

FICHE D'INFORMATION



UNE PUBLICATION DE LA DIVISION DU LOGEMENT ET
DU RENOUVEAU COMMUNAUTAIRE DE L'ÉTAT DE NEW YORK
BUREAU D'ADMINISTRATION DES LOYERS

N° 32 Expulsion

Introduction

Dans l'État de New York, l'expulsion d'un locataire n'est légale que si le propriétaire a engagé une procédure judiciaire et obtenu un jugement de possession de la part du tribunal. Un shérif, un marshal ou un agent de police peut procéder à une expulsion ordonnée par un tribunal. Les propriétaires ne doivent pas expulser leurs locataires en utilisant la force ou des moyens illégaux. Tout locataire qui est sur le point d'être expulsé doit solliciter le conseil d'un avocat en pratique privée, d'une agence d'aide juridique ou de services juridiques, afin de protéger ses intérêts.

Le 16 janvier 2022, le moratoire sur les expulsions résidentielles et commerciales liées au Covid a expiré. Le gouverneur et la législature de l'État explorent d'autres pistes pour aider les propriétaires et les locataires à résoudre leurs problèmes de logement et pour prévenir le déplacement des locataires. Cette fiche d'information sera mise à jour dès que des informations supplémentaires seront disponibles. Pour obtenir des informations actualisées, veuillez également consulter le site Internet du tribunal de New York à l'adresse www.nycourts.gov.

Coordonnées du locataire

Certains locataires peuvent bénéficier d'une assistance juridique gratuite ou à prix réduit. Les ressources suivantes sont disponibles.

- Société d'assistance juridique www.legal-aid.org
- Services juridiques de NYC www.legalservicesnyc.org
- Service d'orientation et d'information aux avocats de l'Association du barreau de l'État de New York www.nysba.org
- Law Help NY est un outil en ligne qui aide les New-Yorkais à faibles revenus à résoudre leurs problèmes juridiques. Pour obtenir une assistance juridique par code postal, consultez le site : www.lawhelp.org/ny

Les locataires peuvent également contacter le tribunal du logement de leur comté ou le marshal. Les ressources suivantes sont disponibles.

Tribunaux du logement

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 70 East 121st Street
(desservant les codes postaux 10035 et 10037)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

Pour toutes vos questions liées au droit, au système judiciaire en général ou aux tribunaux, vous pouvez envoyer un e-mail à l'adresse question@nycourts.gov. Vous pouvez également consulter le site Internet nycourts.gov ou appeler le numéro 1-800-COURTNY.

Le bureau de la Justice civile de l'Administration des ressources humaines de la ville de New York finance des services juridiques gratuits de lutte contre les expulsions dans les tribunaux du logement et les bureaux communautaires de la ville de New York pour les locataires à faibles revenus menacés d'expulsion. Pour toute information, envoyez un email à l'adresse civiljustice@hra.nyc.gov ou appelez le numéro 311.

Certaines personnes âgées ayant une affaire en cours devant le tribunal du logement peuvent être éligibles pour recevoir des services juridiques et sociaux gratuits par le biais du Assigned Counsel Project (ACP), géré conjointement par le NYC Department for the Aging (DFTA) et le NYC Civil Court. Pour obtenir des informations, vous pouvez consulter le centre d'aide de votre tribunal.

Pour obtenir des coordonnées et une FAQ sur les Marshals de la ville de New York, rendez-vous sur le site Internet www.nyc.gov et consultez le lien du Département des enquêtes (DOI), ou appelez le numéro 311.

Informations sur le propriétaire

Tous les propriétaires et leurs représentants légaux doivent examiner attentivement les sections du règlement sur les loyers applicables à la situation qui les amène à envisager d'entamer une procédure d'expulsion.

Certains cas d'éviction nécessitent l'approbation de la DHCR, avant de passer devant le tribunal, alors que d'autres peuvent s'en passer. Certaines situations exigent le dépôt des avis de résiliation dans des délais précis, d'autres non.

Pour les locataires soumis au contrôle des loyers, la section 2204.3(c) du règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York exige qu'une copie de l'avis de résiliation et un affidavit de signification soient adressés au bureau des loyers du district, qui, selon les tribunaux, est le bureau situé dans l'arrondissement où se déroule la procédure judiciaire. Pour les procédures menées à Manhattan, la DHCR considère que la signification peut être faite au bureau des loyers de Lower ou Upper Manhattan. Pour les procédures menées à Staten Island, où la DHCR ne dispose pas de bureau des loyers, la DHCR pense que la signification peut également être effectuée par l'un des bureaux des loyers de Manhattan. Les bureaux du Queens, du Bronx et de Brooklyn seront le lieu de signification des procédures dans leurs arrondissements respectifs.

Les propriétaires de petits bâtiments peuvent contacter l'Unité d'assistance aux propriétaires de petits bâtiments située à Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433 s'ils ont besoin d'informations et d'assistance pour comprendre ces différents règlements.

Motifs d'expulsion

- **Non-paiement du loyer** – le propriétaire n'a pas besoin de l'approbation de la DHCR pour engager une procédure judiciaire et n'a pas besoin de signifier au locataire un avis de résiliation dans un délai déterminé.
- La réglementation des loyers identifie d'autres motifs pour lesquels un propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion fondée sur les actes illicites d'un locataire et qui ne nécessitent pas l'approbation préalable de la DHCR. Toutefois, ces autres motifs exigent généralement que le propriétaire signifie d'abord au locataire un avis de résiliation, toujours dans un délai précis.

Prenez en compte les motifs suivants :

- défaut de réparation d'un manquement vis-à-vis d'une obligation substantielle du contrat de location ;

- la détérioration du logement ; et
- le refus de l'accès au propriétaire en vue d'effectuer les réparations nécessaires.

Exemple – détérioration du logement

Le locataire, M. Wilson, a utilisé des machines lourdes dans l'appartement, ce qui a entraîné la détérioration du plafond et des murs et nuit au confort et à la sécurité des autres locataires.

La propriétaire, Mme Jamison, conformément au contrat de bail, devrait signifier à M. Wilson un avis décrivant le problème en détail et lui indiquant qu'il est tenu de le résoudre. C'est ce qu'on appelle un « Avis de correction ».

Si la situation n'est pas résolue, le propriétaire doit signifier au locataire un avis de résiliation au moins 7 jours civils avant la date à laquelle il souhaite que le locataire libère le local.

Après l'expiration du délai requis indiqué dans l'avis de résiliation, le propriétaire peut initier une procédure judiciaire.

- La réglementation des loyers identifie d'autres motifs pour lesquels un propriétaire peut refuser de renouveler un bail ou y mettre un terme, sans l'approbation de la DHCR. Ceux-ci exigent également la signification au locataire des avis de résiliation requis.

Certains de ces motifs sont :

- l'occupation par le propriétaire ou un membre de sa famille proche. (Voir la fiche d'information n° 10)
- la récupération du local par une institution à but non lucratif pour une utilisation en rapport avec ses objectifs caritatifs ou éducatifs.
- Dans la ville de New York, le locataire n'utilise pas le logement comme une résidence principale.

Exemple – résidence principale

Le propriétaire, M. Smith, pense que le locataire, M. Jones, n'utilise pas son appartement comme sa résidence principale. Le propriétaire doit informer le locataire par écrit qu'il ne fera pas d'offre de renouvellement du bail et cet avis de résiliation doit être signifié au moins 90 et pas plus de 150 jours avant l'expiration du bail. Le propriétaire doit également donner un préavis de 30 jours au locataire de son intention d'entamer une action en justice. Il est possible de combiner les deux avis.

Tant que M. Smith a signifié ces avis dans les délais prescrits, il peut poursuivre M. Jones devant le tribunal pour demander l'expulsion, car la DHCR n'a pas le pouvoir d'intervenir. Toute objection qu'un locataire pourrait avoir quant à l'adéquation de l'avis de non-renouvellement ou à la validité de la réclamation du propriétaire ne peut être faite qu'au tribunal.

- Le règlement sur les loyers identifie également les motifs de refus de renouvellement d'un bail et d'expulsion d'un locataire qui nécessitent d'abord l'approbation de la DHCR.

Prenez en compte les motifs suivants :

- retrait du local du marché de la location ;
- démolition (voir fiche d'information n° 11) ;
- l'élimination des logements dangereux afin de les réhabiliter ou de les démolir conformément à la législation nationale ou fédérale.

Cette fiche d'information contient un aperçu et un résumé sur ce sujet. Pour des informations détaillées, veuillez consulter les sources citées ci-dessous.

SOURCES

Règlement sur la protection des locataires, articles 2503, 2504

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York, articles 2523, 2524

Règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York, article 2204

Règlement sur les loyers et les expulsions de l'État de New York, article 2104

Pour plus d'informations ou d'assistance, vous pouvez vous rendre au bureau des loyers de votre arrondissement.

Queens

92-31 Union Hall Street
6e étage
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6e étage
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4e étage
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5e étage
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3e étage
White Plains, NY 10601