



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Pour publication immédiate : 20 août 2014

**LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE QU'UN PROPRIETAIRE DE MANHATTAN ACCUSE
D'EXPLOITATION DE LOCATAIRES A LOYER REGLEMENTE EST ASSIGNE EN JUSTICE**

L'Unité de protection des locataires enquête sur les Propriétés Marolda supposées viser des locataires de longue date, en majorité des américains d'origine asiatique, pour une expulsion injustifiable

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui que l'Unité de protection des locataires de l'Etat de New York a assigné en justice les Propriétés Marolda dans le cadre d'une enquête sur des allégations de harcèlement de locataires dans le Bas Manhattan. Cette assignation au sens large examine les procédés et pratiques de Marolda ; les accusations de harcèlement de locataires et les allégations de tentatives d'exploitation de locataires américains d'origine asiatique en les contraignant à partir de leur logement à loyer réglementé.

« Aucun New Yorkais ne devrait être contraint de vivre dans la peur du harcèlement de son propriétaire, et aujourd'hui, nous prenons une mesure qui permettra de protéger des milliers de New Yorkais contre ce type d'abus », a déclaré le Gouverneur Cuomo. « Cette affaire est particulièrement grave parce qu'il apparaît que ce propriétaire exploite de nombreux locataires qui sont âgés et dont la langue maternelle n'est pas l'anglais – ce qui ne sera pas toléré dans l'Etat de New York. L'Unité de protection des locataires a été créée pour protéger les résidents contre les propriétaires qui essaient de défier les lois sur le loyer de l'Etat, et mon administration continuera d'enquêter sur les affaires de possibles abus comme celui-ci pour faire en sorte que ces propriétaires soient traduits en justice. »

Marolda est un gros propriétaire de la Ville de New York, qui possède et gère plus de 70 immeubles avec environ 1 700 appartements dans les cinq quartiers et le Comté de Westchester. La société possède des propriétés dans la Ville de New York depuis plusieurs décennies, et a développé récemment son portefeuille, en achetant un grand nombre d'immeubles à Chinatown, et dans l'ensemble de Lower East Side. Selon les dires des locataires, Marolda a adopté un comportement illégal et abusif pour faire partir les locataires de leurs logements, notamment : en refusant des services basiques, en refusant de renouveler les baux comme requis par les lois sur le loyer de l'Etat, en entamant des procédures d'expulsion sans fondement et en faisant pression sur les locataires pour accepter des offres faibles de rachat.

Darryl C. Towns, Commissaire/Directeur Général du Renouvellement du logement et des communautés de l'Etat de New York a déclaré : « L'annonce d'aujourd'hui démontre que l'Unité de protection des locataires continue d'être vigilante et activement engagée dans l'éradication de la fraude des propriétaires et des tactiques d'intimidation. Grâce au Gouverneur et à l'Unité de protection des locataires, les propriétaires qui essaient d'abuser le système ne pourront pas expulser des locataires à volonté, sans fondement quant à leurs revendications déraisonnables. Bien que la plupart des propriétaires fassent des efforts pour se conformer à la loi, nous devons protéger les locataires contre ces mauvais acteurs qui essaient de profiter de locataires vulnérables. »

En assurant la coordination avec les défenseurs des locataires et les locataires, notamment le Comité contre la violence anti-asiatique (Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities), MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, University Settlement, et le Comité Cooper Square, l'Unité de protection des locataires a interrogé des locataires qui ont été informés qu'ils n'étaient pas en règle avec leurs baux parce que leur résidence principale était ailleurs, sans aucune base factuelle. En utilisant des noms courants comme base pour relier un locataire à une autre adresse, Marolda est supposé avoir visé des personnes et des familles pour une expulsion, bien que ceux-ci aient vécu exclusivement dans leurs appartements depuis des décennies.

Dans un cas, l'enquête préliminaire a révélé que Marolda a refusé de renouveler un bail de locataire, menaçant d'expulser une femme âgée d'environ quatre-vingts ans, affirmant qu'elle n'avait pas été vue dans l'immeuble et n'était pas une résidente. L'affirmation de Marolda de la non-résidence de cette personne âgée a été démentie par la preuve formelle que celle-ci est un membre légitime et actif d'un centre communautaire de personnes âgées et d'une organisation religieuse locale, et vit dans l'appartement depuis plus de 40 ans.

Dans un autre cas similaire, Marolda a appelé à comparaître une famille devant le tribunal du logement pour affirmer que la résidence principale de la famille était ailleurs, malgré le fait que la famille a vécu dans l'appartement pendant des décennies, a de jeunes enfants qui fréquentent une école du quartier, et n'a pas de lien avec une autre adresse.

Le Président de l'Assemblée, Sheldon Silver, a déclaré : « Protéger des locataires à loyer réglementé et préserver le logement abordable dans nos communautés de Chinatown et Lower East Side a toujours été ma principale priorité. Nous ne tolérerons pas le harcèlement ou les menaces contre les locataires et l'intimidation visant des Américains d'origine asiatique est complètement inacceptable. Un grand nombre de nos personnes âgées, ainsi que de familles de travailleurs, ont pu rester dans leurs quartiers en raison de nos protections essentielles en matière de loyer. Nous, à la Législature, nous sommes battus avec succès pour renforcer et défendre les lois sur le loyer année après année, et l'annonce d'aujourd'hui est un élément essentiel de ce combat. Je voudrais féliciter le Gouverneur Cuomo et l'Unité de protection des locataires pour leurs efforts au profit des locataires vulnérables de l'ensemble de notre Etat. »

Le Sénateur Daniel Squadron a déclaré : « L'un des plus grands défis de Chinatown et de Lower East Side est l'accessibilité. Et lorsque les propriétaires comme Marolda font usage de tactiques de harcèlement pour faire partir des locataires à loyer réglementé, nous devons faire tout ce que nous pouvons pour faire en sorte que cela cesse. Je félicite le Gouverneur Cuomo, l'Unité de protection des locataires, les locataires et les groupes de défense comme Committee Against Anti-Asian Violence, Cooper Square Committee, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, et University Settlement pour s'efforcer de prendre des mesures contre l'expérience de harcèlement des locataires par Marolda. Cet état de fait doit cesser. »

Le Membre du Conseil municipal, Margaret Chin, a déclaré : « Nous sommes fiers de travailler avec les locataires, d'autres groupes communautaires et le Gouverneur pour assurer que ce propriétaire soit tenu responsable pour ses actes. Nous avons appris les terribles histoires des locataires et sommes contents que l'Unité de protection des locataires se mobilise pour les aider et préserver cette communauté. »

Michael Grinthal, Avocat Superviseur, MFY Legal Services, Inc., a déclaré : « MFY se réjouit des partenariats avec des agences gouvernementales d'application de la loi proactives, telles que l'Unité de protection des locataires du Gouverneur. Les actions de l'Unité soutiendront grandement nos efforts et encourageront les locataires à défendre leurs droits. »

Cathy Dang, Directrice Exécutive, Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities, a déclaré : « Il est inadmissible que Fred Marolda veuille faire partir une locataire âgée de quatre-vingts ans, dont toute la structure sociale est limitée aux cinq pâtés de maisons environ entourant son immeuble, où elle a élu domicile depuis plus de 40 ans. Les actions de Marolda vont à l'encontre de l'histoire de Chinatown et de Lower East Side, des communautés construites par des immigrants et des communautés soutenues par des logements abordables qui contribuent à la culture unique de la Ville de New York. Merci à l'Unité de protection des locataires pour intervenir. »

L'Unité de protection des locataires a été créée par le Gouverneur Cuomo en 2012. Depuis sa création, les enquêteurs, auditeurs et avocats de l'Unité ont repris plus de 32 000 logements que les propriétaires avaient omis de déclarer, les faisant passer sous la réglementation des loyers, et faisant économiser à l'Etat des centaines de millions de dollars en coûts de réhabilitation et reconstruction.

Depuis sa création, l'Unité a également :

- Audité les réclamations des propriétaires pour des améliorations d'appartements individuels, en demandant des factures détaillées pour justifier les coûts réels des améliorations, celles-ci pouvant être utilisées pour augmenter le loyer d'un appartement au-dessus du seuil de loyer de 2 500 \$, le faisant sortir de la réglementation.
- Initié des audits qui ont eu pour conséquence la restitution de plus de 600 000 \$ de trop-perçu auprès de locataires qui ne savaient pas qu'ils payaient plus que ce qui est requis par les lois sur le loyer.

- Annoncé un règlement historique en janvier 2014 contre un propriétaire qui harcelait et intimidait des locataires qui ne parlaient pas anglais couramment dans Upper Manhattan.
- Assisté le HCR dans la détermination à l'éligibilité de propriétaires potentiels aux droits à prêts/subventions/crédits d'impôt de l'Etat, en enquêtant et en contrôlant leur santé financière et leurs actifs hypothécaires pour des signes de surendettement dans leurs portefeuilles ou des allégations d'une augmentation du changement de locataires par le harcèlement.
- Collaboré avec diverses agences de la Ville pour créer un groupe de travail mixte pour traiter de la dérèglementation et la destruction d'appartements à loyer réglementé dans le Nord de Brooklyn et dans d'autres quartiers de la Ville.
- Mis en oeuvre de nouvelles réglementations de loyer, au début de 2014, pour soutenir les nouvelles lois sur le loyer, en : clarifiant la manière dont les améliorations des appartements sont calculées et vérifiées ; augmentant le seuil de loyer de dérèglementation ; augmentant le seuil de revenus ; et limitant les primes pour vacance à une seule par an, réduisant la capacité d'un propriétaire à avoir différents locataires d'un logement plusieurs fois par an – dans le seul but d'avoir une prime de vacance et de faire passer les logements au-delà du seuil de loyer de 2 500 \$.

Les actions de l'Unité avec le renforcement des lois sur le loyer en 2011 par le Gouverneur Cuomo, ont changé le cours de la dérèglementation, avec beaucoup moins de logements qui sortent du système. Alliés à la construction subventionnée HCR de 6 000 logements à loyer réglementé depuis 2011, le nombre de logements à loyer réglementé dans l'Etat de New York est désormais en augmentation.

###

Des informations complémentaires sont disponibles à www.governor.ny.gov
État de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

WE WORK FOR THE PEOPLE
PERFORMANCE * INTEGRITY * PRIDE