



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Pour publication immédiate: 24 avril 2014

**LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE UNE ASSIGNATION POUR UN PROPRIÉTAIRE DE BROOKLYN
ACCUSE DE HARCELEMENT SYSTEMATIQUE ENVERS SES LOCATAIRES A LOYER REGLEMENTE**

***L'Unité de protection des locataires enquête sur JBI Management, qui a rendu des appartements
inhabitables en utilisant des masses pour détruire des cuisines et salles de bain***

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui que l'Unité de protection des locataires de l'Etat (Tenant Protection Unit) (TPU) a assigné en justice JBI Management, dans le cadre d'une enquête sur des allégations de harcèlement pour tenter de forcer des locataires de Brooklyn à quitter leurs appartements à loyer réglementé en créant des conditions de vie dangereuses.

« Ce n'est pas seulement inadmissible, mais c'est complètement illégal pour un propriétaire de contraindre des familles à vivre sans eau courante ni salle de bain ou cuisine opérationnelles », a déclaré le Gouverneur Cuomo. « Nous avons créé l'Unité de protection des locataires (TPU) il y a deux ans pour protéger les locataires à loyer réglementé contre ce type de harcèlement flagrant, avec l'intention évidente de faire partir les locataires de leurs appartements. Aujourd'hui, nous envoyons un message clair que ce type de comportement ne sera pas toléré et que nous nous battons pour que les familles de l'Etat de New York soient protégées et en sécurité. »

JBI Management, dont les gérants sont Joel et Aaron Israel, possèdent dix immeubles à Brooklyn. L'action de TPU contre le propriétaire est fondée sur des plaintes de locataires à loyer réglementé des immeubles JBI situés dans les quartiers qui s'embourgeoisent rapidement de Williamsburg, Greenpoint and Bushwick. Dans ces immeubles, des employés sans permis valables se sont introduits dans les appartements au prétexte d'effectuer des réparations et rénovations, puis, utilisant des masses, ont rendu ces appartements invivables en démolissant les cuisines et salles de bain.

Darryl C. Towns, Commissaire/Directeur Général du Renouvellement du logement et des communautés de l'Etat de New York (Homes and Community Renewal) (HCR), qui comprend TPU, a déclaré : « Il est évident que ce n'est pas de cette manière que les propriétaires responsables rénovent les appartements : ces appartements ont été saccagés, sans considération pour l'intégrité structurelle ou la

French

sécurité des locataires. Au-travers de TPU, le Gouverneur a chargé HCR de la mission de protéger les locataires vulnérables contre les abus des propriétaires qui veulent de manière agressive et illégale faire sortir ces appartements de la réglementation des loyers. Alors que nous savons que la plupart des locataires s'engagent à se conformer à la loi, nous devons prendre des mesures contre ceux qui s'en moquent imprudemment. »

Les locataires qui ont vécu dans les propriétés JBI à Brooklyn se sont rapprochés de TPU parce qu'ils ont vécu sans services de base, et que le propriétaire n'a offert aucun délai pour le rétablissement des services. Le Bureau de l'administration des loyers du HCR a déjà émis une ordonnance de loyer d'1 \$ pour les locataires qui ont porté plainte auprès de l'agence, un recours légal qui réduit le loyer des locataires à un seul dollar par mois pour manque de services, jusqu'à ce que l'affaire soit résolue.

Les allégations qui ont conduit à l'assignation comprennent :

- La destruction intentionnelle par le propriétaire de plusieurs appartements, qui dans certains cas a contraint des familles avec de jeunes enfants et des grands-parents âgés à soit déménager dans un foyer pour sans-abri pendant les mois d'hiver soit vivre dans des conditions de vie extrêmement dangereuses.
- L'emploi d'agents par le propriétaire qui ont déployé des formes extrêmes d'intimidation, notamment le lockout illicite de locataires.

Dans les semaines qui ont précédé l'action d'aujourd'hui, un groupe d'élus d'agences gouvernementales et de défenseurs de locataires ont rejoint le Gouverneur pour parvenir à une résolution équitable et sûre pour les locataires JBI. Le groupe constitué comprend des élus locaux, fédéraux et de l'Etat ; des groupements de services juridiques ; ainsi que des associations de défense de locataires.

La Parlementaire du Congrès Nydia Velázquez a déclaré : « Je félicite le TPU du Gouverneur Cuomo et toutes les autres agences et associations de défense de locataires pour leurs efforts pour protéger les locataires et préserver le logement sûr et abordable. »

Le Commissaire Vicki Been du Département de la préservation et du développement du logement de la Ville de New York (Housing Preservation and Development) (HPD), a déclaré : « L'administration de Blasio prend ces allégations très au sérieux, et HDP a travaillé activement avec les élus locaux, les agences de la ville, et les avocats des locataires pour tenir M. Israel responsable de ses actes. Nous remercions le Gouverneur Cuomo et TPU pour nous rejoindre dans ces efforts et espérons continuer de collaborer avec eux à l'avenir. »

Le Sénateur d'Etat Martin Dilan a déclaré : « Un grand nombre de ces immeubles se trouvent dans mon district et je prends ces allégations très au sérieux. Les propriétaires doivent comprendre qu'ils ne peuvent pas entrer dans cette communauté et faire partir des locataires de longue date, qui travaillent dur, pour faire un profit illicite. Merci au Gouverneur Cuomo pour votre constance envers la population, afin de protéger et préserver le logement à loyer stabilisé dans l'Etat de New York. »

French

Brent Meltzer, Co-Directeur de l'Unité du logement, Legal Services NYC, des programmes de Brooklyn, a déclaré : « Après plus d'une décennie de représentation de locataires, je n'ai jamais vu un comportement aussi répugnant de la part d'un propriétaire. Ce propriétaire a démontré une totale indifférence au bien-être de ses locataires. Je félicite l'Etat pour prendre des mesures plus que nécessaires et j'espère collaborer avec les responsables de l'Etat et d'autres élus de la Ville. »

Rolando Guzman, Directeur Adjoint pour la préservation communautaire, St. Nick's Alliance, a déclaré : « Nous sommes heureux que le Gouverneur Cuomo et TPU se soient engagés pour empêcher la destruction des appartements à loyer réglementé. »

L'Unité de protection des locataires TPU a été créée par le Gouverneur Cuomo en 2012 et depuis sa création il y a deux ans, les enquêteurs et auditeurs TPU ont récupéré 29 000 logements que les propriétaires avaient omis de déclarer, les rétablissant dans la réglementation des loyers.

Depuis sa création, TPU a également :

- Audité des améliorations d'appartements (Individual Apartment Improvements) (IAIs), nécessitant des factures séparées pour justifier les coûts réels, parce que ces améliorations peuvent être utilisées pour faire passer un appartement au-delà du seuil de loyer 2 500 \$, le sortant de la réglementation.
- Travaillé de manière proactive, pour conclure des accords de règlement pour récupérer un quart d'un million de dollars de surcoût aux locataires qui ne savaient pas qu'ils payaient trop cher leur loyer.
- Annoncé le tout premier règlement contre un propriétaire qui harcelait et intimidait des locataires de langue espagnole en janvier 2014.
- Assisté le HCR dans la détermination à l'éligibilité pour les droits aux prêts/subventions/crédits d'impôt de l'Etat des propriétaires potentiels, 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.
- 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 d'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 TPU avec le renforcement des lois sur le loyer en 2011, 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