

The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.
Information Sheet



CE QUE LES LOCATAIRES DOIVENT SAVOIR **SUR LA PROCÉDURE JURIDIQUE**

L'administration des tribunaux a modifié la procédure suivie pour les affaires du tribunal du logement en janvier 1998. Ces changements concernent à la fois les actions en justice pour non-paiement de loyer et celles dites de *holdover* (occupation des lieux sans bail). Veuillez prendre note des différences entre ces deux cas telles qu'expliquées sur cette fiche d'information.

Nouvelle procédure juridique

Au cours de l'affaire, vous serez peut-être obligé à comparaître devant plusieurs juges ou vous présenter dans plusieurs salles d'audience. La première salle est dénommée *Resolution Part* (division des médiations), où le juge ou l'avocat du tribunal vous aidera à parvenir à une entente à l'amiable. Si cela ne s'avère pas possible, l'affaire passera à une autre salle d'audience, dénommée *Trial Part* (division de première instance). Ce transfert peut être effectué dans une troisième salle d'audience, auquel cas votre dossier sera confié à une nouvelle personne. Selon les circonstances, il est possible que l'affaire soit renvoyée à d'autres sections spécialisées.

Comment trouver la salle d'audience

Cas de non-paiement – Lorsque vous répondez à la requête/l'avis de requête (*notice of petition*) d'action en justice pour non-paiement, le greffier (*clerk*) vous remettra une copie du formulaire contenant vos réponses. Au bas de ce formulaire de réponse figurent la date et l'heure de l'audience au tribunal, ainsi que le numéro de la salle de la division des médiations (*resolution part*) dans laquelle se tiendra cette audience.

Cas de *holdover* – La requête/l'avis de requête qui vous est remis indique la date, l'heure et la salle d'audience où se déroulera l'audience.

Le premier jour d'audience

Veuillez arriver tôt à chaque audience. Vous ferez peut-être la queue au détecteur de métal ou devant l'ascenseur. **Il est impératif d'arriver à l'heure.** Veuillez toujours avoir sur vous des copies de tous les documents juridiques et autres documents relatifs à votre dossier. Il peut être utile d'avoir du papier et un crayon pour prendre des notes, ainsi que de la monnaie pour des photocopies ou des appels téléphoniques.

Une liste des affaires prévues pour la journée est quelquefois affichée à l'extérieur de la salle d'audience. Si ce n'est pas le cas, ou si votre nom n'y figure pas, adressez-vous à l'officier de justice (*court officer*) ou à l'avocat du tribunal (*court attorney*) pour vous assurer d'être au bon endroit. S'ils ne peuvent pas vous aider, allez au guichet d'information dans le bureau du greffier (*clerk's office*).

Si votre nom figure sur la liste, entrez dans la salle et attendez que le greffier de la cour (*court clerk*) vous appelle. L'avocat du propriétaire tentera sans doute de vous parler pendant que vous attendez. Vous n'êtes pas tenu de lui adresser la parole en l'absence du juge ou de l'avocat du tribunal (*court attorney*).

Ajournements (remise de l'audience)

Cas de non-paiement – Si des réparations sont nécessaires dans votre appartement ou immeuble, une inspection ordonnée par le tribunal peut être indiquée. Vous pouvez demander au juge d'ajourner l'audience pour cette inspection.

Cas de non-paiement et de holdover – Si vous n’avez pas d’avocat, vous pouvez demander un ajournement le temps d’en trouver un. Il est également possible d’obtenir un ajournement en cas de maladie grave ou d’hospitalisation.

Règlement à l’amiable dans la division des médiations (Resolution Part)

Au sein de cette division, le but est d’arriver à un règlement à l’amiable appelé *stipulation*. Cet accord devrait être négocié dans la salle d’audience en présence d’un juge ou de l’avocat du tribunal. Ni l’un ni l’autre ne peut vous représenter.

Il est dans votre plus grand intérêt d’expliquer au juge ou avocat du tribunal tous les faits pertinents, y compris vos arguments de défense et demandes reconventionnelles. **Bien que vous l’ayez peut-être déjà fait en présence du greffier, il est indispensable de les représenter pendant l’audience.**

(Pour plus de renseignements sur les arguments de défense, veuillez consulter la fiche d’information de la City Wide Task Force sur les procédures en cas de non-paiement et de holdover).

Cas de non-paiement – Les paiements partiels, réparations nécessaires (garantie d’habitabilité), etc. peuvent compter parmi vos arguments de défense.

Cas de non-paiement et de holdover – Outre les arguments ci-dessus, il est possible qu’on vous ait incorrectement signifié (remis, *served*) les documents juridiques, qu’on ne vous ait pas avisé en bonne et due forme avant le dépôt de la plainte ou que vous ayez corrigé le problème à la source de la résiliation de votre bail.

Vous serez peut-être incité à signer une stipulation, dans le couloir ou au fond de la salle d’audience. Comme un contrat, une stipulation est un document à force obligatoire. Ne la signez donc pas si vous avez des doutes ou ne la comprenez pas. Rappelez-vous que vous avez le droit d’être entendu par un juge. **La stipulation ayant force obligatoire, il est difficile de la modifier s’il s’avérait impossible d’en respecter les modalités (par exemple d’effectuer des paiements selon un calendrier fixé).** *(Pour plus de renseignements sur la négociation de stipulations, veuillez consulter la fiche d’information correspondante de la City Wide Task Force. Celle-ci explique de nombreux termes et expressions juridiques qui peuvent vous être utiles.)*

Si vous et votre propriétaire signez une stipulation, le juge de la division des règlements vous la lira et vous demandera si vous en comprenez les dispositions. Il est recommandé de poser des questions sur tout point prêtant à confusion ou qui vous pose un problème. Cette procédure est dénommée *allocution* et est requise par la loi. Le juge la signera avant de vous en remettre une copie.

Si vous n’arrivez pas à vous entendre malgré l’aide d’un juge, votre cas sera renvoyé à la division de première instance (*trial part*). Le procès commence souvent le même jour ou le jour suivant ; il est donc recommandé d’arriver préparé.

Le procès

Une fois l’affaire renvoyée à la division de première instance, les deux parties doivent être préparées à défendre leur cause. Un procès implique des formalités qui ne vous sont peut-être pas familières. En cas de questions, veuillez consulter le *Court guide to Trials* (Guide des procès du tribunal) ou l’avocat-conseil du tribunal du logement (avocat *pro se*). Le propriétaire ou son avocat doit présenter ses arguments en premier. Une fois qu’il a terminé, vous avez l’occasion de faire valoir vos arguments (défenses et demandes reconventionnelles). Lorsqu’une partie prend la parole, l’autre peut poser des questions sur les faits présentés (contre-interrogatoire, *cross-examination*). Chaque partie peut également faire appel à des témoins et présenter ou assigner (*subpoena*) des documents justificatifs (par exemple documents officiels, photos, quittances de loyer) pour appuyer leur cause.

Ce que le propriétaire doit généralement prouver :

1. Il est la personne habilitée à porter plainte contre le locataire (normalement en soumettant une copie conforme de l'acte de propriété) ;
2. Une relation propriétaire-locataire (bail ou témoignage confirmant l'existence d'un accord oral entre locataire et propriétaire, ou le fait qu'on ait mis fin à cette relation) ;
3. L'enregistrement valide de l'immeuble en tant que bâtiment à logements multiples (pour les immeubles comportant au moins trois (3) logements) ;
4. Si le loyer de l'appartement est contrôlé, qu'un enregistrement valide existe auprès de la *Division of Housing and Community Renewal* (Division du logement et de la rénovation communautaire, DHCR) ;
5. Le loyer réclamé correspond au loyer légal (ou convenu) ;
6. Le propriétaire a réclamé le loyer, donné un avis de résiliation ou un avis demandant réparation (*notice to cure*), et
7. Une fois la demande faite en bonne en due forme, le locataire n'a pas payé le loyer ou, après la remise de l'avis demandant réparation, le locataire n'a pas effectué les changements nécessaires.

Arguments que peut présenter le locataire au procès

8. Le propriétaire n'a pas effectué les réparations nécessaires dans votre appartement après que vous l'avez informé des défauts (argument appuyé par votre témoignage ou celui de tiers, photos, rapports d'inspection, etc.).
9. Vous n'êtes pas redevable de la somme réclamée par le propriétaire (quittances de loyer ou autre preuve de paiement).
10. Le loyer ne correspond pas au loyer légal (prouvé par une copie conforme de l'imprimé de la DHCR).
11. Vous êtes en droit de rester dans l'appartement (exemples : vous bénéficiez de droits successoraux, vous avez remédié à toute violation du bail, etc.)

Remarque : dans le cadre des actions en justice pour non-paiement de loyer, le juge n'acceptera généralement pas vos problèmes financiers (maladie, chômage, etc.) en tant qu'argument de défense contre la réclamation du propriétaire.

Décision du juge après le procès

Si le juge décide que vous devez de l'argent au propriétaire, il passera un jugement définitif portant sur le montant en question. Si vous avez avancé l'argument que votre propriétaire n'a pas fait les réparations nécessaires et que le juge vous donne gain de cause, il est possible qu'il vous accorde une réduction du montant à payer (*abatement*). En général, vous êtes tenu de payer le montant fixé lors du jugement dans les cinq jours pour éviter l'expulsion. Si le juge décide que vous n'avez pas le droit de rester dans l'appartement, il fixera une date limite pour quitter les lieux.

Cette fiche d'information a été rédigée et préparée par The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. Ce groupe d'intervention sans but lucratif est constitué d'une coalition de défenseurs des intérêts des locataires et de conseillers juridiques. Ces renseignements ne tiennent pas lieu de consultation juridique.

Pour plus de renseignements sur les procès, consultez le Court's trial guide, disponible dans le bureau du greffier ou auprès de l'avocat pro se.

ADRESSES IMPORTANTES

Les divisions du logement du tribunal civil (*Civil Court*) sont aux adresses suivantes :

Manhattan

111 Centre Street
New York, NY, 10013

Brooklyn

141 Livingston Street
Brooklyn NY, 11201

Bronx

1118 Grand Concourse
at 166th Street
Bronx, NY 10451

Queens

89-17 Sutphin Blvd.
Jamaica, NY 11435

Staten Island

927 Castleton Avenue
Staten Island, NY 10310

À QUI S'ADRESSER POUR OBTENIR DE L'AIDE

Le ***City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.*** tient un stand d'information auprès de chacun des tribunaux du logement (*Housing Court*) du Bronx, Brooklyn, Manhattan et Queens, du lundi au vendredi de 9 h à midi. À Staten Island, le stand d'information est ouvert de 9 h à midi les mercredis et jeudis. Les renseignements sont offerts gratuitement à tous les plaideurs qui ne sont pas représentés par un avocat. Ceux-ci seront dirigés vers des groupes communautaires, des services juridiques et autres services de prévention d'expulsion. Des réponses à de brèves questions peuvent être obtenues chaque après-midi de 14 h à 16 h au (212) 982-5512.

Le ***Metropolitan Council on Housing, Inc.*** est une association mutuelle offerte par la ville. Elle fournit de l'aide à ses membres et locataires en les informant sur les questions ayant trait au logement, notamment les recours possibles en cas de procédure d'expulsion. L'assistance téléphonique du *Metropolitan Council* est disponible les lundis, mercredis et vendredis après-midi de 13 h 30 à 17 h au (212) 693-0550.

SERVICES JURIDIQUES

Si votre revenu est faible, vous pouvez peut-être bénéficier de services juridiques gratuits (sans honoraires d'avocat à payer). Pour obtenir l'adresse du bureau desservant votre quartier, contactez :

The Legal Aid Society
(212) 577-3300

ou

Legal Services of New York City
(212) 431-7200

Si vous désirez être mis en rapport avec un avocat mais n'avez pas droit à des services juridiques gratuits, contactez :

The Bar Association of the City of New York
(212) 626-7373

Des renseignements sur le tribunal du logement peuvent être obtenus 24 heures sur 24, en anglais et en espagnol, en appelant la **ligne d'information du tribunal civil** au (212) 791-6000. Si vous faites l'objet d'une action d'expulsion pour non-paiement du loyer, il est possible que vous ayez droit à une allocation d'urgence de la *Human Resources Administration* (HRA). Un agent de liaison de la HRA est présent à chaque tribunal du logement, ainsi qu'un **avocat-conseil au tribunal du logement** (*Housing Court Counselor*, avocat *pro-se*), qui assiste les personnes sans avocat. Le personnel du bureau du greffier (*clerk's office*) peut vous diriger vers l'avocat-conseil. Des centres de ressources sont également disponibles auprès des tribunaux du Bronx, Brooklyn, Queens et Manhattan.