

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

## *Information Sheet*



## **Que faire lorsque vous recevez un avis d'expulsion de la part d'un *marshal***

Vous ne pouvez être légalement expulsé qu'après une audience au tribunal. La seule personne habilitée à vous expulser est un *marshal* (prévôt) ou shérif municipal. Un avis d'expulsion du *marshal* contiendra le nom de ce dernier, ainsi que son adresse et numéro de téléphone. Il indiquera que vous risquez d'être expulsé sous peu.

**Un avis d'expulsion peut vous être envoyé si :**

➤ vous avez signé un accord (stipulation contenant le terme *judgment*) au tribunal et que vous n'en respectez pas les dispositions,

OU

➤ vous avez perdu un procès,

OU

➤ on ne vous a pas signifié (remis) les documents juridiques, ou que vous n'avez pas comparu à une audience prévue.

***Si l'avis d'expulsion vous a été remis en mains propres (personal service, signification en personne), le marshal peut venir vous expulser trois (3) jours après la date de remise de l'avis (à l'exclusion des samedis, dimanches et jours fériés). Si vous l'avez reçu par courrier, vous avez six (6) jours à compter de la date de l'avis avant que le marshal puisse vous expulser.***

Si vous avez reçu un avis d'expulsion d'un *marshal*, vous pouvez vous rendre au tribunal du logement de votre *borough* pour déposer un *order to show cause* (ordonnance de justification). Vous avez très peu de temps avant que le *marshal* soit en droit de vous expulser.

### **Qu'est-ce qu'un *Order To Show Cause* (OSC)**

Un *Order to Show Cause* (ordonnance de justification) est une requête déposée par un locataire auprès du tribunal pour suspendre la procédure l'expulsion afin de permettre au juge d'entendre des informations nouvelles ou préalablement omises. Par exemple, un locataire peut demander une telle ordonnance lorsqu'un état de fait indépendant de sa volonté l'a empêché de s'acquitter de ses obligations en vertu de l'accord conclu au tribunal (stipulation). Ceci peut se produire lorsque le *Department of Social Services* (département de services sociaux) est dans l'incapacité d'émettre des chèques à temps ou refuse une demande d'assistance ponctuelle. Si vous n'êtes pas sûr qu'il soit opportun de déposer un OSC, il est recommandé de s'entretenir avec un avocat-conseil au tribunal du logement (*Housing Court Counselor*, avocat *pro-se*).

**La loi ayant récemment changé, le juge peut ne pas être en mesure d'empêcher le *marshal* de vous expulser. Si, au cours d'une audience, vous avez signé un accord (stipulation) contenant le terme *judgment* (jugement), et qu'un délai de cinq jours s'est écoulé, le juge n'aura peut-être pas l'autorité de suspendre l'expulsion, sauf si le montant intégral stipulé dans le jugement est versé au propriétaire ou au tribunal. SI LES DOCUMENTS JURIDIQUES NE VOUS ONT PAS ÉTÉ SIGNIFIÉS (REMIS), ET/OU SI VOUS N'AVEZ PAS ASSISTÉ À UNE AUDIENCE ET REÇU UN AVIS D'EXPULSION SUITE À CETTE PROCÉDURE, CETTE NOUVELLE LOI NE S'APPLIQUE PAS À VOTRE CAS. ELLE NE S'APPLIQUE PAS NON PLUS AUX CAS DE *HOLDOVER* (LOCATAIRE APRÈS TERME).**

## **Si on vous interdit illégalement l'accès à l'appartement**

Si votre propriétaire, gérant d'immeuble ou toute personne autre qu'un *marshal* ou shérif vous empêche illégalement de pénétrer dans votre appartement, vous pouvez vous rendre au commissariat. Selon le *Patrolman's guide*, (guide du policier de proximité), section 117-11, un policier doit vous aider à reprendre possession de votre appartement. Vous pouvez également vous rendre au tribunal du logement pour déposer un *Order to Show Cause to Restore to Possession* (ordonnance de justification de reprise de possession).

## **Si vous n'avez pas reçu les documents juridiques**

Si vous soutenez n'avoir jamais reçu la requête et l'avis de requête ou tout autre document juridique avant la remise de l'avis d'expulsion du *marshal*, vous avez le droit d'être entendu sur cette seule question. Cette procédure est dénommée *traverse hearing* (audience de déni). Lors de cette audience, le propriétaire devra prouver que les documents vous ont été remis en bonne et due forme avant réception de l'avis du *marshal*. Un huissier engagé par le propriétaire pour signifier les documents peut témoigner qu'il vous les a remis en mains propres. Vous pouvez vous rendre au bureau du greffier (*clerk's office*) et demander à voir le dossier de greffe. Ce dernier devrait contenir un affidavit précisant la façon dont le propriétaire soutient vous avoir signifié les documents, ainsi que la date correspondante.

Si le juge vous donne gain de cause, la demande du propriétaire peut être déboutée (bien qu'il puisse immédiatement tenter une nouvelle action en justice contre vous). Si le juge donne gain de cause au propriétaire, il peut autoriser votre expulsion. L'audience de déni peut s'avérer compliquée pour un non-juriste et il est recommandé de consulter l'avocat *pro-se* au sujet cette procédure.

## **OBTENTION D'UNE ORDONNANCE DU TRIBUNAL (COURT ORDER) POUR SUSPENDRE UNE EXPULSION**

Si, à la suite d'une audience, vous avez reçu un avis du *marshal*, vous pouvez demander un formulaire d'affidavit pour un *Order to Show Cause to Restore to the Calendar* (ordonnance de remise à l'ordre du jour). Veuillez le lire très attentivement. Après avoir répondu à chaque section, apposez vos initiales devant chaque déclaration qui s'applique à votre cas.

Vous devez indiquer ce qui s'est passé lors de la dernière audience ainsi que l'**excuse** ou raison pour laquelle un OSC est nécessaire. Si vous avez signé un accord dont vous n'avez pas pu respecter les modalités ou avez manqué l'audience, une **bonne excuse** est nécessaire. Votre explication ou excuse doit être détaillée. Indiquez également comment vous comptez vous conformer aux dispositions de l'accord (quand et comment vous paierez le montant dû ou quand vous pourrez quitter les lieux) ou pourquoi l'accord devrait être modifié.

Présentez vos **arguments de défense** – les raisons pour lesquelles le propriétaire devrait renoncer à vous expulser, parmi lesquelles le paiement préalable du loyer, l'absence de services (tels que chauffage et eau chaude, etc.) ou réparations, le fait que vous n'êtes pas redevable de la somme en question ou que vous n'avez pas touché vos allocations sociales. Si vous avez des documents à l'appui, une photocopie doit être jointe à l'OSC.

Une fois l'ordonnance déposée auprès du greffier (*clerk*), on vous demandera généralement d'attendre que le juge passe en revue vos documents. Dans certains cas, on vous instruira de les remettre au juge et de patienter.

### **IMPORTANT :**

- **Ne quittez pas le tribunal sans la copie de votre ordonnance de justification signée par un juge, sans quoi vous risquez d'être expulsé.**
- **Assurez-vous de comprendre la façon dont vous devez remettre les documents au propriétaire (ou son avocat) et au *marshal*.**
- **L'*Order to Show Cause* indiquera la date, l'heure et la salle de la nouvelle audience. Soyez à l'heure.**

## **Signification des documents**

Le nom et l'adresse des personnes à signifier (à qui remettre les documents) ainsi que la méthode à utiliser pour la signification figurent au bas de l'ordonnance de justification signée par le juge, tout comme la date limite de remise des documents. **Vous recevrez plusieurs copies de l'OSC signé (une copie pour vous-même, votre propriétaire et/ou son avocat et le *marshal*).** Si votre ordonnance de justification exige une remise en mains propres, apportez d'abord une copie au bureau du *marshal*. Remettez ensuite une copie au propriétaire et/ou son

avocat. Faites signer le verso de votre copie par la personne acceptant les documents. Si elle refuse, notez la date, l'heure, l'adresse du bureau ainsi qu'une brève description de la personne. Dans certains cas, la signification de l'OSC est possible par courrier recommandé. **Ne tardez pas à signifier les documents au marshal et au propriétaire ou son avocat. Pour que la procédure d'expulsion soit suspendue, le marshal doit les recevoir.**

### **Le jour de l'audience**

Le jour de l'audience, ayez sur vous votre copie de l'OSC. Vous devez montrer au juge que vous avez signifié les documents de la façon indiquée sur l'OSC signé. Si la signification par courrier recommandé avec avis de réception était autorisée, amenez l'avis de réception. En outre, si l'OSC exigeait le versement d'un acompte au tribunal, apportez la preuve que vous avez effectué ce paiement dans les délais. Présentez-vous à la salle d'audience à l'heure indiquée sur l'OSC et attendez qu'on vous appelle. Expliquez clairement les faits au juge et indiquez ce que vous considérez comme une juste solution à l'affaire.

### **Si vous avez déjà été expulsé par le marshal**

Si vous avez déjà été expulsé par un *marshal*, vous pouvez vous rendre au tribunal et remplir un *Order to Show Cause to Restore to Possession* (ordonnance de justification de reprise de possession). Ceci peut empêcher le propriétaire de louer votre appartement à quelqu'un d'autre ou d'en retirer vos possessions, ou vous permettre d'y accéder pour récupérer certains effets.

### **Résumé étape par étape**

- 1) Vous recevez un avis du marshal. Appelez-le pour connaître la date d'expulsion prévue.
- 2) Rendez-vous immédiatement au bureau du greffier (clerk's office) au tribunal du logement (Housing Court) pour obtenir un OSC.
- 3) Si vous en avez le temps, contactez une personne telle que l'avocat pro-se ; celui-ci peut vous donner des renseignements qui vous aideront à remplir le formulaire.
- 4) Une fois l'OSC rempli, déposez-le au guichet du greffier. Signez l'affidavit en présence du greffier. Vous devez impérativement attendre que votre demande soit traitée et que les papiers vous soient rendus.
- 5) Si le juge signe l'OSC, on vous en remettra plusieurs copies : une pour le marshal, une pour le propriétaire et une pour vous-même. L'original reste au tribunal.
- 6) Amenez l'OSC au bureau du marshal. Faites-lui signer le verso de votre copie.
- 7) Remettez une copie au propriétaire et/ou son avocat. Faites signer le verso de votre copie à la personne acceptant les documents. Si le propriétaire les refuse, laissez-les sur son bureau. Rédigez une déclaration indiquant que les documents ont été laissés chez le propriétaire et faites-la certifier. Joignez cette déclaration à votre copie des documents.
- 8) Présentez-vous au tribunal à la date indiquée sur l'OSC. Soyez à l'heure.

Cette fiche d'information a été rédigée et préparée par The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. Il s'agit d'une coalition sans but lucratif 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 166<sup>th</sup> 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 pourrez 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.