



Pour publication immédiate : 18/05/2015

GOUVERNEUR ANDREW M. CUOMO

**LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE QUE LES GRANDES SOCIÉTÉS DE PRÊTS
HYPOTHÉCAIRES ACCEPTENT DES MESURES POUR COMBATTRE LES «
PROPRIÉTÉS ZOMBIES » VACANTES ET ABANDONNÉES**

Les meilleures pratiques de l'industrie aideront NYDFS à travailler avec les responsables locaux à endiguer les fléaux, réduire les coûts aux contribuables, et consolider la valeur des propriétés

Wells Fargo, Bank of America, Citigroup, et d'autres entreprises représentant près de 70 pour cent du marché NY vont adopter les Meilleures Pratiques en Matière de Propriétés Zombies

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui que 11 banques, sociétés de prêts hypothécaires, et les coopératives de crédit, représentant près de 70 pour cent du marché de New York vont adopter un ensemble de meilleures pratiques pour aider à combattre les fléaux des quartiers et les dommages économiques causés par les « propriétés zombies vacantes et abandonnées » dans l'État de New York. En vertu de ces meilleures pratiques, les banques et les sociétés de prêts hypothécaires inspecteront régulièrement les propriétés qui relèvent du délit afin de déterminer si elles sont vides et abandonnées, et s'assurer que ces propriétés sont en bon état et convenablement entretenues, entre autres mesures. Les banques et les sociétés de prêts hypothécaires signaleront également les propriétés déterminées vacantes et abandonnées à un registre d'état qui sera développé par le Département des Services Financiers de l'Etat de New York, qui partagera cette information avec les responsables gouvernementaux locaux. Le Ministère collaborera avec les responsables locaux pour aborder et répondre aux problèmes concernant la maintenance avec la société de banque ou de l'hypothèque qui gère le prêt.

Les « propriétés zombies peuvent affaiblir la santé économique et la sécurité de

quartiers entiers - mais en travaillant ensemble, nous prenons des mesures pour aider à renforcer et réparer les communautés locales », a déclaré le Gouverneur Cuomo. « Nous nous félicitons que ces entreprises travaillent avec nous pour résoudre ce problème. Cette action est un pari gagnant-gagnant qui profitera aux communautés et aux propriétaires hypothécaires à travers l'état, et devrait à l'avenir servir de modèle pour la protection des quartiers contre les dangers des biens vacants et abandonnés. »

Benjamin M. Lawsky, Surintendant des Services financiers, a déclaré : « La vague de propriétés zombies qui a surgi dans le sillage de la crise financière nuit aux communautés locales et menace la santé à long terme du marché hypothécaire. Ces actions de bon sens sont une façon immédiate et vitale de réparer ces dommages alors que nous continuons à poursuivre des réformes législatives supplémentaires. Nous allons travailler en étroite collaboration avec les autorités locales, les sociétés de prêts hypothécaires et d'autres parties prenantes pour continuer à aborder le problème vital des propriétés zombies. »

« Les accords d'aujourd'hui sont un pas en avant dans notre lutte pour enrayer l'épidémie de 'maisons zombies' vacantes, qui ont pesé sur nos communautés avec les coûts de maintenance, la valeur en baisse des propriétés et la criminalité », a déclaré le procureur général Eric T. Schneiderman. « Je vais continuer à travailler avec mes collègues du gouvernement à travers l'État pour faire passer notre Loi sur le dégrèvement des biens abandonnés dans un quartier (Abandoned Property Neighborhood Relief Act), une solution législative qui va codifier les réformes d'aujourd'hui en droit, assurer une application significative, et donner les moyens aux municipalités de reprendre leurs rues. Je félicite le surintendant Lawsky de faire avancer les choses sur cette question cruciale. »

Darryl C. Towns, Commissaire/Président Directeur Général du Renouvellement du Logement et des Communautés de l'État de New York a dit : « Les propriétaires doivent être de bons voisins et les banques doivent être de bons voisins. Cet effort pour soutenir et renforcer les communautés des quartiers est une autre façon de préserver l'intégrité régionale et de réduire les fléaux. Assurer la sécurité et le bien-être des New-Yorkais et aider à entretenir les maisons saisies est une priorité pour l'Etat. En travaillant ensemble, nous pouvons rétablir la stabilité et la sécurité dans les quartiers. »

Les propriétés vacantes et abandonnées sont un problème important dans l'État de New York, provoquant des risques de fléaux et de sécurité, et la création de dépenses importantes de la part des contribuables pour les communautés locales. Ce problème est exacerbé par un processus d'éviction prolongé et les dommages causés par la crise financière. Selon le droit actuel, les propriétaires sont responsables de l'entretien de

leurs propriétés et, par conséquent, les banques et les sociétés de prêts hypothécaires ne sont pas tenus de maintenir les logements vacants et abandonnés jusqu'à ce qu'ils reçoivent un jugement de saisie, souvent trois ans ou plus après le dépôt de saisie. Pendant cette période d'incertitude, certaines propriétés peuvent tomber en ruine, et aggraver les problèmes de dilapidation et de sécurité.

NYDFS a convoqué un groupe de grandes banques et sociétés hypothécaires nationales - à la fois celles qu'il réglemente et celles qu'il ne réglemente pas - pour aider à résoudre ce problème. Parmi les protections prévues par les meilleures pratiques annoncées aujourd'hui, les banques et les sociétés de prêts hypothécaires procéderont à une inspection extérieure d'une propriété dans les 60 jours après le début du problème pour déterminer si la propriété est vacante et abandonnée, puis tous les 30 jours par la suite. S'il est déterminé que la propriété est vacante et abandonnée, la banque ou société de prêt hypothécaire sécurisera chaque unité de ladite propriété en changeant les serrures, en remplaçant ou bloquant les fenêtres, en affichant des informations de contact sur la propriété, et en éliminant les autres risques liés à la sécurité. Puis, sur une base continue, la banque ou la société de prêt hypothécaire surveillera l'état de la propriété pour s'assurer qu'elle est sécurisée et conforme aux dispositions applicables du code d'entretien de New York (par exemple, l'herbe doit être coupée, la propriété doit être sécuritaire et sanitaire). Les meilleures pratiques sont applicables aux prêts hypothécaires de premier rang sur les maisons résidentielles et soumises aux lois existantes, et aux directives des assureurs et des investisseurs.

Kirsten Keefe, procureur principal à l'Empire Justice Center, a déclaré: « Les immeubles vacants et abandonnés sont un fléau dans nos villes et villages dans le sillage de la crise des saisies. Nous félicitons le Gouverneur de reconnaître ce problème et de consacrer des ressources à sa résolution. Ceci est une bonne première étape de la part des banques pour qu'elles prennent leurs responsabilités pour ces propriétés afin que les villes ne paient pas les pots cassés. »

Après que ces meilleures pratiques sont adoptées et le registre a été créé par NYDFS, les banques et les sociétés de prêts hypothécaires participant aviseront NYDFS de toutes les nouvelles propriétés qu'ils ont jugées vides et abandonnées et NYDFS partageront cette information avec les responsables locaux à travers l'état. NYDFS acceptera les plaintes des voisins ou des responsables locaux sur les propriétés. L'Unité d'aide aux hypothèques du DFS, qui travaille régulièrement avec les banques et les sociétés de prêts hypothécaires pour résoudre les problèmes liés aux prêts hypothécaires touchant les New-Yorkais, travaillera avec la banque ou l'organisme hypothécaire concerné pour résoudre les questions soulevées par une telle plainte. Les plaintes peuvent être envoyées à NYDFS à

<http://www.dfs.ny.gov/consumer/fileacomplaint.htm>.

Les banques, les coopératives de crédit et les sociétés de prêts hypothécaires qui adoptent ces pratiques, qui représentent près de 70 pour cent du marché de New York, sont les suivantes:

- Wells Fargo
- Bank of America
- Citi Mortgage
- Ocwen
- Nationstar
- PHH
- Green Tree Servicing
- Astoria Bank
- Bethpage Federal Credit Union
- M&T Bank
- Ridgewood Savings Bank

NYDFS poursuivra les discussions dans les jours et semaines à venir avec d'autres banques et sociétés de prêts hypothécaires en les encourageant à adopter ces meilleures pratiques de l'industrie. Les meilleures pratiques sont destinées à être mises en œuvre et adoptée d'ici août 2015.

Pour voir une copie des meilleures pratiques que les banques et les sociétés de prêts hypothécaires vont mettre en œuvre, veuillez cliquer [ici](#).

###

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