

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

Information Sheet



STIPULATIONS NÉGOCIÉES AU TRIBUNAL

Déroulement de la procédure :

Le premier jour d'audience, vous disposez de trois options. La plupart des gens finissent par signer une *stipulation*. Il s'agit d'un accord négocié par les deux parties. Une stipulation peut contenir, par exemple, non seulement le montant dû au propriétaire, mais également les réparations que ce dernier doit effectuer ainsi que la date d'achèvement des travaux. Pour éviter toute confusion au moment de l'audience, préparez-vous à rédiger cet accord en lisant cette fiche d'information et en consultant un conseiller juridique spécialisé dans ce genre d'affaires.

Chaque point convenu entre le propriétaire et vous-même doit figurer dans la stipulation. Une fois rédigée, celle-ci est soumise à un juge. Ce dernier appellera les deux parties au banc et passera la stipulation en revue en votre présence avant de la signer et de vous en remettre une copie. Ne quittez pas le tribunal sans une copie de la stipulation.

Si vous ne parvenez pas à vous entendre avec le propriétaire lors de la négociation de la stipulation, vous avez droit à un procès immédiat. Sachez qu'un procès comporte des risques. Vous serez peut-être dans l'obligation de verser sans délai au tribunal le montant du loyer actuel et arriéré. Pour plus de renseignements à ce sujet, consultez un conseiller juridique ou lisez la fiche d'information intitulée Avertissement aux locataires I.

Formulaires à remplir pour la stipulation

Le tribunal met à disposition des formulaires vierges pour la rédaction de stipulations. Certains propriétaires ou sociétés utilisent leurs propres formulaires préimprimés. Sachez que vous pouvez discuter chaque mot d'une stipulation, même si elle est préimprimée et semble "officielle." Vous pouvez vérifier la définition de nombreux termes juridiques au verso de ce formulaire ou la demander au juge ou avocat du tribunal (*court attorney*). Si vos connaissances de l'anglais sont insuffisantes, vous pouvez demander au tribunal d'assurer les services d'un interprète avant de signer la stipulation.

Qui rédige la stipulation ?

Vous, votre avocat, le propriétaire, l'avocat du propriétaire ou l'avocat du tribunal travaillant avec le juge peuvent rédiger une stipulation. Dans certains cas, elle peut également être rédigée par des médiateurs autorisés du tribunal. La procédure de négociation d'un accord est bilatérale. Assurez-vous que toutes vos demandes et tous les éléments convenus figurent dans la stipulation **avant** de la signer. Par exemple, si votre propriétaire déclare qu'il vous accorde deux mois pour payer le loyer arriéré ou qu'il établira un nouveau bail, assurez-vous que ces dispositions figurent noir sur blanc dans la stipulation.

Si le propriétaire tente de vous faire signer une stipulation dont vous ne pourrez pas respecter les modalités, vous êtes en droit de refuser. Vous pouvez lui demander de la modifier ou demander à être entendu par le juge.

Réparations

Si des réparations sont nécessaires dans votre appartement, elles doivent être mentionnées dans la stipulation. Assurez-vous d'inclure des dates d'accès à l'appartement (**access dates**, c'est-à-dire des dates précises prévues pour les réparations) ainsi qu'une date d'achèvement des travaux (**completion date**). S'il

s'agit d'une action en justice pour non-paiement, vous pouvez demander une réduction du montant à payer au propriétaire (*abatement*).

Montant dû

Connaissez le montant dont vous êtes redevable avant de vous présenter au tribunal. Faites vos calculs et apportez toutes vos preuves de paiement. Si un désaccord existe concernant le montant dû, vos chèques payés par la banque (ou talons de mandats) vous seront utiles. Si vous estimez qu'il vous sera impossible d'effectuer les paiements selon le calendrier fixé, proposez-en un que vous pourrez respecter.

Honoraires d'avocat et autres frais

Votre propriétaire vous demandera peut-être de payer les honoraires d'avocat, amendes pour paiement tardif ou autres frais. Avant de signer la stipulation indiquant ces frais, vérifiez s'il existe une clause du bail prévoyant un tel paiement. Sachez que, quelles que soient les circonstances, **vous avez le droit de contester les honoraires d'avocat, et qu'au bout du compte, seul le juge peut vous ordonner de les payer.**

Exécution des dispositions de l'accord

Dans la plupart des cas, le propriétaire et vous-même devez vous tenir aux dispositions écrites de la stipulation. Si l'une ou l'autre partie est incapable d'en respecter les modalités, il est possible de retourner au tribunal et de demander à comparaître une nouvelle fois devant le juge. Cette procédure est une ordonnance de justification (*Order to Show Cause*). Vous devez donner une raison valable pour déroger aux dispositions de la stipulation. Si c'est le propriétaire qui n'en a pas respecté les termes, vous devez indiquer ce qu'il n'a pas fait. Dans certains cas, la loi a force obligatoire et le juge ne peut pas accorder d'ordonnance de justification. Au cas où il en signe une, vous devez procéder à la signification (remise des documents, *service*).

Termes et expressions juridiques fréquemment rencontrés dans les stipulations

Abatement (réduction) – Réduction du montant à payer au propriétaire en raison du mauvais état de l'appartement (actions en justice pour non-paiement de loyer uniquement).

Eviction, Execution of Warrant (expulsion, exécution du mandat) – Suite à l'audience au tribunal, un *Marshal* (prévôt) de la ville de New York vous fait quitter l'appartement avec vos possessions, vous empêchant d'y retourner. Seul un *marshal* ou shérif de la ville de New York a le droit de vous expulser.

Final Judgment (jugement définitif) – Décision définitive du tribunal qui précise le montant dont vous devez vous acquitter ainsi que la date de paiement. Une fois que le propriétaire se voit accorder un jugement définitif, un mandat d'expulsion peut être délivré. Une stipulation ne doit pas nécessairement inclure un jugement définitif. Toutefois, certains avocats défendant les propriétaires refusent toute stipulation ne contenant pas de jugement définitif.

Inspect and Repair as Necessary - Required by Law (inspecter et réparer selon les besoins – imposé par la loi) – Le propriétaire est tenu d'inspecter l'appartement pour en constater l'état et peut faire les réparations qu'il juge nécessaires. Cette expression ne doit pas être confondue avec "*inspect and repair by...*" (inspecter et réparer d'ici au...) qui signifie que le propriétaire est tenu d'achever les réparations avant une certaine date.

Jurisdiction (compétence) – Ce terme signifie que le tribunal dispose de la compétence et de l'autorité nécessaires pour juger une affaire. Par exemple, le tribunal est habilité à entendre une affaire si le propriétaire suit les procédures requises (formulaires correctement remplis et avis et documents juridiques signifiés en bonne et due forme).

Motion (requête) – Une requête soumise au tribunal (juge) l'enjoignant de prendre une certaine mesure, par exemple de délivrer une ordonnance exigeant des réparations ou de suspendre l'expulsion.

Non-Payment Converted to a Holdover (cas de non-paiement converti en cas de holdover) – Votre propriétaire désire transformer l'action en justice pour non-paiement de loyer en une demande d'évacuation des lieux. Cela signifie que vous êtes tenu de déménager avant une certaine date. Cette procédure est souvent choisie quand le propriétaire renonce au paiement du loyer en retard.

Order to Show Cause (ordonnance de justification) – Il s'agit généralement d'une requête en vue de passer une nouvelle fois devant le juge, par exemple lorsque vous avez une bonne raison pour annuler ou modifier les dispositions de la stipulation.

Restore Upon [5 Days] Written Notice (rétablir sur avis écrit délivré [5 jours] avant dépôt) – Ceci signifie généralement que le propriétaire peut déposer une requête en vue de repasser devant le juge si le locataire ne respecte pas les conditions de la stipulation. Au moins 5 jours avant le dépôt de la requête, il doit vous envoyer une lettre vous informant de son intention de vous faire comparaître au tribunal pour une raison spécifique.

Tenant to Vacate (locataire tenu d'évacuer les lieux) – Quitter définitivement l'appartement en emportant toutes vos possessions.

Upon Default...(en cas d'infraction) – Si l'une quelconque des parties ne s'acquitte pas de ses obligations selon la stipulation, cela entraînera les conséquences décrites dans la phrase suivant cette expression.

Vacate (or modify) the Stipulation (annuler (ou modifier) la stipulation) – Annuler ou modifier une stipulation en retournant au tribunal et en déposant une ordonnance de justification ou autre requête.

Waive (renoncer) – Cela signifie renoncer à un droit prévu par la loi. Étudiez avec soin toute proposition faite par votre propriétaire ou son avocat impliquant la renonciation à un droit. Ils pourront, par exemple, vous demander de renoncer à votre droit de contester la façon dont les documents juridiques vous ont été remis.

Warrant, Warrant of Eviction (mandat, mandat d'expulsion) – Il s'agit d'une ordonnance du tribunal qui permet au *marshal* (prévôt) ou shérif de la ville de New York de vous signifier un avis d'expulsion et qui autorise cette expulsion.

Warrant to Issue Forthwith (mandat à délivrer immédiatement) – Cela signifie que le propriétaire peut obtenir un mandat d'expulsion immédiatement. Dans la plupart des cas de non-paiement, vous ne serez pas expulsé si vous effectuez les paiements selon les dispositions de la stipulation.

Eviction Notice, Marshal's Eviction Notice (avis d'expulsion, avis d'expulsion du marshal) – Il s'agit de l'avis officiel qui vous est remis par un *marshal* (prévôt) de la ville de New York. Il doit vous être remis en personne, ou encore être collé sur ou glissé sous la porte, une copie étant envoyée par courrier ordinaire et courrier recommandé. Si l'avis vous est remis en personne, vous pouvez être expulsé après 72 heures. Si l'avis est collé sur ou glissé sous la porte et envoyé par courrier, l'expulsion peut avoir lieu six jours après la date figurant sur l'avis. Vous pouvez suspendre l'expulsion en vous rendant immédiatement au tribunal et en déposant une ordonnance de justification.

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 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 30 au (212) 693-0550.

SERVICES JURIDIQUES

Si votre revenu est faible, vous pourriez 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.