



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

**Pour publication immédiate** : 8 octobre 2014

**LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE UN REGLEMENT AVEC UN PROPRIETAIRE DE BROOKLYN POUR METTRE FIN AU HARCELEMENT DE LOCATAIRES AUX LOYERS REGLEMENTES**

***Le propriétaire signe un accord complet avec l'Unité de protection des locataires pour protéger les droits des locataires en majorité Américains-Caribéens et Afro-américains du Centre de Brooklyn***

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui que l'Unité de protection des locataires de l'Etat a signé un accord qui mettra fin aux signalements de harcèlement et d'intimidation de locataires de longue date de plusieurs bâtiments à loyer réglementé dans les quartiers de Brooklyn de Flatbush et Crown Heights. Le propriétaire de ces bâtiments, Yeshaya Wasserman, a manifestement adopté un type de comportement abusif et de violation flagrante des lois sur le loyer.

« Tout le monde mérite un endroit sûr, abordable, où vivre, et cette administration ne tolérera pas les propriétaires qui cherchent à harceler et à intimider les locataires pour les expulser de leur logement », a déclaré le Gouverneur Cuomo. « Nous avons créé l'Unité de protection des locataires pour indiquer clairement à tous les propriétaires que l'Etat les tiendrait responsables de leurs actes. Cet accord est strict, équitable et devrait servir de rappel que notre administration ne craint pas de se mobiliser pour tous les New Yorkais. »

Les mesures définies dans l'accord couvrent tout le portefeuille de Wasserman et comprennent : changer les politiques et procédures commerciales du propriétaire pour assurer leur future conformité avec les lois sur le loyer ; faire contrôler les pratiques du propriétaire pendant près de trois ans par un contrôleur indépendant aux frais du propriétaire ; et créer un fonds pour indemniser les locataires maltraités. L'accord est similaire à celui que l'Unité de protection des locataires a signé auparavant avec Castellan Real Estate Partners, [un règlement annoncé par le Gouverneur Cuomo en janvier](#).

« L'Unité de protection des locataires l'a encore fait », a déclaré le Commissaire / PDG du Renouvellement du Logement et des Communautés de l'Etat de New York (Homes and Community Renewal) (HCR), qui comprend l'Unité de protection des locataires (Tenant Protection Unit) (TPU). « Face au changement rapide des quartiers de la Ville de New York, l'annonce d'aujourd'hui s'inscrit dans

French

la poursuite des efforts de TPU et permettra d'enrayer la perte de logements abordables dans les quartiers des classes moyennes laborieuses en abordant l'illégalité et en assurant que les locataires de longue date puissent rester dans leur logement s'ils le choisissent. Les propriétaires qui violent les lois sur le loyer de l'Etat savent que grâce au Gouverneur et à TPU, ils sont surveillés et seront tenus responsables. »

En octobre 2013, TPU a signifié une assignation à comparaître au propriétaire qui prétendument violait les droits de locataires de longue date aux loyers règlementés à Flatbush et Crown Heights. L'assignation exigeait des documents et dossiers de Homewood Gardens et de sept autres propriétés d'environ 180 logements, détenus et gérés par Wasserman.

Les locataires de longue date de Homewood Gardens (651-667 Brooklyn Avenue, 652-668 Brooklyn Avenue et 416-444 Hawthorne Street), dont la plupart étaient Afro-américains ou Caribéens, ont contacté l'Unité de protection des locataires via la Coalition des locataires de Flatbush. Ils ont déclaré que le propriétaire les victimisait en omettant d'encaisser les chèques du loyer, en faisant pression sur eux pour qu'ils quittent leurs appartements, et en les soumettant à des procédures judiciaires frivoles.

TPU a noté que ces pratiques concernaient la plupart du temps des locataires de longue date, dont certains avaient vécu dans leurs appartements pendant plus de vingt ans et construit une communauté forte et étroitement solidaire. Leurs allégations portaient sur le fait que le propriétaire avait conservé et n'avait pas encaissé les chèques du loyer (dans l'espoir que les locataires n'auraient pas l'argent du loyer nécessaire lorsqu'ils seraient éventuellement poursuivis devant le tribunal du logement), avait ignoré ou retardé les demandes de réparations, avait effectué des réparations bâclées ou offert de maigres rachats pour que les locataires quittent leurs appartements.

De plus, en avril 2014, les locataires de Homewood Gardens, qui sont pour la plupart noirs, ont porté plainte pour violation des droits civils, déclarant que Wasserman essayait de les contraindre à partir pour percevoir des loyers plus élevés auprès de locataires blancs plus aisés. Cette affaire, rapportée par South Brooklyn Legal Services, est séparée de l'annonce d'aujourd'hui de TPU et est toujours en cours.

Dans le cadre du modèle de règlement de conformité d'entreprise au sens large de TPU, Wasserman et sa société doivent prendre les mesures suivantes :

- **Recruter un Contrôleur** (qui sera payé par Wasserman et approuvé par TPU) pendant près de trois ans pour assurer la conformité avec les nouvelles politiques et procédures de l'accord de règlement. Le Contrôleur auditera tous les loyers fixés par le propriétaire suite à une vacance pour assurer que les appartements abordables restent dans le système le cas échéant. Comme l'accord global, TPU a approuvé que la compétence du Contrôleur portera sur l'ensemble du portefeuille de bâtiments du propriétaire, notamment ceux qu'il peut acheter au cours de la période de l'accord.

- **Créer un fonds monétaire de 60 000 \$**, géré par le Contrôleur agréé de la TPU, pour dédommager les locataires qui peuvent avoir subi un comportement illégitime.
- **Etablir de nouvelles procédures et politiques commerciales écrites** qui abordent les actes impropres antérieurs du propriétaire, et protègent tous les locataires actuels et futurs contre la possibilité de futurs abus et violations de la loi.
- **Faire suivre une formation à tous les employés** (aux frais de Wasserman) pour empêcher de futurs abus potentiels sur les locataires et assurer la responsabilisation du propriétaire.

Le Député Keith L.T. Wright, Président de la Commission sur le logement de l'Assemblée de l'Etat de New York, a déclaré : « Je soutiens vigoureusement la protection des droits des locataires contre les propriétaires sans scrupules qui menacent l'accessibilité de notre stock de logements. L'Unité de protection des locataires du Gouverneur est exactement ce dont la population de l'Etat de New York a besoin et ce qu'elle mérite. Je félicite la TPU pour agir rapidement afin de protéger ces locataires et tenir un propriétaire responsable de ses mauvaises actions. »

Le Député Karim Camara, qui préside le Caucus législatif noir, hispanique, portoricain et asiatique et dont le district comprend de nombreux bâtiments de Wasserman, a déclaré : « C'est exactement la raison pour laquelle j'ai personnellement défendu les efforts de la TPU du Gouverneur à l'Assemblée – parce qu'elle obtient des résultats pour la population de l'Etat de New York. Continuez, TPU. »

Les associations de défense qui ont travaillé avec les locataires et les communautés de migrants ont également loué le règlement comme un précédent important dans la protection des droits des locataires.

Edward Josephson, Directeur de la gestion des litiges, South Brooklyn Legal Services, a déclaré : « Nous sommes ravis d'avoir collaboré avec la TPU pour lutter contre ce type de comportement discriminatoire et abusif dans les quartiers de Brooklyn, afin de protéger les locataires de longue date et les communautés. Le harcèlement par des propriétaires qui violent les lois ne sera pas toléré. Maintenant, tous les locataires qui souffrent entre les mains de mauvais propriétaires ont un autre protecteur avec le Gouverneur Cuomo et son Unité de protection des locataires. »

Aga Trojniak de la Coalition des locataires de Flatbush, qui a travaillé avec la TPU pendant l'enquête a déclaré : « Pour les locataires qui ont souffert de harcèlement, savoir que l'Unité de protection des locataires du Gouverneur a été impliquée comme un véritable partenaire, les soulage d'un poids inimaginable. Mais ce soulagement ne se limite pas qu'aux locataires d'un mauvais propriétaire - il l'est aussi pour tous les autres locataires qui sont peut-être tourmentés par un propriétaire tout aussi peu scrupuleux. Les locataires et défenseurs ont désormais une autre forme d'aide, grâce au Gouverneur. »

Benjamin Dulchin, Directeur Exécutif, Association pour le développement des quartiers et du logement, a déclaré : « Je félicite le Gouverneur et TPU pour se mobiliser et protéger les locataires de ces

bâtiments et reconnaître le besoin d'aborder le déplacement de résidents de longue date. Il est impératif que le gouvernement fasse respecter les lois sur la réglementation des loyers pour que les locataires puissent rester dans leurs logements. J'espère continuer à collaborer avec le Gouverneur et la TPU pour résoudre ce problème en nous attaquant au renouvellement des Lois sur la réglementation des loyers en 2015. »

L'Unité de protection des locataires (TPU) a été créée par le Gouverneur Cuomo en 2012 et dans les deux ans depuis sa création, les enquêteurs, auditeurs et avocats de TPU, ont récupéré plus de 33 000 logements que les propriétaires avaient omis d'enregistrer et les ont soumis à nouveau à la réglementation des loyers, faisant économiser à l'Etat des centaines de millions en coûts de réhabilitation et de reconstruction. Le type de règlement et d'enquête plus large de TPU, le modèle et la pratique, a été un succès dans les quartiers où les propriétaires ont une forte incitation à augmenter les loyers et à déplacer les locataires de longue date via des moyens illégaux.

Depuis sa création, l'Unité a également :

- **Commencé le tout premier audit en masse de propriétaires**, mettant en cause leurs réclamations pour des améliorations d'appartements individuels et exigeant des factures détaillées pour justifier les coûts réels des améliorations. Ces améliorations peuvent être utilisées pour augmenter le loyer d'un appartement au-dessus du seuil de 2 500 \$, pour qu'il puisse 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 Renouvellement du Logement et des Communautés de l'Etat de New York** 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.
- **Contribué à la mise 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](http://www.governor.ny.gov)  
État de New York | Executive Chamber | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418

\*\*\*\*\*

**WE WORK FOR THE PEOPLE**  
PERFORMANCE \* INTEGRITY \* PRIDE