

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

Information Sheet



INFORMATIONS DESTINÉES AUX LOCATAIRES SUR LES ACTIONS EN JUSTICE POUR NON-PAIEMENT

Réponse à une requête d'action en justice pour non-paiement

Avant qu'il puisse légalement vous expulser de votre appartement, le propriétaire doit tenter une action en justice, normalement auprès de la division du logement (*Housing Part*) du tribunal civil (*Civil Court*) de New York ou auprès de la Cour suprême de l'État (*State Supreme Court*). Le propriétaire doit réclamer le loyer, par écrit ou verbalement, avant de pouvoir tenter une action. Il doit ensuite vous signifier (remettre) les documents intitulés *Non-Payment Petition* (requête d'action en justice pour non-paiement) et *Notice of Petition* (avis de requête). Parfois ces documents sont appelés *dispossess* (dépossession).

N'ignorez pas les documents juridiques, avis ou cartes envoyés par le tribunal. Lisez-les attentivement. Si vous n'en tenez pas compte et ne comparez pas, vous risquez d'être expulsé.

Réponse à la requête d'action en justice pour non-paiement

Lisez les documents. La requête stipule que vous devez vous rendre au tribunal **dans les 5 jours pour répondre** ; elle indique également l'adresse du tribunal. Rendez-vous immédiatement au tribunal du logement de votre *borough* avec la requête et adressez-vous au greffier (*clerk*) responsable des affaires opposant les propriétaires aux locataires.

Soyez prêt à soumettre votre réponse au greffier, par écrit ou verbalement. Si vous désirez répondre par écrit, vous pouvez obtenir le formulaire nécessaire auprès du bureau du greffier (*clerk's office*). Une fois le formulaire déposé auprès du greffier, vous devez en envoyer une copie au propriétaire ou à son avocat (le cas échéant). **La réponse indiquera vos arguments de défense et/ou toute demande reconventionnelle (*counterclaim*)**. La plupart des locataires choisissent de répondre verbalement. Dans ce cas, indiquez votre réponse au greffier ; il cochera vos arguments de défense et vous remettra une copie du document, qui indique également la date, l'heure, la salle d'audience et la division du tribunal du logement où se tiendra l'audience.

Les questions suivantes peuvent vous servir à formuler votre réponse.

Signification

Comment avez-vous reçu les documents juridiques ? Ont-ils été signifiés (remis) en bonne et due forme ? Une signification est conforme aux dispositions légales dans les cas suivants :

- **Personal service (signification en mains propres)** – Une copie de la requête vous est remise en mains propres (par une personne de plus de 18 ans qui n'est pas partie plaidante à l'affaire) ou
- **Substitute service (signification à un substitut)** – Une personne (majeure) vivant dans votre appartement reçoit la requête à votre adresse, et des copies vous sont envoyées par courrier ordinaire et recommandé, ou
- **Conspicuous service (signification visible)** – Les documents sont collés sur ou glissés sous votre porte et des copies sont envoyées par courrier ordinaire et recommandé.

Si les documents ne vous ont pas été remis selon l'une des méthodes ci-dessus, il est possible que la signification n'ait pas été effectuée en bonne et due forme. Signalez ce fait au greffier.

Parties plaidantes

- Votre nom est-il correctement orthographié sur les documents juridiques ?
- Existe-t-il une autre personne dont le nom devrait figurer sur les documents, par exemple un colocataire ou époux ?
- La personne, société ou entreprise ayant intenté l'action contre vous est-elle propriétaire de l'immeuble ? En cas de doute sur l'identité du propriétaire, vous pouvez vous adresser au stand d'information.

Loyer

- Vous a-t-on demandé de payer le loyer, par écrit ou verbalement, avant la remise des documents juridiques ?
- Le propriétaire a-t-il refusé votre paiement de loyer ?
- Le montant réclamé par le propriétaire est-il incorrect ? Cela peut être le cas si la somme en question ne correspond pas au loyer légalement enregistré. (Ceci s'applique aux appartements dont le loyer est contrôlé ou réglementé. Pour connaître le loyer enregistré ou l'historique des loyers de votre appartement, contactez la *Division of Housing and Community Renewal* (division du logement et de la rénovation communautaire) de votre *borough*.)
- Le loyer mensuel réclamé diffère-t-il du montant figurant sur votre bail ?
- Le loyer a-t-il été partiellement ou entièrement payé ?

Appartement

- Votre appartement présente-t-il des défauts devant être réparés ou y a-t-il des services qui ne sont pas fournis ?
- Dépendez-vous de l'assistance publique et existe-t-il des infractions au code du logement (*Housing Code*) dans votre appartement ou immeuble ?
- Vivez-vous dans un appartement illégal ? On entend par ce terme tout logement pour lequel le propriétaire ne dispose pas d'un permis d'habitation (*Certificate of Occupancy*) du *Department of Buildings* (département des bâtiments).

Autre

- Avez-vous eu des frais de réparations, dépannage ou services censés être assurés par le propriétaire ?
- Vos effets personnels ont-ils été endommagés parce que le propriétaire n'a pas effectué des réparations ou fourni des services adéquats ?
- Existe-t-il toute autre raison de soutenir que vous n'êtes pas redevable de tout ou partie de la somme exigée par le propriétaire ?
- Les mois pour lesquels vous êtes redevable du loyer figurent-ils correctement sur la demande de loyer et la requête ?

En cas de réponse affirmative à l'une quelconque de ces questions, vous êtes en droit de faire une demande reconventionnelle (*counterclaim*). Il s'agit d'une somme particulière que, selon vous, le propriétaire vous doit. Des quittances sont nécessaires pour appuyer toute demande reconventionnelle. Assurez-vous d'exposer brièvement la ou les raisons de la demande reconventionnelle ainsi que le montant exact demandé.

Selon les particularités de votre cas, vous pouvez recourir à une ou plusieurs des raisons ci-dessus en tant qu'argument de défense pour répondre à la requête d'action en justice pour non-paiement. Assurez-vous de communiquer au greffier tout argument de défense qui s'applique à votre cas. Vérifiez également que le greffier a correctement pris note de vos réponses. Vous recevrez une copie du document correspondant dans le format suivant :

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. A 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 (Info Line) 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.