROGRAMS :** Fournit des ressources précieuses aux clients qui s'efforcent d'atteindre leurs objectifs financiers personnels. Les clients sont soutenus par quatre programmes distincts : Autonomisation financière des nouveaux Américains, développement de micro-entreprises, finances personnelles et coaching en matière d'énergie financière (GreenSavingSmart). 802-860-1417 x121

**FOOD ACCESS NETWORK :** Des rayons alimentaires à Burlington, Middlebury et St. Albans, des commandes en ligne, des livraisons de nourriture et des programmes de repas chauds. **Burlington**, 802-658-7939 ; **Middlebury**, 802-388-2285 ; **St. Albans**, 802-527-7392

**SAMARITAN HOUSE/TIM'S HOUSE:** Hébergement d'urgence et services de soutien pour les personnes sans abri dans les comtés de Franklin et de Grand Isle. 802-527-0847

**VOICES AGAINST VIOLENCE/LAURIE'S HOUSE:** Soutien et plaidoyer pour les victimes/survivants de violences domestiques et sexuelles et de leurs enfants dans les comtés de Franklin et de Grand Isle. 802-524-8538

**WEATHERIZATION :** Une variété de services pour les propriétaires et les locataires afin d'améliorer l'efficacité énergétique et le confort des maisons, et de réduire les factures de chauffage. 800-545-1084

# COMMUNITY ACTION BUREAUX À L'EXTÉRIEUR DE CHAMPLAIN VALLEY

## BENNINGTON/RUTLAND OPPORTUNITIES COUNCIL (BROC)

[BROC](#) s'efforce de modifier les conditions qui sont à l'origine de la pauvreté ou qui font obstacle à son élimination. Community Action aide les personnes à faible revenu du Vermont à répondre à leurs besoins fondamentaux et à développer leurs compétences et leurs ressources pour devenir autonomes grâce à des opportunités d'emploi. Les services comprennent : Aide générale, aide au carburant et aux services publics, aide au logement, plaidoyer et sensibilisation, météorisation, logement locatif, Jen' s Motel, magasin d'aubaines, étagère alimentaire, services alimentaires et nutritionnels, programme alimentaire de garde d'enfants, développement des micro-entreprises, éducation financière, formation à l'emploi.

Rutland Office (Admin)  
45 Union St.  
Rutland, VT 05701  
802-775-0878  
1-800-717-2762

Bennington Office  
332 Orchard Rd.  
Bennington VT, 05201  
802-447-7515  
[www.broc.org](http://www.broc.org)

## CAPSTONE COMMUNITY ACTION

[Capstone](#) fournit des services complets pour aider les gens à atteindre le bien-être économique dans la dignité et développe des partenariats pour renforcer les communautés du Vermont. Notre engagement est d'alléger les souffrances causées par la pauvreté, de travailler avec les individus et les familles pour sortir de la pauvreté et de défendre la justice économique pour tous les habitants du Vermont. *Les services comprennent :* Programmes d'alimentation et de nutrition, aide au chauffage et aux services publics à domicile, conseils et services en matière de logement, programme alimentaire pour la garde d'enfants, heure de visite supervisée pour les enfants, centre d'alphabétisation familiale, Head Start, Community Kitchen Academy, formation professionnelle, programme de développement des micro-entreprises, programme de préparation fiscale, aide au transport.

20 Gable Place  
Barre, VT 05641  
802-479-1053  
[www.capstonevt.org](http://www.capstonevt.org)

## NORTHEAST KINGDOM COMMUNITY ACTION

Croyant au potentiel de croissance et de changement positif de chaque individu, [NECKA](#) s'engage à donner les moyens à ceux qui cherchent de l'aide d'améliorer la qualité de leur vie. Nous fournissons des activités de programme directes, des références, du plaidoyer et de l'éducation, sans porter de jugement, aux personnes et aux communautés du Nord-Est du Royaume. *Les services comprennent :* Head Start, services à la jeunesse, magasin d'alimentation, formation professionnelle, services d'aide à la garde d'enfants, centre de ressources d'information pour les parents, travailleurs et infirmières de soutien familial, centres parents-enfants, rayon alimentaire, aide au combustible en cas de crise, aide à la déconnexion électrique, programme de développement des micro-entreprises (MBDP), programmes communautaires et de justice.

70 Main St.  
Newport, VT 05855  
802-334-7316  
[nekcavt.org](http://nekcavt.org)

## SOUTH EASTERN VERMONT COMMUNITY ACTION

[SEVCA](#) a été créée en 1965 dans le cadre de la « guerre contre la pauvreté » à l'échelle nationale et a reçu la charte d'agence d'action communautaire (CAA) - une société privée à but non lucratif, initiée et dirigée localement, et désignée par les autorités locales, étatiques et fédérales comme « agence de lutte contre la pauvreté » desservant les comtés de Windham et de Windsor. *Les services comprennent :* Développement de la main-d'œuvre et formation, programme d'assistance fiscale bénévole (VITA), programme pour les micro-entreprises, aide d'urgence en matière de carburant et de services publics, conseils en logement, résolution des crises, Head Start, services de parentaux, météorisation, magasins d'aubaines.

91 Buck Drive  
Westminster, VT 05158  
802-722-4575  
1-800-464-9951  
[www.sevca.org](http://www.sevca.org)

# ASSISTANCE JURIDIQUE

## SERVICE DE RÉFÉRENCE D'AVOCATS

Maintient une liste d'avocats privés du Vermont qui ont manifesté un intérêt pour les questions relatives aux propriétaires/locataires. Jusqu'à un maximum de 25 \$ pour la première demi-heure de consultation. Après la première demi-heure, les honoraires sont calculés en fonction des tarifs de chaque avocat.

1-800-639-7036

<https://www.vtbar.org/find-a-lawyer>

## CLINIQUES JURIDIQUES - FAIBLES REVENUS

- Bennington County Legal Assistance Project 802-447-8500
- Vermont Volunteer Lawyers Project (statewide) 800-639-8857 x118
- Windsor/Orange Legal Assistance Project 802-223-2020
- Windham County Legal Assistance Project 802-223-2020

[Liste des services juridiques du Vermont Bar Pro Bono](#)

## CLINIQUES JURIDIQUES - OUVERT À TOUS

- Caledonia County Legal Clinic - 802-748-6600
- [Centre communautaire de justice réparatrice](#) (Caledonia) - 802-748-2977
- [Centre communautaire de justice réparatrice](#)
- Rutland Pilot Project - 802-223-2020
- Washington County Legal Clinic - 802-479-4205
- [Clinique juridique de South Royalton](#) - 802-831-1500

## VERMONT LANDLORD ASSOCIATION

Association professionnelle représentant les propriétaires commerciaux et résidentiels dans l'État du Vermont.

P.O. Box 701  
5203 Shelburne Road  
Shelburne, VT 05482

[www.vtlandlord.com](http://www.vtlandlord.com)

802-985-2764

888-569-7368

## VERMONT LEGAL AID LEGAL SERVICES VERMONT

Bureaux dans tout l'État offrant aux locataires financièrement éligibles des conseils sur tous les aspects des problèmes entre propriétaires/locataires, ainsi qu'une représentation dans les actions en justice.

800-889-2047

[www.vtlegalaid.org](http://www.vtlegalaid.org)

[www.vtlawhelp.org](http://www.vtlawhelp.org)

## U.S. ATTORNEY'S OFFICE, DISTRICT OF VERMONT

Pour déposer une plainte en matière de logement équitable, en particulier en cas de harcèlement sexuel dans le logement :

Email [usavt.ContactUs1@usdoj.gov](mailto:usavt.ContactUs1@usdoj.gov) or

Visit <https://www.justice.gov/usao-vt/civil-décision>

## U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT (HUD)

Pour déposer une plainte en matière de logement équitable dans les logements subventionnés par HUD :

Call 1-800-827-5005 or 617-994-8200 or

Visit [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)

# INSPECTIONS DU CODE DU LOGEMENT ET DE LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

## BUREAUX D'APPLICATION DU CODE MUNICIPAL

[Barre City](#) (802) 477-7833

[Bennington](#) 802-442-1037

[Brattleboro](#) 802-254-4831

[Burlington](#) 802-863-0442

[Hartford](#) 802-295-3232

[Montpelier](#) 802-233-9504

[Putney](#) 802-387-4372

[Rutland](#) 802-773-1800

[South Burlington](#) 802-846-4110

[St. Albans](#) 802-524-2132

[Winooski](#) 802-655-6410

## AGENTS DE SANTÉ MUNICIPAUX

Les inspections de conformité avec le code sanitaire des logements locatifs du Vermont peuvent être effectuées en appelant les bureaux de la ville ou en consultant le site Internet du Vermont Department of Health (Département de la santé du Vermont) à l'adresse suivante :

<https://www.healthvermont.gov/environment/town-health-officers>

802-863-7220, [AHS.VDHTHO@Vermont.gov](mailto:AHS.VDHTHO@Vermont.gov)

## DÉPARTEMENT DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE DU VERMONT, DIVISION DE SÉCURITÉ INCENDIE

Inspections de sécurité en matière d'incendie, d'électricité et de plomberie.

<http://firesafety.vermont.gov/>

802-479-7561 ou 1-800-640-2106

Pour déposer une plainte en ligne ou télécharger un formulaire de plainte, consultez [https://firesafety.vermont.gov/rental\\_housing\\_healthandsafety](https://firesafety.vermont.gov/rental_housing_healthandsafety)

## DÉPARTEMENT DE LA SANTÉ DU VERMONT

En plus de superviser les agents de santé municipaux, [le département de la santé environnementale](#) apporte son aide dans les domaines de la qualité de l'eau, des eaux usées, du plomb, de l'amiante et d'autres problèmes liés à la santé publique.

<http://healthvermont.gov/>

1-800-464-4343

# AUTRES BUREAUX DE L'ÉTAT DU VERMONT

## BUREAU DU PROCUREUR GÉNÉRAL, PROGRAMME D'AIDE AUX CONSOMMATEURS PROGRAMME POUR LES CONSOMMATEURS

Le [programme d'aide aux consommateurs](#) contribue à la résolution des plaintes des consommateurs. Enquête lorsqu'il y a un certain nombre de plaintes contre la même entreprise.

<https://www.uvm.edu/consumer/>

1-800-649-2424

## COMMISSION DES DROITS DE L'HOMME DU VERMONT

La [Division de la consommation](#) répond aux questions concernant les pratiques de recouvrement des services publics, les coupures et les dépôts pour les consommateurs de services publics tels que l'électricité, le téléphone, le câble et le gaz naturel canalisé.

<https://hrc.vermont.gov/>

1-800-416-2010

## DÉPARTEMENT DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA CONSOMMATION ET DE L'INFORMATION PUBLIQUE DU VERMONT

La [Commission des droits de l'homme](#) protège les personnes contre la discrimination en matière de logement, de gouvernement de l'État, d'emploi et d'hébergement public.

<https://publicservice.vermont.gov/publications-resources/consumers>

1-800-622-4496

\*\*Disponible en ligne à : [legislature.vermont.gov/statutes/chapter/09/137](http://legislature.vermont.gov/statutes/chapter/09/137)

## TITLE 9: COMMERCE AND TRADE

### CHAPTER 137: RESIDENTIAL RENTAL AGREEMENTS

#### Subchapter 1: General

#### § 4451. Definitions

As used in this chapter:

(1) “Actual notice” means receipt of written notice hand-delivered or mailed to the last known address. A rebuttable presumption that the notice was received three days after mailing is created if the sending party proves that the notice was sent by first class or certified U.S. mail.

(2) “Building, housing, and health regulations” means any law, ordinance, or governmental regulation concerning health, safety, sanitation, or fitness for habitation, or concerning the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of any premises or dwelling unit.

(3) “Dwelling unit” means a building or the part of a building that is used as a home, residence, or sleeping place by one or more persons who maintain a household.

(4) “Landlord” means the owner, lessor, or where applicable, the sublessor of a residential dwelling unit or the building of which it is a part.

(5) “Normal wear and tear” means the deterioration which occurs, based upon the reasonable use for which the rental unit is intended, without negligence, carelessness, accident, or abuse of the premises or equipment or chattels by the tenant or members of his or her household or their invitees or guests.

(6) “Premises” means a dwelling unit, its appurtenances and the building, and the grounds, areas, and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.

(7) “Rent” means all consideration to be made to or for the benefit of the landlord under the rental agreement, not including security deposits.

(8) “Rental agreement” means all agreements, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.

(9) “Sublease” means a rental agreement, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises between two tenants, a sublessor and a sublessee.

(10) “Tenant” means a person entitled under a rental agreement to occupy a residential dwelling unit to the exclusion of others. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 44; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 1.)

#### § 4452. Exclusions

Unless created to avoid the application of this chapter, this chapter does not apply to any of the following:

(1) occupancy at a public or private institution, operated for the purpose of providing medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service;

(2) occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the interest of the purchaser;

(3) occupancy by a member of a fraternal, social, or religious organization in the portion of a building operated for the benefit of the organization;

- (4) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225;
- (5) occupancy by the owner of a condominium unit or the holder of a proprietary lease in a cooperative;
- (6) rental of a mobile home lot governed by 10 V.S.A. chapter 153;
- (7) transient residence in a campground, which for the purposes of this chapter means any property used for seasonal or short-term vacation or recreational purposes on which are located cabins, tents, or lean-tos, or campsites designed for temporary set-up of portable or mobile camping, recreational, or travel dwelling units, including tents, campers, and recreational vehicles such as motor homes, travel trailers, truck campers, and van campers;
- (8) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupant is a recipient of General Assistance or Emergency Assistance temporary housing assistance, regardless of whether the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225; or
- (9) occupancy of a dwelling unit without right or permission by a person who is not a tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 1; 1987, No. 252 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 196 (Adj. Sess.), § 1; 2015, No. 58, § E.321.3; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 2.)

### **§ 4453. Obligations implied**

Obligations imposed on landlords and tenants under this chapter shall be implied in all rental agreements. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4454. Attempt to circumvent**

No rental agreement shall contain any provision which attempts to circumvent or circumvents obligations and remedies established by this chapter and any such provision shall be unenforceable and void. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

## **Subchapter 2: Residential Rental Agreements**

### **§ 4455. Tenant obligations; payment of rent**

- (a) Rent is payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties.
- (b) An increase in rent shall take effect on the first day of the rental period following no less than 60 days' actual notice to the tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4456. Tenant obligations; use and maintenance of dwelling unit**

- (a) The tenant shall not create or contribute to the noncompliance of the dwelling unit with applicable provisions of building, housing, and health regulations.
- (b) The tenant shall conduct himself or herself and require other persons on the premises with the tenant's consent to conduct themselves in a manner that will not disturb other tenants' peaceful enjoyment of the premises.
- (c) The tenant shall not deliberately or negligently destroy, deface, damage, or remove any part of the premises or its fixtures, mechanical systems, or furnishings or deliberately or negligently permit any person to do so.
- (d) Unless inconsistent with a written rental agreement or otherwise provided by law, a tenant may terminate a tenancy by actual notice given to the landlord at least one rental payment period prior to the termination date specified in the notice.
- (e) If a tenant acts in violation of this section, the landlord is entitled to recover damages, costs, and reasonable attorney's fees, and the violation shall be grounds for termination under subsection 4467(b) of this title. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4456a. Residential rental application fees; prohibited**

A landlord or a landlord's agent shall not charge an application fee to any individual in order to apply to enter into a rental agreement for a residential dwelling unit. This section shall not be construed to prohibit a person from charging a fee to a person in order to apply to rent commercial or nonresidential property. (Added 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 5.)

### **§ 4456b. Subleases; landlord and tenant rights and obligations**

(a)(1) A landlord may condition or prohibit subleasing a dwelling unit under the terms of a written rental agreement, and may require a tenant to provide written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit.

(2) If the terms of a written rental agreement prohibit subleasing the dwelling unit, the landlord or tenant may bring an action for ejectment pursuant to 12 V.S.A. §§ 4761 and 4853b against a person that is occupying the dwelling unit without right or permission. This subdivision (2) shall not be construed to limit the rights and remedies available to a landlord pursuant to this chapter.

(b) In the absence of a written rental agreement, a tenant shall provide the landlord with written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit. (Added 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 3.)

### **§ 4457. Landlord obligations; habitability**

(a) Warranty of habitability. In any residential rental agreement, the landlord shall be deemed to covenant and warrant to deliver over and maintain, throughout the period of the tenancy, premises that are safe, clean, and fit for human habitation and which comply with the requirements of applicable building, housing, and health regulations.

(b) Waiver. No rental agreement shall contain any provision by which the tenant waives the protections of the implied warranty of habitability. Any such waiver shall be deemed contrary to public policy and shall be unenforceable and void.

(c) Heat and water. As part of the implied warranty of habitability, the landlord shall ensure that the dwelling unit has heating facilities which are capable of safely providing a reasonable amount of heat. Every landlord who provides heat as part of the rental agreement shall at all times supply a reasonable amount of heat to the dwelling unit. The landlord shall provide an adequate amount of water to each dwelling unit properly connected with hot and cold water lines. The hot water lines shall be connected with supplied water-heating facilities which are capable of heating sufficient water to permit an adequate amount to be drawn. This subsection shall not apply to a dwelling unit intended and rented for summer occupancy or as a hunting camp. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4458. Habitability; tenant remedies**

(a) If the landlord fails to comply with the landlord's obligations for habitability and, after receiving actual notice of the noncompliance from the tenant, a governmental entity or a qualified independent inspector, the landlord fails to make repairs within a reasonable time and the noncompliance materially affects health and safety, the tenant may:

- (1) withhold the payment of rent for the period of the noncompliance;
- (2) obtain injunctive relief;
- (3) recover damages, costs, and reasonable attorney's fees; and
- (4) terminate the rental agreement on reasonable notice.

(b) Tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 6.)

### **§ 4459. Minor defects; repair and deduct**

(a) If within 30 days of notice, the landlord fails to repair a minor defect in order to comply with this chapter or a material provision of the rental agreement, the tenant may repair the defect and deduct from the rent the actual and reasonable cost of the work, not to exceed one-half of one month's rent. The tenant shall provide the landlord with actual notice of the cost of the repair when the cost is deducted from the rent.

(b) The tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4460. Access**

(a) A landlord may enter the dwelling unit with the tenant's consent, which shall not be unreasonably withheld.

(b) A landlord may also enter the dwelling unit for the following purposes between the hours of 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours' notice:

- (1) when necessary to inspect the premises;
- (2) to make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
- (3) to supply agreed services; or
- (4) to exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.

(c) A landlord may only enter the dwelling unit without consent or notice when the landlord has a reasonable belief that there is imminent danger to any person or to property. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4461. Security deposits**

(a) A security deposit is any advance, deposit, or prepaid rent, however named, which is refundable to the tenant at the termination or expiration of the tenancy. The function of a security deposit is to secure the performance of a tenant's obligations to pay rent and to maintain a dwelling unit.

(b) The landlord may retain all or a portion of the security deposit for:

- (1) nonpayment of rent;
- (2) damage to property of the landlord, unless the damage is the result of normal wear and tear or the result of actions or events beyond the control of the tenant;
- (3) nonpayment of utility or other charges which the tenant was required to pay directly to the landlord or to a utility; and
- (4) expenses required to remove from the rental unit articles abandoned by the tenant.

(c) A landlord shall return the security deposit along with a written statement itemizing any deductions to a tenant within 14 days from the date on which the landlord discovers that the tenant vacated or abandoned the dwelling unit, or the date the tenant vacated the dwelling unit, provided the landlord received notice from the tenant of that date. In the case of the seasonal occupancy and rental of a dwelling unit not intended as a primary residence, the security deposit and written statement shall be returned within 60 days.

(d) The landlord shall comply with this section by hand-delivering or mailing the statement and any payment required to the last known address of the tenant.

(e) If a landlord fails to return the security deposit with a statement within 14 days, the landlord forfeits the right to withhold any portion of the security deposit. If the failure is wilful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

(f) Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the security deposit shall be transferred to the new landlord. The new landlord shall give the tenant actual notice of the new landlord's name and address with a statement that the security deposit has been transferred to the new landlord.

(g) A town or municipality may adopt an ordinance governing security deposits on dwellings. The ordinance shall be supplemental to and not inconsistent with the minimum protections of the provisions of this section. The ordinance may not limit how a security deposit is held. The ordinance may authorize the payment of interest on a security deposit. The ordinance may provide that a Housing Board of Review constituted pursuant to 24 V.S.A. § 5005 may hear and decide disputes related to security deposits upon request for a hearing by a landlord or tenant. The Board's actions shall be reviewable under 24 V.S.A. § 5006. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 2; 1991, No. 229 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 45.)

#### **§ 4462. Abandonment; unclaimed property**

(a) A tenant has abandoned a dwelling unit if:

(1) there are circumstances which would lead a reasonable person to believe that the dwelling unit is no longer occupied as a full-time residence;

(2) rent is not current; and

(3) the landlord has made reasonable efforts to ascertain the tenant's intentions.

(b) If the tenant abandons the dwelling unit the tenant shall remain liable for rent until the expiration of the rental agreement. However, if the landlord rents the dwelling unit before the expiration of the rental agreement, the agreement terminates on the date of the new tenancy.

(c)(1) If any property, except trash, garbage, or refuse, is unclaimed by a tenant who has abandoned a dwelling unit, the landlord shall give written notice to the tenant mailed to the tenant's last known address that the landlord intends to dispose of the property after 60 days if the tenant has not claimed the property and paid any reasonable storage and other fees incurred by the landlord. The landlord shall place the property in a safe, dry, secured location, but may dispose of any trash, garbage, or refuse left by the tenant. The tenant may claim the property by providing the landlord with the following within 60 days after the date of the notice:

(A) a reasonable written description of the property; and

(B) payment of the fair and reasonable cost of storage and any related reasonable expenses incurred by the landlord.

(2) If the tenant does not claim the property within the required time, the property shall become the property of the landlord. If the tenant claims the property within the required time, the landlord shall immediately make the property available to the tenant at a reasonable place and the tenant shall take possession of the property at that time and place.

(d) Any personal property remaining in the dwelling unit or leased premises after the tenant has vacated may be disposed of by the landlord without notice or liability to the tenant or owner of the personal property, provided that one of the following has occurred:

(1) The tenant provided actual notice to the landlord that the tenant has vacated the dwelling unit or leased premises.

(2) The tenant has vacated the dwelling unit or leased premises at the end of the rental agreement. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 46.)

### **§ 4463. Illegal evictions**

- (a) No landlord may willfully cause, directly or indirectly, the interruption or termination of any utility service being supplied to the tenant, except for temporary interruptions for emergency repairs.
- (b) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's rented or leased premises, except through proper judicial process.
- (c) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's property, except through proper judicial process. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4464. Remedies for illegal evictions**

- (a) Any tenant who sustains damage or injury as a result of an illegal eviction may bring an action for injunctive relief, damages, costs, and reasonable attorney's fees.
- (b) A court may award reasonable attorney's fees to the landlord if, upon motion and hearing, it is determined that the action was not brought in good faith and was frivolous or intended for harassment only. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **§ 4465. Retaliatory conduct prohibited**

- (a) A landlord of a residential dwelling unit may not retaliate by establishing or changing terms of a rental agreement or by bringing or threatening to bring an action against a tenant who:
  - (1) has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building, housing, or health regulation of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;
  - (2) has complained to the landlord of a violation of this chapter; or
  - (3) has organized or become a member of a tenant's union or similar organization.
- (b) If the landlord acts in violation of this section, the tenant is entitled to recover damages and reasonable attorney's fees and has a defense in any retaliatory action for possession.
- (c) If a landlord serves notice of termination of tenancy on any grounds other than for nonpayment of rent within 90 days after notice by any municipal or State governmental entity that the premises are not in compliance with applicable health or safety regulations, there is a rebuttable presumption that any termination by the landlord is in retaliation for the tenant having reported the noncompliance. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 47.)

### **§ 4466. Repealed. 1987, No. 74, § 2(b).**

### **§ 4467. Termination of tenancy; notice**

- (a) Termination for nonpayment of rent. The landlord may terminate a tenancy for nonpayment of rent by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days after the date of the actual notice. The rental agreement shall not terminate if the tenant pays or tenders rent due through the end of the rental period in which payment is made or tendered. Acceptance of partial payment of rent shall not constitute a waiver of the landlord's remedies for nonpayment of rent or an accord and satisfaction for nonpayment of rent.
- (b) Termination for breach of rental agreement.
  - (1) The landlord may terminate a tenancy for failure of the tenant to comply with a material term of the rental agreement or with obligations imposed under this chapter by actual notice given to the tenant at least 30 days prior to the termination date specified in the notice.
  - (2) When termination is based on criminal activity, illegal drug activity, or acts of violence, any of which threaten the health or safety of other residents, the landlord may terminate the tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days from the date of the actual notice.

(c) Termination for no cause. In the absence of a written rental agreement, the landlord may terminate a tenancy for no cause as follows:

(1) If rent is payable on a monthly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be:

(A) for tenants who have resided continuously in the same premises for two years or less, at least 60 days after the date of the actual notice;

(B) for tenants who have resided continuously in the same premises for more than two years, at least 90 days after the date of the actual notice.

(2) If rent is payable on a weekly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 21 days after the date of the actual notice.

(d) Termination of rental agreement when property is sold. In the absence of a written rental agreement a landlord who has contracted to sell the building may terminate a tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 30 days after the date of the actual notice.

(e) Termination for no cause under terms of written rental agreement. If there is a written rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least 30 days before the end or expiration of the stated term of the rental agreement if the tenancy has continued for two years or less. The notice to terminate for no cause shall be at least 60 days before the end or expiration of the term of the rental agreement if the tenancy has continued for more than two years. If there is a written week-to-week rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least seven days; however, a notice to terminate for nonpayment of rent shall be as provided in subsection (a) of this section.

(f) In all cases the termination date shall be specifically stated in the notice.

(g) If the building is being converted to condominiums, notice shall be given in accordance with 27 V.S.A. chapter 15, subchapter 2.

(h) A rental arrangement whereby a person rents to another individual one or more rooms in his or her personal residence that includes the shared use of any of the common living spaces, such as the living room, kitchen, or bathroom, may be terminated by either party by providing actual notice to the other of the date the rental agreement shall terminate, which shall be at least 15 days after the date of actual notice if the rent is payable monthly and at least seven days after the date of actual notice if the rent is payable weekly.

(i) Multiple notices. All actual notices that are in compliance with this section shall not invalidate any other actual notice and shall be a valid basis for commencing and maintaining an action for possession pursuant to this chapter, 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, or 12 V.S.A. chapter 169, notwithstanding that the notices may be based on different or unrelated grounds, dates of termination, or that the notices are sent at different times prior to or during an ejectment action. A landlord may maintain an ejectment action and rely on as many grounds for ejectment as are allowed by law at any time during the eviction process.

(j)(1) A landlord's acceptance of full or partial rent payment by or on behalf of a tenant after the termination of the tenancy for reasons other than nonpayment of rent or at any time during the ejectment action shall not result in the dismissal of an ejectment action or constitute a waiver of the landlord's remedies to proceed with an eviction action based on any of the following:

(A) the tenant's breach of the terms of a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section;

(B) the tenant's breach of the tenant's obligations pursuant to subsections 4456(a), (b), and (c) of this title; or

(C) for no cause pursuant to subsections (c), (d), (e), and (h) of this section.

(2) This subsection shall apply to 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, and 12 V.S.A. chapter 169.

(k) A notice to terminate a tenancy shall be insufficient to support a judgment of eviction unless the proceeding is commenced no later than 60 days from the termination date set forth in the notice. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), §§ 2, 2a; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 48; 2009, No. 129 (Adj. Sess.), § 2.)

#### **§ 4468. Termination of tenancy; action for possession**

If the tenant remains in possession after termination of the rental agreement, without the express consent of the landlord, the landlord may bring an action for possession, damages and costs under 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

### **Subchapter 3: Farm Employee Housing**

#### **§ 4469. Repealed. 1999, No. 26, § 6, eff. February 15, 2003.**

#### **§ 4469a. Termination of occupancy of farm employee housing**

(a) As used in this section:

(1) “Farm employee” means an individual employed by a farm employer for farming operations.

(2) “Farm employer” means a person earning at least one-half of his or her annual gross income from the business of farming as that term is defined in Section 1.175-3 of the regulations issued by the U.S. Department of the Treasury under the U.S. Internal Revenue Code, as amended.

(3) “Housing provided as a benefit of farm employment” means housing owned or controlled by the farm employer, whether located on or off the farm premises, and provided for the occupancy of the farm employee and the farm employee’s family or household members for no payment other than the farm employee’s labor. Payment of utility and fuel charges paid by the farm employee does not affect the designation of housing provided as a benefit of farm employment.

(b) Unless otherwise provided in a written employment contract, a farm employer who provides housing to a farm employee and the farm employee’s family or household members as a benefit of the employment may terminate that benefit and all rights of the employee and the employee’s family or household members to occupy the housing when the employee’s employment is terminated.

(c) The termination of the housing benefit shall be by written notice served upon the former farm employee by a law enforcement officer in accordance with Rule 4 of the Vermont Rules of Civil Procedure. The notice shall be served together with a summons and complaint seeking a writ of possession under this section to remove the former farm employee from occupancy of the farm housing. The notice shall include the following statements, in boldface print:

“Your employment and housing benefit have been terminated.

“Your employer has filed a legal proceeding in \_\_\_\_\_ County Superior Court to obtain a court order directing you and any family or household member cohabitating in the dwelling to vacate and leave the dwelling and remove all of your possessions. The address and telephone number of the Court are as follows:

“The Court will hold a hearing on your former employer’s request for a court order directing you to leave and vacate the dwelling. The hearing will be held on \_\_\_\_\_ at \_\_\_\_\_ in the \_\_\_\_\_ am/pm at the courthouse at the address listed above. You have the right to be served with notice of the hearing at least ten days prior to the hearing date. You have the right to appear at this hearing. At the hearing, your former employer must prove that the dwelling is needed for housing a replacement employee, and that your failure to vacate is causing actual hardship.

“If you believe that your employment was terminated wrongfully, that your dwelling house was not habitable, or if you have any other claim against your former employer, you may file a counterclaim against your former employer as explained in the summons and complaint that are being served upon you with this notice.

“Filing a counterclaim against your former employer will not delay or stop the Court from ordering you to leave and vacate the dwelling.

“You may wish to seek legal advice from a licensed attorney. If you believe you cannot afford an attorney, you may contact the Clerk of the Court listed above for information about the availability of an attorney at public expense, although you may not be entitled to an attorney at public expense.”

(d) A farm employer shall be entitled to a show cause hearing on an expedited basis for the purpose of demonstrating that the failure of the former farm employee to vacate the farm housing is causing an actual hardship to the farm employer. The show cause hearing shall be held not less than 10 calendar days after service on the former employee of the notice described in subsection (c) of this section. The issue before the court at the hearing shall be whether the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee.

(e) If the court finds that the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee, the court shall enter an order approving a writ of possession, which shall be executed not earlier than five business days nor later than 30 days after the writ is served, to put the plaintiff into possession.

(f) If the court does not make a finding on behalf of the farm employer, the farm employer may seek an eviction pursuant to sections 4467 and 4468 of this title and 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. In any action pursuant to this section, the farm employer may file a motion for payment of the reasonable rental value of the premises into court pursuant to 12 V.S.A. § 4853a.

(g) The right of a former farm employee to pursue any claim that he or she may have against the former farm employer by way of a counterclaim in a civil action brought pursuant to this section is expressly preserved. The assertion of a counterclaim shall not have the effect of delaying or preventing the removal of the employee from the housing, nor shall the employee be entitled to obtain injunctive relief in the form of repossession of farm housing. A former employee who prevails on a counterclaim shall be entitled to relief as provided by applicable law.

(h) Sections 4455, 4461, and 4467 of this chapter shall not apply to housing provided to a farm employee as a benefit of the employment. (Added 2009, No. 89 (Adj. Sess.), § 2, eff. April 28, 2010; amended 2017, No. 11, § 10.)

#### **Subchapter 4: Housing Discrimination; Domestic And Sexual Violence**

##### **§ 4470. Recodified. 2019, No. 48, § 1(b).**

##### **§ 4471. Definitions**

As used in this subchapter:

- (1) “Abuse” has the same meaning as in 15 V.S.A. § 1101.
- (2) “Protected tenant” means a tenant who is:
  - (A) a victim of abuse, sexual assault, or stalking;
  - (B) a parent, foster parent, legal guardian, or caretaker with at least partial physical custody of a victim of abuse, sexual assault, or stalking.
- (3) “Sexual assault” and “stalking” have the same meaning as in 12 V.S.A. § 5131. (Added 2019, No. 48, § 2.)

### § 4472. Right to terminate rental agreement

(a) Notwithstanding a contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter, a protected tenant may terminate a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section without penalty or liability if he or she reasonably believes it is necessary to vacate a dwelling unit:

- (1) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or
- (2) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her notice of termination.

(b) Not less than 30 days before the date of termination, the protected tenant shall provide to the landlord:

- (1) a written notice of termination; and
- (2) documentation from one or more of the following sources supporting his or her reasonable belief that it is necessary to vacate the dwelling unit:
  - (A) a court, law enforcement, or other government agency;
  - (B) an abuse, sexual assault, or stalking assistance program;
  - (C) a legal, clerical, medical, or other professional from whom the tenant, or the minor or dependent of the tenant, received counseling or other assistance concerning abuse, sexual assault, or stalking; or
  - (D) a self-certification of a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking, signed under penalty of perjury, on a standard form adopted for that purpose by:
    - (i) a federal or State government entity, including the federal Department of Housing and Urban Development or the Vermont Department for Children and Families; or
    - (ii) a nonprofit organization that provides support services to protected tenants.

(c) A notice of termination provided pursuant to subsection (b) of this section may be revoked and the rental agreement shall remain in effect if:

- (1)(A) the protected tenant provides a written notice to the landlord revoking the notice of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of the revocation; or
- (2)(A) the protected tenant has not vacated the premises as of the date of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of termination. (Added 2019, No. 48, § 2.)

### § 4473. Right to change locks; other security measures

Notwithstanding any contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter:

(1) Subject to subdivision (2) of this subsection, a protected tenant may request that a landlord change the locks of a dwelling unit within 48 hours following the request:

(A) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or

(B) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her request.

(2) If the perpetrator of abuse, sexual assault, or stalking is also a tenant in the dwelling unit, the protected tenant shall include with his or her request a copy of a court order that requires the perpetrator to leave the premises.

(3) If the landlord changes the locks as requested, the landlord shall provide a key to the new locks to each tenant of the dwelling unit, not including the perpetrator of the abuse, sexual assault, or stalking who is

subject to a court order to leave the premises.

(4) If the landlord does not change the locks as requested, the protected tenant may change the locks without the landlord's prior knowledge or permission, provided that the protected tenant shall:

(A) ensure that the new locks, and the quality of the installation, equal or exceed the quality of the original;

(B) notify the landlord of the change within 24 hours of installation; and

(C) provide the landlord with a key to the new locks.

(5) Unless otherwise agreed to by the parties, a protected tenant is responsible for the costs of installation of new locks pursuant to this section.

(6)(A) A protected tenant may request permission of a landlord to install additional security measures on the premises, including a security system or security camera.

(B) A protected tenant:

(i) shall submit his or her request not less than seven days prior to installation;

(ii) shall ensure the quality and safety of the security measures and of their installation;

(iii) is responsible for the costs of installation and operation of the security measures; and

(iv) is liable for damages resulting from installation.

(C) A landlord shall not unreasonably refuse a protected tenant's request to install additional security measures pursuant to this subdivision (6). (Added 2019, No. 48, § 2.)

#### **§ 4474. Confidentiality**

An owner, landlord, or housing subsidy provider who possesses documentation or information concerning a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking shall keep the documentation or information confidential and shall not allow or provide access to another person unless:

(1) authorized by the protected tenant;

(2) required by a court order, government regulation, or governmental audit requirement; or

(3) required as evidence in a court proceeding, provided:

(A) the documentation or information remains under seal; and

(B) use of the documentation or information is limited to a claim brought pursuant to section 4472 or 4473 of this title. (Added 2019, No. 48, § 2.)

#### **§ 4475. Limitation of liability; enforcement**

Except in the case of gross negligence or willful misconduct, a landlord is immune from liability for damages to a protected tenant if he or she acts in good faith reliance on:

(1) the provisions of this subchapter; or

(2) information provided or action taken by a protected tenant pursuant to the provisions of this subchapter. (Added 2019, No. 48, § 2.)

## Chapter 6 – Environmental Health Rules

### Subchapter 6

#### Rental Housing Health Code

##### 1.0 Authority

This code is adopted pursuant to 18 V.S.A. § 102, 3 V.S.A. § 3003(a) and 3 V.S.A. § 801(b) (11).

##### 2.0 Purpose

The purpose of this code is to protect the health, safety and well-being of the occupants of rental housing. This code establishes minimum health and habitability standards that all residential rental housing in Vermont must conform to.

##### 3.0 Scope

**3.1** This Rental Housing Health Code shall apply to all rented dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units and mobile home lots used as a regular residence.

**3.2** This code does not apply to a licensed lodging establishment when the occupancy is subject to meals and rooms tax pursuant to 32 V.S.A. ch. 225. This code does not apply to tents or similar structures provided to persons choosing to live in such shelters as part of what is primarily an educational or experiential opportunity.

##### 4.0 Definitions

**4.1** “**Common Space**” means all interior passageways, hallways, foyers, stairways, basements and other rooms in a dwelling or rooming house used or intended for use by the occupants of more than one dwelling unit or rooming unit.

**4.2** “**Dwelling**” means a rented building or structure, excluding tents or similar structures used for the express purpose of camping, that is wholly or partly used or intended to be used as a primary residence for living or sleeping by human inhabitants. This includes

rented mobile homes and “housing provided as a benefit of farm employment” as defined in 9 V.S.A. § 4469a (a)(3).

- 4.3** “**Dwelling Unit**” means a room or group of rooms within a dwelling, or any dwelling forming a single habitable unit used or intended for use for living, sleeping, cooking and eating.
- 4.4** “**Food Residual or Food Scrap**” means source separated and uncontaminated material that is derived from processing or discarding of food and that is recyclable, in a manner consistent with 10 V.S.A. § 6605k. Food residual may include preconsumer and postconsumer food scraps. "Food residual" does not mean meat and meat-related products when the food residuals are composted by a resident on site.
- 4.5** “**Habitable Room**” means every room or enclosed floor space, used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes excluding bathrooms, toilet compartments, closets, halls, storage or utility spaces and similar areas.
- 4.6** “**Immediate Family**” means a person’s parents, spouse, domestic partner, children and siblings.
- 4.7** “**Infestation**” means the presence of any pest or bedbug that creates a health hazard or other risk to the preservation of public health.
- 4.8** “**Local board of health**” means the select board or city council, together with the health officer as provided by 18 V.S.A. §§ 601 and 604.
- 4.9** “**Local Health Officer**” means the properly designated and appointed health officer or deputy health officer as authorized and appointed in accordance with 18 V.S.A. § 601.
- 4.10** “**Mobile Home**” means a structure or type of manufactured home as defined in 10 V.S.A. § 6201 (1) that is designed for long-term and continuous residential occupancy.
- 4.11** “**Mobile Home Lot**” means any parcel of land not located in a mobile home park (as defined in 10 V.S.A. § 6201~~-(2)-~~) that is leased to a mobile home owner and established by the owner of the parcel of land as being the area in which the leaseholder establishes a property right by way of a lease. This code is not meant to apply to the rental of a lot in a mobile home park under the jurisdiction of 10 V.S.A. ch. 153.
- 4.12** “**Occupant**” means a tenant and every person or guest entitled to be living and sleeping in a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit or on the premises of a rented mobile home lot.
- 4.13** “**Owner**” means any person who alone, jointly or severally with others:
- 4.13.1** Has legal or equitable title to any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

- 4.13.2 Has charge, care, management or control of any premises, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.3 Is the landlord or lessor of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.4 Is the authorized agent of the property owner of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot.
- 4.14 **“Person”** means every individual, corporation, partnership, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, association, firm, group or any other legal or commercial entity.
- 4.15 **“Pest”** means any unwanted animal, including any insect, that is a potential vector for human disease and presents a public health threat.
- 4.16 **“Premises”** means the buildings, grounds and facilities associated with a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit and the grounds, areas and facilities associated with a rented mobile home lot that are held out for the use of occupants generally or whose use is promised to the occupant.
- 4.17 **“Recyclables”** means the following source separated materials: aluminum and steel cans; aluminum foil and aluminum pie plates; glass bottles and jars from foods and beverages; polyethylene terephthalate (PET) plastic bottles or jugs; high density polyethylene (HDPE) plastic bottles and jugs; corrugated cardboard; white and colored paper; newspaper; magazines; catalogues; paper mail and envelopes; boxboard; and paper bags.
- 4.18 **“Rental Housing”** means all dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units, or mobile home lots let by the owner to one or more persons to be used as a regular residence.
- 4.19 **“Rooming House”** means any dwelling or part thereof containing one or more rooming units and/or one or more dormitory rooms in which space is let by the owner or operator to one or more persons who are not immediate family members of the owner.
- 4.20 **“Rooming Unit”** means the room or group of rooms let to an individual or household for use as living and sleeping, but not for cooking or eating purposes, whether or not common cooking facilities are made available.
- 4.21 **“Rodent-proof”** means construction, installation and maintenance which under foreseeable conditions will prevent the movement of rodents to or from a dwelling or rooming house, or gaining access to food, water or any place where rodents can live, nest or seek shelter. It consists of the closing and keeping closed of every opening in foundations, basements, cellars, exterior and interior walls, ground or first floors, roofs, sidewalk gratings, sidewalk openings, and other places that may be reached and entered by rodents by climbing, burrowing or other methods.

- 4.22 **“Trash”** means combustible and noncombustible waste materials that are not composted or recycled. This includes any products not included in the definitions of “Food Residual or Food Scrap” or “Recyclables.”
- 4.23 **“Ventilation”** means the adequate supply and removal of air to and from a space through windows, skylights, doors, grilles, ducts or mechanical devices.
- 4.24 **“Violation”** means any condition in or on the premises of a rented dwelling, rooming unit, rooming house or rented mobile home lot which fails to meet any requirement of this code.
- 4.25 **“Watertight”** means so constructed that the structure is substantially impermeable to water.
- 4.26 **“Weathertight”** means so constructed that the structure resists weather and excludes rain and snow, and prevents the infiltration of air.

## 5.0 Sanitation Facilities

5.1 **Kitchen Facilities:** Every dwelling unit shall contain within the unit space to store, prepare and serve foods in a sanitary manner, including the presence of a kitchen sink.

### 5.2 Bathroom Facilities:

5.2.1 Every dwelling unit shall contain within the unit a flush toilet, sink and bathtub or shower located in a room or rooms separate from the habitable rooms and which affords privacy.

5.2.2 Shared Bathroom Facilities: The occupants of not more than two dwelling units which are located in the same dwelling may share bathroom facilities under the following circumstances:

5.2.2.1 Neither of the two dwelling units contains more than two habitable rooms; however, for the purpose of this section, a kitchen with not more than 60 square feet of floor area is not counted as a room; and

5.2.2.2 The habitable room area of each dwelling unit aggregates not more than 300 square feet; and

5.2.2.3 The toilet and sink are within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling; and

**5.2.2.4** The bathtub or shower is within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling.

**5.2.3 Rooming Houses:**

**5.2.3.1** Every rooming house shall be equipped with at least one toilet and one sink for each 10 persons and one bathtub or shower for each eight persons or fraction thereof living within the rooming house, including members of the immediate family of the owner if they share use of the facilities.

**5.2.3.2** Every toilet, sink and bathtub or shower required by this section shall be located in a room or rooms which: afford privacy and are separate from the habitable rooms and are accessible from a common hall without going outside the rooming house and are not more than one story removed from the rooming unit of any occupant intended to share the facilities.

**5.3 Non-absorbent Surfaces:** The floor and counter surfaces of every bathroom and kitchen in dwelling units and rooming houses shall be constructed and maintained to be a smooth, non-corrosive, non-absorbent and waterproof covering. This shall not prohibit the use of carpeting for floors in kitchens and bathrooms, or the use of wood for floors in kitchens, provided the following qualifications are met:

**5.3.1** Carpeting must contain a solid, nonabsorbent, water repellent backing which will prevent the passage of moisture through it to the floor below; and

**5.3.2** Wood flooring must have a water resistant finish and have no cracks to allow the accumulation of dirt and food, or the harborage of insects.

**5.4 Water Supply/Wastewater Disposal:**

**5.4.1** Supply: Every rented mobile home lot shall have access to and every dwelling unit or rooming house shall be connected to: a supply of water sufficient in quantity and pressure to meet the ordinary needs of the occupant(s).

**5.4.2** Potable Water: Water provided to a rented mobile home lot and to every kitchen sink, bathroom sink and bathtub or shower in a dwelling unit or rooming house shall be from a public water supply system that is monitored and regulated by the Water Supply Division of the Vermont Department of Environmental Conservation, or a private supply free from impurities in amounts sufficient to cause disease or harmful physiological effects as per Vermont Department of Health testing guidelines for private water supplies. Any health-based contaminant in a private water supply that is found to be elevated shall be treated to reduce levels to existing maximum contaminant levels (MCL) or Vermont Health Advisories where no MCL exists.

- 5.4.3 Hot Water: Every kitchen sink, lavatory sink, shower and tub-shower combination shall be connected with water heating facilities in working order that are capable of safely heating an adequate yield of water. Shower and tub-shower combinations must be plumbed to be able to achieve a hot water temperature greater than or equal to 100°F and remain less than 120°F at the fixture.
- 5.4.4 Water Supply Deficiencies: Owners of dwellings, rooming houses and rented mobile home lots with short-term deficiencies in water quality or quantity must provide occupants with an alternate, adequate and accessible supply of water for drinking and sanitation until a regular source of water is made available.
- 5.4.5 Sewage Disposal: Owners of rented mobile home lots shall provide hook-up to and owners of all dwellings and rooming houses shall connect all kitchen sinks, toilets, bathroom sinks, bathtubs, showers, washing machines and dishwashers to a public sewage system if available, or to a properly operating subsurface wastewater disposal system. Each wastewater disposal system shall be operated so that sewage does not back up into the dwelling, flow to the ground surface or directly into surface water.
- 5.4.6 Plumbing Connections: All plumbing systems shall be maintained in good repair.

## 5.5 Sanitary Conditions for Trash, Recyclables, and Food Scraps:

### 5.5.1 Facilities:

5.5.1.1 Trash, recyclables, and food scraps that are placed outside a dwelling or rooming house shall be stored in durable, cleanable receptacles. Receptacles for trash and food scrapes shall also be watertight and have properly-fitting covers.

5.5.1.2 The owner of any dwelling or rooming house shall provide and maintain appropriate receptacles for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

### 5.5.2 Collection of trash, recyclables, and food scraps:

5.5.2.1 The owner of any dwelling or rooming house shall assure that arrangements are made for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2.2 Trash, recyclables, and food scraps shall be removed from dwellings and rooming houses as often as is necessary to maintain a sanitary structure, not less than once every week.

### 5.5.3 Responsibilities:

**5.5.3.1 Owner Responsibilities:** The owner of every dwelling or rooming house shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition free of trash, recyclables, and food scraps all common areas as well as any other part of the premises not used as a dwelling space.

**5.5.3.2 Occupant Responsibilities:** The occupant of every dwelling unit or rooming unit shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition and free of trash, recyclables, and food scraps that part of the premises which he or she exclusively occupies.

## **6.0 Pest and Bedbug Control and Management**

### **6.1 Owner Responsibilities:**

**6.1.1** The owner of a dwelling shall maintain all common spaces free from infestation.

**6.1.2** The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of infestation in all common spaces.

**6.1.3** The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of any infestation in any dwelling unit when infestation in a dwelling unit is caused by his or her failure to maintain the dwelling or infestation exists in two or more of the dwelling units in any dwelling.

**6.1.4** The owner of a rooming house shall maintain all rooming units and common spaces free from infestation and shall be responsible for extermination.

**6.2 Occupant Responsibilities:** The occupant of each dwelling unit shall maintain that part of the dwelling he or she exclusively occupies free from infestation and shall be responsible for extermination when the infestation is caused by his or her failure to maintain the dwelling unit except as provided for in Section 6.1.3.

**6.3 Extermination of Pest Animals and Bedbugs:** Extermination shall be accomplished by eliminating the harborage place of pests and bedbugs, by removing or making inaccessible materials that may serve as their food or breeding ground and by treatments including but not limited to poisoning, spraying, fumigating, heat treating, or trapping.

## **7.0 Heating**

Heating facilities in all dwelling units and rooming houses shall meet the following standards:

- 7.1 Heating facilities shall be provided when the outside temperature is less than 55°F (13°C).
- 7.2 Heating facilities shall be properly functioning and in good repair.
- 7.3 Heating facilities shall be able to maintain a room temperature of at least 65°F (18°C) in all habitable rooms, kitchens, and bathrooms. The maintenance of required heating levels shall be accomplished without overheating one room as a means of meeting minimum heating requirements for adjacent rooms. The temperature may be read and the requirement shall be met at a point three feet above floor level and three feet from an exterior wall.
- 7.4 Heating facilities shall be vented to the outside of the building. Un-vented fuel fired space heaters are prohibited in dwellings or rooming houses.
- 7.5 Every owner who provides heat as part of the rental agreement to occupants of dwelling units or rooming units shall maintain the provided heat at all times to all habitable rooms, kitchens, and bathrooms when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

## **8.0 Natural and Mechanical Ventilation**

- 8.1 The owner of dwellings and rooming houses shall provide ventilation to the outdoors as follows so as to not endanger the health and safety of the occupants:
  - 8.1.1 Every habitable room shall include at least one window or door in good repair located on an outside wall that is capable of being opened to admit fresh air.
  - 8.1.2 Screens shall be provided for all operable windows and for doors that are providing ventilation when a window is not available. All screens shall be maintained in good repair and be free from tears, holes, or other imperfections of either screen or frame that would admit insects such as flies or mosquitoes.
  - 8.1.3 All hallways and stairways in common spaces shall be adequately ventilated.
  - 8.1.4 Every bath, toilet or shower room shall be ventilated by direct access with the external air either by window, airshaft or ventilation fan. If a ventilation fan is used, it shall be vented directly to the exterior of the building and be of sufficient size to prevent the buildup of moisture.
  - 8.1.5 All clothing dryers shall be vented directly to the exterior of the building.
- 8.2 Use of vaporizers/humidifiers: Vaporizers/humidifiers shall not be used by dwelling or rooming house occupants or owners in such ways that cause an elevated relative humidity (above 60%), promoting the growth of microorganisms and visible mold.

## **9.0 Lighting and Electricity**

- 9.1** Every habitable room in a dwelling unit or rooming house other than a kitchen shall contain at least two duplex electrical outlets or one duplex electrical outlet and one electrical light fixture.
- 9.2** Every kitchen in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture and two duplex electrical outlets.
- 9.3** Every other room in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture.
- 9.4** All building entrances in dwellings or rooming houses and all common areas in rooming houses or dwellings containing two or more dwelling units shall be adequately lighted to provide for safe and reasonable use and safe access and egress to and from the building.
- 9.5** All electrical systems in dwellings, rooming houses and on rented mobile home lots shall be maintained in safe working condition.

## **10.0 Structural Elements**

- 10.1** Every owner of a dwelling or rooming house shall provide and maintain the foundation, floors, walls, doors, windows, ceilings, roof, staircases, chimneys and other structural elements of his or her dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit so that it is weathertight, watertight, rodent proof and in good repair.
- 10.2** Every occupant of a dwelling or rooming house shall exercise reasonable care in the use of the structural elements of the building to maintain it in good working condition.
- 10.3** Every dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit shall be maintained to be free from the regular or periodic appearance of standing water or excessive moisture, which may result in visible mold growth.

## **11.0 Mobile Homes on Rented Lots**

- 11.1** It shall be the responsibility of the owner of a rented mobile home lot to provide connection to electrical services, water supply and sewage disposal to a location on each lot from which these services can be connected to the mobile home.
  - 11.1.1** Electrical Services: The mobile home lot owner is responsible for installation and maintenance of the electrical service to the main electrical panel in the home.

**11.1.2** Water Supply: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of water lines to a point at which the lines surface under the mobile home.

**11.1.3** Sewage Disposal: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of the sewage disposal system to the point where it surfaces from the ground to service the mobile home.

## **12.0 General Responsibilities**

### **12.1 Owners:**

**12.1.1** No owner shall let to another for occupancy any dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot which does not comply with the requirements of this code. It shall be the responsibility of the owner to maintain all premises in compliance with this code.

**12.1.2** No owner shall cause any water, sewer, equipment or utility which is required by this regulation to be removed, shut off or discontinued for any occupied dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot except for such temporary interruption as may be necessary while actual repairs or alterations are in process or during temporary emergencies.

**12.1.3** No rental agreement containing any provision purporting to transfer responsibilities between owner and occupant other than as imposed herein, shall be effective for the purposes of this code.

### **12.2 Occupants:**

**12.2.1** No occupant shall use or occupy his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot in such a way as to cause non-compliance with this code.

**12.2.2** Every occupant shall exercise reasonable care in the use of his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot and shall maintain it in such a manner that it does not create a health hazard for his or her neighbors.

**12.3** Existing structures and premises that do not comply with provisions in this code shall be altered or repaired to achieve compliance.



CE DOCUMENT NE CONSTITUE PAS  
UN AVIS OU UN CONSEIL JURIDIQUE



1-800-287-7971  
1-802-864-0099  
[www.cvoeo.org](http://www.cvoeo.org)



1-888-569-7368  
1-802-985-2764  
[www.vtlandlord.com](http://www.vtlandlord.com)