

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

Information Sheet



AVERTISSEMENT AUX LOCATAIRES I - ACOMPTES NÉCESSAIRES AVANT LE RÈGLEMENT DE L'AFFAIRE

Si vous comparez au tribunal en raison d'une action intentée par votre propriétaire pour non-paiement de loyer ou *holdover* (occupation des lieux sans bail), veuillez lire toutes les informations suivantes sur les nouvelles lois appliquées par le tribunal du logement à partir du 20 octobre 1997. Le présent dépliant décrit le premier de deux changements importants :

1) Acomptes nécessaires avant le règlement de l'affaire

Vous devrez peut-être verser un acompte avant la fin de l'affaire SI vous demandez **deux ajournements** (nouvelle date d'audience) **OU** SI votre affaire dure plus de **30 jours au tribunal**. Dans l'un de ces deux cas, le propriétaire ou son avocat peut demander au juge de vous ordonner de verser un acompte au tribunal, à une institution financière ou un avocat.

2) Moins de possibilités d'obtenir des délais supplémentaires pour payer le loyer arriéré

En cas d'action en justice pour non-paiement, vous ne serez sans doute pas en mesure d'empêcher le *marshal* (prévôt) de vous expulser en déposant une ordonnance de justification (*order to show cause*) après qu'un jugement a été passé contre vous. Si vous acceptez une stipulation contenant un jugement (*judgment*) et laissez s'écouler cinq jours, le juge n'aura pas l'autorité de suspendre l'expulsion, sauf si la somme entière fixée dans le jugement est versée au propriétaire ou au tribunal. En cas de questions, adressez-vous au stand d'information ou à l'avocat *pro se*.

PRÉPAREZ-VOUS AVANT L'AUDIENCE !

Il est recommandé de se préparer pour l'audience. Si vous avez prévu assez de temps avant l'audience, vous n'aurez pas besoin de demander un ajournement.

Si vous ne disposez pas des ressources financières nécessaires, adressez-vous au *Department of Social Services* (Département des services sociaux, DSS) avant la date de l'audience. Un agent du DSS est présent au tribunal ou le stand d'information pourra vous donner l'adresse du centre DDS le plus proche.

Après avoir reçu l'avis de requête (*notice of petition*) et la requête (*petition* ; ces documents sont également dénommés *dispossess* ou *court papers*), il est recommandé d'économiser un maximum d'argent pour le loyer, car vous serez peut-être dans l'obligation de remettre cette somme au tribunal durant l'audience.

DOCUMENTS À RASSEMBLER AVANT L'AUDIENCE : quittances de loyer, photos de toute réparation nécessaire dans l'appartement ou l'immeuble, votre copie du rapport d'inspection indiquant une infraction au code (*code violation*) si vous en avez reçue une après avoir appelé le *Department of Housing Preservation and Development* (Département de préservation et développement du logement) au (212) 960-4800, les informations du DSS (imprimé), une copie de l'historique des loyers obtenue auprès de la *Division of Housing & Community Renewal* (Division du logement et de la rénovation communautaire, DHCR).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Avant qu'on vous ordonne de verser l'argent, on vous dirigera vers une salle réservée à cet effet, la *Rent Deposit Courtroom*. Le juge tiendra probablement une audience pour décider si un acompte est nécessaire, ainsi que son montant. Il peut décider qu'aucun versement n'est nécessaire si vous parvenez à prouver l'un des états de fait suivants :

- 1) La personne ayant intenté l'action en justice n'est pas le propriétaire.
- 2) Vous avez été dans l'incapacité de vivre dans votre appartement (et avez déménagé) en raison d'infractions graves ou de conditions dangereuses.
- 3) Vous êtes bénéficiaire d'assistance publique et des infractions au code du logement ont été notées par le Department of Housing Preservation and Development ou tout autre office de la ville.
- 4) Les documents ne vous ont pas été signifiés (remis) en bonne et due forme. C'est généralement le cas si les documents ne vous sont pas remis en mains propres ou ne sont pas remis à une personne vivant dans votre appartement et envoyés par courrier recommandé et ordinaire, ou encore pas collés sur ou glissés sous la porte et envoyés par courrier recommandé et ordinaire.
- 5) Les documents juridiques contiennent des erreurs. Le juge peut par exemple décider qu'aucun acompte n'est nécessaire lorsqu'un ou plusieurs des éléments suivants sont incorrects : adresse, noms, numéro d'appartement, loyer mensuel, statut de contrôle du loyer, etc.
- 6) Le tribunal saisi n'est pas compétent. Ce cas peut arriver de plusieurs façons, notamment quand un locataire vit dans une maison à deux foyers et que le propriétaire a créé un troisième appartement contrairement à la loi.

Si vous estimez que l'un quelconque de ces états de fait s'applique à votre cas, adressez-vous au stand d'information ou à l'avocat *pro se*. (Demandez au bureau du greffier (*clerk's office*) où trouver ce dernier.)

INFORMATIONS CONCERNANT LES LOCATAIRES RECEVANT UNE ALLOCATION DE LOGEMENT

Si vous recevez une allocation de l'une des sources suivantes, le montant de votre acompte/versement sera peut-être inférieur au montant total du loyer.

1. **Public Assistance (assistance publique, DSS)** - Si votre loyer est payé en deux chèques ou s'il est envoyé directement au propriétaire, vous ne serez pas tenu de verser ce montant. Si vous recevez une allocation en espèces, le juge peut vous ordonner de la verser.
2. **SSI** – Si vous recevez des allocations SSI, le tribunal ne peut affecter qu'un tiers (1/3) du chèque mensuel au paiement du loyer.
3. **SCRIE (Senior Citizen Rent Increase Exemption, exemption d'augmentation de loyer pour personnes du 3ème âge) / Section 8/Toute autre subvention directe de l'État** – On ne peut vous demander de verser que votre part du loyer, mais non la part de l'État.

INFORMATIONS CONCERNANT LES LOCATAIRES DE "PETITS" IMMEUBLES (12 appartements au plus)

Si vous vivez dans un immeuble comportant 12 appartements ou moins, les mêmes dispositions concernant la durée de 30 jours et le second ajournement s'appliquent. Toutefois, les règles diffèrent quant à l'endroit où l'acompte est conservé. Si vous contestez (*dispute*) l'intégralité du loyer, on vous demandera de verser la somme au tribunal. Si seule une partie du loyer est contestée, le montant non contesté devra être versé directement au propriétaire. Un loyer peut être contesté pour maintes raisons, notamment si vous avez demandé au propriétaire de faire des réparations dans l'appartement ou l'immeuble et que celles-ci n'ont pas été effectuées, si vous avez payé des

réparations ou services, si vous n'êtes pas sûr du montant légal du loyer. Si vous avez des questions sur ce qu'il est possible de contester, adressez-vous au stand d'information ou à l'avocat *pro se*.

MODALITÉS DE VERSEMENT D'ACOMPTE AU TRIBUNAL

Si le juge vous ordonne de verser un acompte au tribunal, vous recevrez une ordonnance écrite précisant le montant à verser. Vous aurez cinq jours pour vous exécuter.

Le versement doit être effectué sous forme de mandat, chèque bancaire ou chèque certifié libellé au nom de *Clerk of the Civil Court* (greffier du tribunal civil). Le bureau du greffier n'acceptera les paiements en espèces qu'en cas d'urgence (si les banques sont fermées) et vous devrez vous acquitter de frais de 2,00 à 4,00 \$ selon la commission imposée au tribunal par la banque.

Toute somme versée sera remboursée au locataire si le juge tranche en sa faveur à l'issue d'un procès ou si le locataire et le propriétaire décident dans le cadre de la stipulation qu'une partie ou l'intégralité du montant doit être remboursée.

CONSEILS POUR L'AUDIENCE

Pendant l'audience, de nombreux locataires se voient demander de signer des *stipulations* (accords) fixant un calendrier de paiement pour tout loyer arriéré. Souvent, le propriétaire ou son avocat tentera de vous faire signer un accord contenant les termes *judgment* (jugement) ou *final judgment* (jugement définitif). Il est **très important** de consulter un avocat avant d'accepter un jugement. Si vous refusez le jugement, vous pouvez vous entretenir avec le juge. Un jugement n'est pas à prendre à la légère. Si vous n'êtes pas en mesure de respecter les dates de paiement et si vous ne retournez pas immédiatement au tribunal (cinq jours au plus tard après le jugement), le juge n'aura pas l'autorité de suspendre la procédure d'expulsion en signant un *order to show cause* (ordonnance de justification).

SI VOUS N'EFFECTUEZ PAS LE VERSEMENT

SI VOUS N'EFFECTUEZ PAS LE VERSEMENT DU PREMIER ACOMPTE, LE PROPRIÉTAIRE PEUT DEMANDER UN JUGEMENT IMMÉDIAT SANS PROCÈS. SI VOUS EFFECTUEZ LE PREMIER VERSEMENT MAIS NON LES VERSEMENTS SUIVANTS, UN PROCÈS IMMÉDIAT PEUT ÊTRE ORDONNÉ.

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 formée d'organismes locaux au service des locataires et de conseillers juridiques. Ce dépliant contient des informations juridiques, mais ne tient pas lieu de

c

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.