STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Pour publication immédiate : 19 février 2015

LE GOUVERNEUR CUOMO, A.G. SCHNEIDERMAN, LE MAIRE BILL DE BLASIO JOIGNENT LEURS FORCES POUR LUTTER CONTRE LE HARCELEMENT DES LOCATAIRES PAR LES PROPRIETAIRES

Le Groupe de Travail de prévention du harcèlement des locataires protègera les locataires contre l'expulsion, s'attaquera aux tactiques illicites qui font sortir les appartements abordables de la stabilisation des loyers

Le Groupe de Travail réunit le Bureau du Procureur Général de l'Etat de New York, la Division du Renouvellement du Logement & des Communautés de l'Etat de New York, la Préservation et le Développement du logement de la Ville de New York, le Département des Bâtiments de la Ville de New York, le Département de la Santé et de l'Hygiène mentale de la Ville de New York

NEW YORK – Le Gouverneur Andrew Cuomo, le Procureur Général Eric Schneiderman et le Maire Bill de Blasio annoncent aujourd'hui le lancement d'un groupe de travail d'application de la loi, intitulé le Groupe de Travail de prévention du harcèlement des locataires, pour enquêter et mener des actions pour faire appliquer la loi – notamment des sanctions pénales – contre les propriétaires qui harcèlent les locataires. Les plaintes de harcèlement de locataires auprès du Tribunal du Logement ont pratiquement doublé depuis 2011. Le Groupe de Travail s'attaquera aux plaintes en augmentation sur le fait que les propriétaires emploient une variété de tactiques, notamment des projets de construction et de rénovation dangereux et perturbants, pour contraindre les locataires à quitter des appartements aux loyers règlementés.

Auparavant, lorsque les propriétaires ont négligé leurs immeubles et les ont laissé tomber dans un état de délabrement extrême, le Département des bâtiments de la Ville de New York et le Département de la préservation et du développement du logement (HPD) ont utilisé leurs pouvoirs d'application de la loi pour assurer la conformité avec les codes du bâtiment et du logement, alors que les affaires impliquant le harcèlement et la règlementation des loyers étaient traitées par l'Unité de protection des locataires de la Division du Renouvellement du Logement & des Communautés de l'Etat de New York (TPU), qui a

été créée par le Gouverneur Cuomo en 2012 pour enquêter sur les comportements, les pratiques de harcèlement et la réalisation de bénéfices illicites des propriétaires. Le nouveau groupe de travail procèdera à des inspections de la cave au grenier, coordonnera les actions pour faire appliquer la loi, et si besoin, accélèrera les poursuites à l'encontre des propriétaires prédateurs qui sciemment laissent à l'abandon des propriétés comme une forme de harcèlement afin de déplacer les locataires et dérèglementer les appartements aux loyers stabilisés.

« Chaque New Yorkais mérite un endroit sûr, abordable, et décent, où vivre », a déclaré le **Gouverneur Cuomo**. « En travaillant avec nos partenaires de l'Etat et de la Ville, et en capitalisant sur la réussite de l'Unité de protection des locataires, nous continuerons de lutter contre les pratiques illicites et sans scrupules et assurerons que les droits des locataires restent protégés. »

« La plupart des propriétaires respectent la loi et sont responsables, mais comme le marché de l'immobilier se ravive dans la Ville de New York, nous avons vu un afflux de mauvais acteurs qui cherchent à se faire rapidement de l'argent », a déclaré le **Procureur Général Schneiderman.** « Un marché de l'immobilier prospère n'est pas une excuse au harcèlement de locataires. Il ne faut pas se leurrer : Mon bureau poursuivra les propriétaires qui sciemment ou intentionnellement menacent la santé et la sécurité de leurs locataires dans toute la mesure permise par la loi, notamment en engageant des poursuites pénales contre eux. Si vous traitez vos locataires qui respectent la loi comme des criminels, nous n'hésiterons pas à vous considérer comme tels. »

« Nous ne resterons pas assis les bras croisés alors que de mauvais acteurs expulsent les familles qui ont construit nos quartiers. Avec les efforts combinés de l'Etat et de la Ville, nous pouvons empêcher les déplacements et permettre aux locataires de rester dans leurs logements. Combiné à la représentation juridique gratuite que nous offrons à des milliers de locataires, ce nouveau groupe de travail donnera du muscle à notre lutte contre le harcèlement des locataires et nos efforts pour protéger les appartements aux loyers stabilisés », a déclaré le **Maire Bill de Blasio.**

Depuis sa création, l'Unité de protection des locataires de l'Etat de New York a récupéré plus de 37 000 appartements dérèglementés illégalement, les faisant retourner à la règlementation des loyers. Les réussites de la TPU ont conduit à la mobilisation du Groupe de Travail de prévention du harcèlement des locataires pour coordonner ces poursuites et exercer une pression maximale sur les propriétaires prédateurs qui essaient de déplacer les locataires pour augmenter les loyers et dérèglementer les appartements aux loyers stabilisés.

« Rénover un immeuble d'appartements est essentiel pour préserver l'accessibilité, mais s'en servir comme une excuse et une occasion pour harceler les locataires est inacceptable », a déclaré le **Commissaire et PDG du Renouvellement du Logement & des Communautés, Darryl C. Towns.** « Lorsqu'un propriétaire réhabilite un immeuble, l'objectif en est d'améliorer les conditions et les services – pas de les détruire. La TPU, et d'autres agences de l'Etat et de la Ville, connaissent la différence entre la réhabilitation légitime et le harcèlement illégal, et un propriétaire sera tenu responsable légalement s'il franchit cette limite. »

« Le Département de la Préservation et du Développement du Logement (HPD) ne restera pas sans réagir, alors que des propriétaires utilisent les travaux illégaux et d'autres tactiques pour rendre des immeubles dangereux et invivables, afin de harceler les locataires et les expulser de leurs logements », a déclaré le **Commissaire de la Préservation et du Développement du Logement, Vicki Been**. « Notre partenariat avec le Procureur Général, la Division du Renouvellement du Logement & des Communautés de l'Etat de New York, et d'autres agences de la ville nous donne les moyens de traiter le harcèlement de locataires d'une manière complète et vigoureuse. Nous nous sommes engagés à utiliser tous nos outils d'application de la loi pour empêcher le déplacement, endiguer la marée de la dérèglementation, et tenir les propriétaires responsables dans toute la mesure permise par la loi. »

« Alors que je trouve encourageant de voir une augmentation des permis de construire qui permettront de répondre aux besoins en logements des New Yorkais, le Département continuera de travailler avec nos agences partenaires pour pro-activement enquêter et identifier les mauvais acteurs qui cherchent à saper le processus de développement », a déclaré le **Commissaire du Département des Bâtiments, Rick Chandler**. « Le harcèlement de locataires est inacceptable et nous ferons en sorte que chaque action disponible dans le Code du Bâtiment soit mise en application pour empêcher les travaux qui causent des nuisances et déplacent inutilement les résidents. »

« Les pratiques agressives de rénovation harcèlent les locataires et peuvent aussi mettre les enfants et les familles en danger en les exposant à la poussière des peintures à base de plomb, la poussière des travaux et les matériaux à base d'amiante , » a déclaré le **Commissaire à la Santé de la Ville de New York, Mary Travis Bassett**. « Le Département de la Santé travaille étroitement avec le groupe de travail et les occupants des immeubles pour identifier les rénovations dangereuses et ordonner aux propriétaires d'immeubles de nettoyer et de travailler en toute sécurité pour protéger la santé des résidents. »

« Les locataires de notre ville qui sont harcelés et négligés par leurs propriétaires, qui doivent vivre dans des conditions insalubres et craignent l'expulsion, méritent une pleine protection en vertu de la loi, notamment notre code pénal », a déclaré le **Président du Quartier de Brooklyn, Eric Adams.** « Depuis ma prise de fonctions, j'ai parlé avec des défenseurs, des élus et tous les jours des résidents de Brooklyn sur le besoin de poursuivre au pénal les propriétaires prédateurs, qui considèrent les amendes comme le coût de faire des affaires. Les locataires ont besoin de connaître leurs droits, et le gouvernement a besoin de faire avancer ces droits, en particulier lorsque leur santé et leur sécurité sont en danger. Je félicite le Maire de Blasio, le Procureur Général Schneiderman, et le Commissaire Towns, pour prendre les mesures nécessaires pour lutter contre le harcèlement des locataires, et je promets le plein soutien de mon bureau en poursuivant ces efforts qui permettront de préserver notre stock de logements abordables en danger. »

« Les tactiques que ces propriétaires utilisent sont contraires à l'éthique et illégales, et nous ne resterons pas les bras croisés alors que des propriétaires tentent de tirer profit de notre déplacement », a déclaré **Donna Mossman**, **locataire à loyer règlementé et membre du syndicat de locataires Crown Heights.** « Je voudrais remercier le Procureur Général Schneiderman, le Maire de Blasio, et le

Commissaire Towns pour leur engagement envers les locataires et pour joindre leurs forces dans la lutte contre les propriétaires qui harcèlent les locataires dans nos communautés. »

« Le harcèlement et le déplacement des locataires est une préoccupation grave et croissante à Brooklyn et dans toute la Ville », a déclaré **Edward Josephson, Directeur de Litigation for Legal Services NYC.** « Legal Services NYC se félicite de la création de ce Groupe de Travail, qui axera les ressources du gouvernement sur cette menace pour le logement abordable, et nous espérons collaborer avec le Groupe de Travail dans ses efforts pour préserver nos quartiers et protéger les familles aux faibles revenus. »

En réponse au marché de l'immobilier de la Ville de New York en plein essor, en particulier dans les quartiers bourgeois de Brooklyn et Manhattan, certains propriétaires utilisent le harcèlement pour contraindre les occupants actuels à quitter leurs appartements afin de rechercher des loyers plus élevés ou transformer des immeubles à loyers règlementés en appartements de luxe. Dans le cadre de la règlementation des loyers, lorsqu'un locataire quitte un appartement à loyer règlementé, le propriétaire peut automatiquement augmenter le loyer de 20 pour cent, puis augmenter encore les loyers en réalisant des rénovations. Si le loyer est supérieur à 2 500 $ par mois, l'appartement sort automatiquement du régime de la règlementation des loyers et le loyer peut être augmenté sensiblement.

Le groupe de travail procède à des inspections d'immeubles inopinées et conjointes dans la Ville de New York, là où des propriétaires et sociétés de gestion sont suspectées de se servir de travaux comme un moyen pour harceler les locataires. Suite à de nombreuses inspections conjointes sur site, les agences du groupe de travail ont documenté déjà de nombreuses plaintes de locataires et le groupe de travail a plusieurs enquêtes en cours. Les agences membres apporteront la preuve des actes illégaux, et introduiront des mesures d'application de la loi.

Les incidents de harcèlement comprennent :

- Les propriétaires opérant sans permis appropriés ;
- Les projets de construction opérant en violation des ordonnances d'arrêt de travail ;
- Les propriétaires qui ignorent ouvertement les exigences des plans de protection des locataires, visant à contenir la propagation du plomb et/ou de l'amiante qui peut être exposé lors des travaux de rénovation ;
- Les propriétaires qui retirent les systèmes essentiels, tels que les chaudières et systèmes de ventilation, afin de rendre la vie insupportable aux résidents.

Au cours des derniers mois, les agences d'application de la loi de l'Etat de New York, notamment le bureau du Procureur Général, la TPU, et le HPD, ont reçu une augmentation subite des plaintes concernant le harcèlement des locataires. Le groupe de travail est principalement concerné par les plaintes de harcèlement qui impliquent les projets de construction sanctionnés et non sanctionnés qui mettent en danger la santé et la sécurité des occupants.

En réponse, l'Etat, la Ville et les agences, avec le Bureau du Procureur Général, se sont réunis pour rassembler les ressources et lutter contre les contrevenants les plus dangereux et les plus chroniques.

Les locataires doivent continuer de déposer plainte auprès du HPD et du DOB via le 311. Ils peuvent aussi déposer plainte en ligne à www.ag.ny.gov/complaint-forms.

###

Des informations complémentaires sont disponibles à www.governor.ny.gov
État de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.841