

FÈY ENFÒMASYON



Andrew M. Cuomo, Gouvènè

YON PIBLIKASYON DIVIZYON LOJMAN AK RENOUVELMAN
KOMINOTE ETA NEW YORK
BIWO ADMINISTRASYON PRI LWAYE

#32 DEGÈPISMAN

Entwodiksyon

Nan Eta New York, degèpisman yon lokatè legal sèlman si yon mèt kay te fè yon pwosedi nan tribinal epi li te jwenn yon jijman posesyon nan tribinal la. Yon cherif, marechal oswa yon ajan lapolis kapab egzekite yon degèpisman tribinal òdone. Yon mèt kay pa kapab degèpi yon lokatè avèk lafòs oswa avèk mwayen ilegal. Si yon lokatè kwè yon mèt kay pral degèpi li, nou mande li pou kontakte yon avoka ki nan pratik prive oswa avèk ajans èd legal oswa sèvis legal, pou pwoteje enterè li yo.

Lwa sou Prevansyon Pozesele ak Eviksyon Ijans COVID-19 an 2020

28 Desanm 2020, Gouvènè Cuomo te siyen Eviksyon Ijans ak Lwa Prevansyon Pozesele COVID-19 an 2020, mete yon moratoryom sou degèpisman rezidansyèl jouk 1 Me 2021 pou lokatè ki te andire difikilte ki gen rapò ak COVID.

Lwa a bay soulajman imedyat pou lokatè nan rezidans eviksyon tankou:

1. Sispann pwosedi eviksyon rezidansyèl pou 60 jou.
2. Sispann Pwosedi ki depoze nan 30 jou apati 28 Desanm 2020 pou 60 jou.
3. Kreye Deklarasyon Difikilte pou lokatè ak pwopriyetè pou siyale difikilte finansye pandan oswa akòz pandemi COVID-19 la.
4. Sispann Pwosedi jiska omwen 1ye Me 2021 nan Pwosedi kote yon lokatè te konplete yon Deklarasyon Difikilte.

Pou plis enfòmasyon ak kopi Deklarasyon Difikilte yo sou Zafè Eviksyon, tanpri ale sou sit entènèt Tribinal Nouyòk nan www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml.

Enfòmasyon pou Lokatè

Kèk lokatè ka kalifye pou jwenn èd legal gratis oswa pou pri ki gen rabè. Resous ki endike anba la yo disponib.

- Sosyete Èd Legal (Legal Aid Society) www.legal-aid.org
- Sèvis Legal Vil New York (Legal Services NYC) www.legalservicesnyc.org
- Sèvis Rekòmandasyon nan Asosyasyon Bawo Avoka Eta New York (NYS Bar Association) ak Enfòmasyon nan Eta New York www.nysba.org
- Law Help NY se yon zouti sou entènèt ki ede moun New York ki pa touche ase revni rezoud pwoblèm legal yo. Pou chèche èd legal dapre kòd postal la, konekte sou sitwèb www.lawhelp.org/ny

Lokatè yo ka vle kontakte Tribinal ki Okipe Afè Lojman tou nan konte kote y ap viv la oswa marechal la. Resous ki endike anba la yo disponib.

Tribinal ki Okipe Afè Lojman

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 170 Lès 121st Blding (serving zip codes 10035 and 10037)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

Pou jwenn èd pou kesyon ou genyen sou enfòmasyon legal, sou sistèm tribinal la anjeneral, oswa sou nenpòt afè ki gen pou wè ak tribinal, ou kapab voye yon imèl bay question@nycourts.gov Ou ka konekte tou sou nycourts.gov oswa rele 1-800-COURTNY.

Biwo Jistis Sivil (Office of Civil Justice) nan Administrasyon Resous Zimèn NEW YORK (NYC Human Resources Administration) finanse gratis Sèvis Legal Kont Ekspilasyon nan tribinal lojman ak biwo kominote nan tout New York City pou tout lokatè ki p ap touche gwo kòb k ap fè fas ak ekspilasyon. Pou jwenn enfòmasyon, voye yon imèl bay civiljustice@hra.nyc.gov oswa rele 311.

Kèk granmoun aje avèk ki gen ka an atant nan Tribinal Lojman gendwa kalifye pou resevwa sèvis sosyal atravè yon Assigned Counsel Project (ACP), ke NYC Depatman pou Granmoun Aje (DFTA) ap jere ansanm ak Tribinal Sivil NYC. Pou jwenn enfòmasyon, ou ka vizite tribinal Sant Ed la.

Pou jwenn enfòmasyon kontak ak FAQ (Kesyon Moun Poze Souvan) sou Marechal yo ki nan Vil New York, ale sou sitwèb www.nyc.gov ak lyen ki mennen nan Depatman Ankèt (Department of Investigations, DOI), oswa rele 311.

Enfòmasyon pou Pwopriyetè

Tout mèt kay yo ak reprezantan legal yo ta dwe revize avèk anpil atansyon seksyon règleman pri lwaye a ki anvizè nan sitiyasyon ki lakòz yo anvizaje fè yon pwosedi degèpisman.

Sèten sitiyasyon degèpisman egzijje apwobasyon DHCR, anvan pwosedi nan tribinal, alòske lòt yo pa egzijje sa. Sèten sitiyasyon egzijje pou mèt kay yo depoze avi rezilyasyon kontra lwaye nan sèten peryòd tan, alòske lòt yo pa egzijje sa.

Pou lokatè ki anba Kontwòl Pri Lwaye, Seksyon 2204.3(c) Règleman Vil New York konsènan Pri Lwaye ak Degèpisman egzijje pou mèt kay la depoze yon kopi rezilyasyon kontra lwaye a ak yon deklarasyon sou sèman pou depo kopi a nan Biwo Lwaye Distri a, tribinal yo konsève, se biwo ki nan minisipalite kote gen pwosedi nan tribinal la. Pou pwosedi ki nan Manhattan, se pozisyon DHCR, ki endike yo kapab depoze kopi a swa nan Biwo Lwaye Lower oswa Upper Manhattan. Pou pwosedi ki nan Staten Island, kote DHCR pa gen yon biwo lwaye, se pozisyon DHCR, ki endike yo kapab depoze kopi a nan nenpòt Biwo Lwaye Manhattan. Biwo Queens, Bronx ak Brooklyn ap kote yo depoze kopi yo pou pwosedi ki nan minisipalite yo chak apa.

Mèt kay ti bilding yo kapab kontakte Inite Èd pou Mèt kay Ti Bilding nan Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433 si yo kwè enfòmasyon yo ak èd la annamoni avèk anpil kalite règleman sa yo.

Rezon pou Degèpisman

- **Lè lokatè a pa peye lwaye a** – mèt kay la pa bezwen apwobasyon DHCR anvan li fè yon pwosedi nan tribinal epitou li pa bezwen remèt lokatè a yon avi pou rezilyasyon kontra lwaye nan yon sèten peryòd tan.
- Règleman konsènan lwaye idantifye lòt rezon ki lakòz yon mèt kay ka fè pwosedi degèpisman ki baze sou move aksyon yon lokatè ki pa bezwen apwobasyon DHCR anvan. Men, anjeneral lòt rezon sa yo pa egzije pou mèt kay la remèt lokatè a yon avi rezilyasyon kontra lwaye, ankò nan yon sèten peryòd tan.

Men kèk nan rezon sa yo:

- si lokatè a pa rezoud vyolasyon yon obligasyon enpòtan kontra lwaye a ki
- domaje apatman an
- si lokatè a refize mèt kay la antre nan apatman an pou li fè reparasyon ki nesèsè yo

Egzanp – domaj nan apatman an

Lokatè a, Mesye Wilson, t ap itilize ekipman lou nan apatman an, ki domaje plafon an ak miray yo epitou ki deranje konfò ak sekirite lòt lokatè yo.

Mèt kay a, Madam Jamison, dapre kontra lwaye moun ki konsène yo, ta dwe remèt Mesye Wilson yon avi, ki dekri pwoblèm nan an detay, epitou ki fè li konnen li gen obligasyon pou korije pwoblèm nan. Sa rele yon “Avi pou Korije Pwoblèm.”

Si pwoblèm nan pa korije, mèt kay la dwe remèt lokatè a yon Avi Rezilyasyon Kontra Lwaye omwen 7 jou almannak anvan dat li vle pou lokatè a kite apatman an.

Aprè peryòd tan obligatwa ki endike nan avi pou rezilyasyon kontra lwaye a pase, mèt kay la ka kòmanse pwosedi legal yo.

- Règleman konsènan lwaye idantifye lòt rezon ki lakòz yon mèt kay ka refize renouvle yon kontra lwaye oswa sispann yon kontra lwaye, san apwobasyon DHCR. Règleman sa yo egzije pou mèt kay la remèt lokatè a avi sispansyon ki obligatwa a.

Men kèk nan rezon sa yo:

- si mèt kay la oswa yon manm fanmi imedyat mèt kay la ap viv nan apatman an. (Gade Fèy Enfòmasyon # 10)
- si yon enstitisyon ki pa la pou fè pwofi pran apatman an pou itilize anrapò avèk objektif charite oswa edikasyon.
- Nan Vil New York, lokatè a pa itilize apatman an kòm yon adrès prensipal.

Egzanp – adrès prensipal

Mèt kay a, Mesye Smith, kwè lokatè a, Mesye Jones, pa itilize apatman an kòm adrès prensipal li. Mèt kay la dwe bay lokatè a yon avi alekri ki endike li p ap ofri lokatè a pou renouvle kontra lwaye a epi mèt kay la dwe remèt lokatè avi pou rezilyasyon kontra lwaye a nan omwen 90 jou epi pa plis pase 150 jou anvan dat ekspirasyon kontra lwaye a. Mèt kay la dwe bay yon preyavi sou 30 jou pou lokatè a pou li fè lokatè a konnen entansyon li pou kòmanse yon aksyon nan tribinal. De (2) avi yo kapab melanje.

Toutotan Mesye Smith te remèt lokatè a avi yo pandan peryòd tan kòrèk yo, li kapab rele Mesye Jones nan tribinal pou chèche degèpisman paske DHCR pa gen otorizasyon pou antre nan koze a. Nenpòt objeksyon yon lokatè a ka genyen nan kalite konfòmite avi non-renouvèlman an oswa nan validite reklamasyon mèt kay la kapab konfime sèlman nan tribinal la.

- Règleman konsènan lwaye a idantifye tou rezon pou refi pou renouvle yon kontra lwaye epi pou degèpisman yon lokatè ki egzije apwobasyon DHCR anvan.

Men kèk nan rezon sa yo:

- retrè nan
- demolisyon (gade Fich Enfòmasyon # 11)
- eliminasyon lojman danjere pou swa modènize oswa demoli li dapre lwa leta oswa lwa federal.

Fèy enfòmasyon sa a gen yon apèsi debaz ak rezime sijè sa a. Pou jwenn enfòmasyon detaye, tanpri ale nan sous ki endike anba la yo.

Sous

- Règleman pou Pwoteksyon Lokatè, Seksyon 2503, 2504
- Kòd Vil New York pou Estabilizasyon Pri Lwaye, Seksyon 2523, 2524
- Règleman Vil New York pou Lwaye ak Degèpisman, Seksyon 2204
- Règleman Eta New York pou Lwaye ak Degèpisman, Seksyon 2104

Pou w jwenn plis enfòmasyon, ou ka vizite Biwo Lwaye Awondisman w lan.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601