

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

Fiche d'information



Actions auprès du tribunal du logement en vue d'obtenir des réparations et services

Selon la loi, votre propriétaire est tenu de fournir des services adéquats et de faire en sorte que votre immeuble et appartement soient en bon état. S'il n'assure pas des services essentiels tels que chauffage, eau chaude ou désinsectisation ou s'il ne procède pas à des réparations nécessaires telles que robinets qui fuient, prises électriques défectueuses et peinture ou enduits écaillés, vous pouvez porter plainte contre lui auprès de la division du logement (*Housing Part*) du tribunal civil (*Civil Court*). Le manquement à ces obligations est une infraction au code et est désigné par le terme *code violation*.

Si, avant d'intenter une action en justice, vous avez appelé le *Department of Housing Preservation and Development* (HPD) au (212) 960-4800 pour signaler le ou les problèmes, veuillez apporter au tribunal une copie de tout avis du HPD. Si vous avez appelé votre propriétaire ou lui avez envoyé une lettre recommandée concernant les services ou réparations nécessaires, veuillez noter les détails de ces appels ou conserver une copie de la correspondance. Si votre plainte concerne le chauffage, il est recommandé de tenir un journal dans lequel vous consignez les jours et heures pendant lesquels votre appartement est resté sans chauffage, ainsi que les températures intérieures et extérieures pendant ces périodes.

Le tribunal peut ordonner à votre propriétaire de fournir des services ou effectuer des réparations suite à une action intentée par un locataire, dénommée *HP action* (*Housing Part action*, action auprès du tribunal du logement). Une action exigeant des réparations peut être intentée par un locataire individuel ou un groupe de locataires.

COMMENT DÉPOSER PLAINTE

Vous pouvez intenter une *HP action* en vous adressant au tribunal du logement de votre *borough*. (Les adresses des tribunaux du logement figurent au verso de cette fiche d'information.) Veuillez apporter au tribunal : une copie de votre bail et/ou l'adresse de votre propriétaire, une liste des réparations ou services nécessaires ainsi qu'un mandat de 35,00 \$ (frais de dépôt). Une dispense de ces frais peut être accordée si vous pouvez prouver que votre situation financière le justifie (assistance publique, sécurité sociale, SSI, SSD, chômage, etc.).

Rendez-vous au bureau du greffier (*clerk's office*) et faites savoir au personnel que vous désirez intenter une *HP action*. On vous enverra peut-être à un guichet ou une salle particulière pour obtenir les formulaires nécessaires. Sur le formulaire intitulé *Request for Inspection* (demande d'inspection), énumérez tous les problèmes rencontrés dans votre appartement ou immeuble. On vous demandera également de signer un formulaire intitulé *Verified Petition* (requête attestée) en présence du greffier, qui certifiera votre signature. Pour obtenir une dispense, indiquez au greffier que vous désirez demander une dispense de frais (*waiver of fee*) et remplissez le formulaire supplémentaire détaillant votre situation financière.

Une fois les formulaires remplis, remettez-les au greffier. Celui-ci vous dirigera vers un juge qui signera les documents. Ces documents signés par un juge constituent une ordonnance de justification (*Order to Show Cause*) et indiqueront la date de l'audience.

SIGNIFICATION DES DOCUMENTS JURIDIQUES

On vous remettra plusieurs exemplaires de l'ordonnance de justification, ainsi que les instructions nécessaires pour la remettre (signifier) au propriétaire. Un premier exemplaire devra être remis au propriétaire et un deuxième au *NYC Department of Housing Preservation and Development* (HPD). La marche à suivre figure sur les documents. Suivez les instructions à la lettre et conservez-en la preuve.

REMARQUE IMPORTANTE : en général, les exemplaires doivent être envoyés par courrier recommandé avec avis de réception et par courrier normal. Ceci vous coûtera quelques dollars. Les avis de réception tiendront lieu de preuve de l'envoi et de la réception des documents. Veuillez les avoir sur

vous le jour de l'audience. On vous demandera de remplir une déclaration de signification (*Affidavit of Service*) confirmant la méthode retenue pour remettre les documents.

Préparation pour l'audience

Recueillez des preuves et des documents montrant que les services n'ont pas été fournis ou que les réparations n'ont pas été effectuées. Quelques exemples figurent ci-dessous :

- un document écrit énumérant les problèmes rencontrés dans l'appartement et/ou l'immeuble ainsi que les mesures éventuelles prises par vous pour y remédier
- une liste des dates et heures de vos conversations téléphoniques avec le propriétaire ou entretiens avec le gérant d'immeuble visant à remédier aux problèmes
- copies des lettres à votre propriétaire lui signalant les problèmes/avis de réception de courrier recommandé
- photos de l'état de votre appartement ou immeuble
- copie du rapport d'inspection du HPD
- votre journal documentant l'absence de chauffage

Si un groupe de locataires de votre immeuble a intenté une *HP Action*, il est important de se réunir avant l'audience pour décider du plan d'action et passer en revue les preuves. Il est recommandé de choisir les locataires qui témoigneront.

Le jour de l'audience

Présentez-vous au tribunal le jour indiqué sur l'ordonnance de justification (*Order to Show Cause*), avec vos photos, copies de plaintes et documents juridiques. L'ordonnance indiquera également la salle dans laquelle se tiendra l'audience. Prévoyez d'arriver tôt, **à 9 h 30 AU PLUS TARD**. Bien qu'il soit probable que vous devrez attendre, **tout retard pourra entraîner le classement de l'affaire et/ou risquera de vous faire entamer une nouvelle procédure.**

Dans la salle d'audience, vous verrez de nombreuses personnes dont le juge, l'avocat du tribunal (*court attorney*), le propriétaire, l'officier de justice, d'autres locataires et propriétaires. Il se peut qu'un avocat du service de contentieux du *Department of Housing Preservation and Development* soit également présent. Son rôle est de représenter la ville en tant qu'exécuteur des normes concernant les immeubles et appartements. À moins d'avoir retenu les services d'un avocat, vous devez vous considérer comme seul porte-parole de votre cause. Des avocats ne sont généralement pas désignés pour les affaires du Tribunal du logement.

Il est recommandé de demander à l'assistant juridique du juge si un avocat HPD a été affecté à votre affaire. Si tel est le cas, il demandera peut-être à s'entretenir avec vous. Décrivez-lui l'état de votre appartement/immeuble et montrez-lui vos preuves. Il vous aidera peut-être à obtenir une copie du rapport de l'inspecteur établi suite à l'inspection requise par vous au moment du dépôt de la plainte. Il pourra également vous aider à rédiger une *stipulation*. Assurez-vous d'obtenir les coordonnées de l'avocat HPD avant de quitter le tribunal. Il pourra s'avérer important par la suite de rester en contact avec lui, tout particulièrement si le propriétaire n'effectue pas les réparations.

Stipulations

Il est possible que le juge ou l'avocat du tribunal vous encourage à régler le différend à l'amiable avec le propriétaire. Ce dernier peut accepter d'effectuer les réparations ou faire valoir l'argument qu'il a besoin de plus de temps. Si vous arrivez à un accord avec le propriétaire, une *stipulation* sera rédigée, contenant toutes les dispositions acceptées par les deux parties. Elle devra spécifier, par exemple, les dates auxquelles vous permettrez au propriétaire et/ou son représentant d'entrer dans l'appartement ainsi que les dates d'achèvement de chaque réparation/service. Toutes les parties impliquées signeront la stipulation.

Une fois celle-ci soumise au juge, **attendez d'en recevoir un exemplaire**. Le juge la passera en revue, la signera et la remettra au greffier, qui en distribuera des copies. Conservez votre exemplaire de l'accord afin de pouvoir retourner au tribunal si le propriétaire contrevient à ses dispositions.

Autres issues

Si le propriétaire ne se présente pas au tribunal, le juge peut néanmoins lui ordonner de remédier aux infractions (réparations) ou de rétablir les services. Si le propriétaire comparaît, mais qu'un règlement à l'amiable ne peut être atteint, vous avez le droit de demander une audience et de plaider votre cause devant le juge. Décrivez-lui l'historique des problèmes concernant votre appartement ou immeuble, montrez-lui vos photos, copies de plaintes, lettres et autres preuves. Demandez-lui d'examiner le rapport d'inspection HPD.

Le juge peut accéder, sur son ordinateur, à un historique des infractions au code dans votre appartement ou immeuble. Si vous avez demandé une inspection le jour du dépôt de la plainte, le rapport correspondant devrait être disponible dans les dossiers du tribunal. **Après avoir écouté votre témoignage et examiné vos preuves, le juge peut délivrer une ordonnance (Court Order) exigeant les réparations ou services.**

Si le juge délivre une ordonnance, assurez-vous d'obtenir le numéro (*index number*) de votre affaire avant de partir. Bien que l'original de l'ordonnance soit classé dans les dossiers, il ne sera peut-être pas possible d'en obtenir une copie le jour même. Vous pouvez toutefois contacter le tribunal ou l'avocat HPD pour en recevoir un dès que possible. Il est important de connaître ce numéro, particulièrement si vous devez retourner au tribunal parce que le propriétaire n'effectue pas les réparations dans les délais. Vous serez peut-être aussi dans l'obligation de prouver qu'un exemplaire de l'ordonnance a été remis en bonne et due forme au propriétaire.

Important : la stipulation ou l'ordonnance du juge devra inclure une liste des réparations nécessaires ainsi qu'un calendrier d'achèvement des travaux. Il est recommandé d'indiquer les dates et heures auxquelles vous serez chez vous pour laisser le propriétaire accéder à l'appartement afin d'effectuer les réparations. Cette mesure pourra vous éviter des problèmes ultérieurs, si le propriétaire prétend que vous n'étiez pas présent lorsqu'il a envoyé les réparateurs faire les travaux nécessaires.

Suivi après l'audience

Si le propriétaire commence à faire des réparations, notez les travaux effectués et leur date, ainsi que les travaux restant à faire. Assurez-vous que quelqu'un est bien chez vous aux dates auxquelles vous avez accepté de laisser entrer votre propriétaire. Si ce dernier vous demande d'accéder à votre appartement pour effectuer des réparations mais ne vient pas, notez les dates correspondantes ainsi que toute tentative de votre part de planifier une nouvelle date.

Si le propriétaire n'exécute pas les réparations dans les délais stipulés par l'ordonnance, vous devrez retourner au tribunal. Le greffier vous remettra une ordonnance de rétablissement (*Restoration Order*) en vue de l'imposition de sanctions civiles. Cela signifie que le propriétaire peut être condamné à payer une amende.

Important : le dépôt de plaintes pour outrage au tribunal peut être complexe pour les non-juristes. Préparez-vous à une procédure difficile. Les propriétaires n'encourent que rarement des peines carcérales. S'ils reçoivent une amende, celle-ci est généralement modeste. Plusieurs facteurs peuvent jouer en votre faveur : a) soyez rigoureux dans la tenue de vos dossiers, b) restez en contact étroit avec l'avocat HPD et les inspecteurs HPD et c) mobilisez d'autres locataires de l'immeuble pour tenter une action collective.

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.

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 30 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 de 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.