



Built to Lead

Pour publication immédiate : 02/11/2016

GOUVERNEUR ANDREW M. CUOMO

**LE GOUVERNEUR CUOMO ET LE PROCUREUR GÉNÉRAL SCHNEIDERMAN,
ANNONCENT UNE ACTION EN JUSTICE CONTRE UNE SOCIÉTÉ DE GESTION
IMMOBILIÈRE POUR HARCÈLEMENT DES LOCATAIRES DANS LA VILLE DE
NEW YORK**

Une enquête conjointe entre l'Unité de protection des locataires (Tenant Protection Unit, TPU) du Gouverneur et le Procureur général révèle une conduite et un harcèlement trompeurs et illicites présumés perpétrés par des propriétaires de Chinatown et le Lower East Side

Les défendeurs sont accusés d'avoir supposément engagé des procédures judiciaires trompeuses, forçant les locataires à loyer contrôlé de renoncer à leurs droits en matière de logement

Depuis sa création, la mise en vigueur de TPU a permis de récupérer plus de 2,8 millions de dollars en surcharge de loyers, et de procéder au réenregistrement de plus de 53 000 appartements improprement déréglés

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo et le Procureur général Eric T. Schneiderman ont annoncé aujourd'hui une poursuite judiciaire contre Marolda Properties, Inc., une société de gestion immobilière de Manhattan qui œuvre dans la gestion d'immeubles résidentiels à loyer contrôlé et les propriétaires de ces immeubles. La poursuite fait suite à une enquête conjointe entre le Bureau du procureur général et l'Unité de protection des locataires du Gouverneur Cuomo. Une enquête concernant les pratiques des défendeurs a initialement été [ouverte](#) par l'Unité de protection des locataires de la Division du logement et du renouvellement communautaire de l'État de New York (Tenant Protection Unit of the New York State Division of Housing and Community Renewal, DHCR) à la suite de la réception de plaintes provenant de différents organismes sans but lucratif qui travaillent avec les locataires et dans leurs quartiers. Une citation à comparaître de TPU a permis d'examiner les pratiques commerciales de Marolda concernant le harcèlement des locataires les allégations de tentatives pour forcer les locataires Américains d'origine asiatique à abandonner leurs appartements à loyer contrôlé.

« Cette administration n'a aucune tolérance envers ceux qui cherchent à entraver les droits des locataires et usent de menaces et de harcèlement visant à leur refuser les protections auxquelles ils ont droit en vertu de la loi », **a déclaré le Gouverneur Cuomo.** « Nous avons fondé l'Unité de protection des locataires pour faire en sorte que ces locataires aient une voix et, comme le montre la décision d'aujourd'hui, nous continuerons à éradiquer ces pratiques sans scrupule et créer un New York plus sûr, plus juste et plus abordable pour tous. »

« Aucun locataire ne devrait être victime de conditions précaires, de harcèlement, d'expulsions illégales et d'autres violations de la loi en matière de logement et de loyer », **a déclaré le Procureur général Schneiderman.** « Malheureusement, certains

propriétaires croient qu'ils peuvent s'en tirer à bon compte en utilisant ces tactiques pour forcer les locataires à abandonner leurs appartements, pour qu'ils puissent ensuite augmenter le loyer. Mon bureau continuera de travailler en association avec TPU et les autres agences gouvernementales afin de faire tout ce qui est possible pour mettre fin à ces types de pratiques illégales. »

La poursuite, déposée devant la Cour suprême de l'État de New York (New York State Supreme Court), allègue que Marolda Properties et les autres défendeurs ont inadéquatement cherché à évincer les locataires en signifiant des avis et en engageant des poursuites devant la Cour du logement alléguant faussement que les locataires n'occupaient plus les locaux en tant que lieu de résidence principale. La poursuite invoque également que les défendeurs ont refusé de renouveler les baux des locataires exigés par la loi, ont surfacturé et négligé de tenir compte des loyers payés par les locataires, n'ont pas procédé aux réparations nécessaires et appropriées, et ont adopté d'autres comportements de harcèlement, mensongers et de représailles. La poursuite vise l'obtention d'une ordonnance du tribunal visant à interdire aux défendeurs de se livrer à de telles pratiques dans le futur, leur ordonner de verser des compensations ou des dédommagements aux locataires qui ont été lésés, restituer tous les profits obtenus grâce à leurs pratiques illégales, verser des pénalités pour leur conduite illégale, créer des politiques globales que les employés devront suivre et embaucher un administrateur tiers pour surveiller le respect de la loi.

Le Commissaire de la Division du logement et du renouvellement communautaire de l'État de New York (New York State Homes and Community Renewal), James S. Rubin, a déclaré : « Cette enquête conjointe entre l'Unité de protection des locataires du Gouverneur et le Procureur général fait peser tout le poids des ressources de l'État afin de faire pression sur les propriétaires qui utilisent des manœuvres de harcèlement dans le but de libérer les appartements à loyer contrôlé et séparer les communautés unies. C'est injuste, et cela doit s'arrêter immédiatement. Nous luttons afin que les locataires de Chinatown et du Lower East Side et de partout à travers la ville aient le droit de demeurer dans leur logement abordable. L'Unité de protection des locataires poursuivra son dur travail visant à lutter contre les propriétaires qui tentent d'utiliser le système judiciaire comme moyen pour harceler et évincer leurs locataires. »

Depuis sa création en 2012, les activités d'application de la loi effectuées par l'Unité de protection des locataires ont mené à l'enregistrement de plus de 53 000 appartements improprement déréglementés et à la récupération de plus de 2,8 millions de dollars en surcharge de loyers aux locataires sans méfiance par l'entremise d'accords de règlement et de procédures administratives.

La liste des propriétaires affiliés cités dans la poursuite comprend : Green Leaf Associates, LLC, Forsyth Green, LLC, Forsyth Blue, LLC, 83-85 Baxter Street, LLC, 7 Rivington Street, LLC, 90 Elizabeth St., LLC, Ludlow 65 Realty, LLC, 13-15 Essex Street, LLC, 145 Ave. C., LLC, et 100 Forsyth Associates, LLC.

Le Sénateur Daniel Squadron a déclaré : « Les tactiques de harcèlement sont trop fréquemment utilisées par des personnes malveillantes contre les locataires à loyer contrôlé. C'est inacceptable de la part de Marolda, c'est inacceptable de la part de Croman, et la décision prise aujourd'hui par l'Unité de protection des locataires et le Procureur général nous rappelle également que c'est tout simplement inacceptable au sein de notre État. Je suis fier d'avoir travaillé avec TPU et le Procureur général d'avoir mis la lumière sur certaines de ces inquiétudes au sein de mon district, et je suis heureux de poursuivre cette collaboration afin de contrer à ces pratiques. Merci au

Gouverneur, à TPU, à le Procureur général, à l'organisme CAAAV Organizing Asian Communities, au Cooper Square Committee, à MYF Legal Services et aux organismes Asian Americans for Equality et University Settlement. »

La Membre de l'assemblée Alice Cancel a déclaré : « L'État ne restera pas sans rien faire alors que les locataires sont victimes de menaces, de harcèlement et d'exploitation volontaire. Je félicite l'Unité de protection des locataires du Gouverneur et le Procureur général Schneiderman d'avoir joué un rôle décisif sur le plan de l'aide et du recours civil apportés aux locataires Américains d'origine asiatique ayant un loyer contrôlé vivant dans le Chinatown et le Lower East Side. En travaillant ensemble, nous pouvons lutter afin de protéger nos communautés contre ceux qui cherchent à cibler nos aînés et nos familles, et les forcer à quitter leur logement. »

Cathy Dang, Directrice Exécutive de l'organisme CAAAV Organizing Asian Communities, a déclaré : « Les locataires de Marolda se sont organisés pendant des mois afin de lutter pour la responsabilisation de leur propriétaire et ont permis d'intenter cette poursuite. Nous félicitons l'Unité de protection des locataires et le Bureau du Gouverneur pour avoir travaillé avec les locataires et déposé cette poursuite devant la Cour suprême. La poursuite d'aujourd'hui vise les difficultés que ces locataires, des familles, des aînés et des locataires en difficulté, ont dû subir en raison des procédures juridiques malveillantes. Nous espérons que ce dépôt aide à bien faire comprendre à tous les propriétaires que les locataires ne toléreront plus le harcèlement visant à les obliger à abandonner leurs domiciles. »

Michael Grinthal, le Procureur en chef chez MFY Legal Services, Inc., a déclaré : « MFY salue le travail que l'Unité de protection des locataires du Gouverneur a accompli en écoutant les locataires et en prenant leurs expériences au sérieux au cours de son enquête. Les clients de MFY continueront de tenir tête au harcèlement de leur propriétaire, mais c'est encourageant de savoir que le DHCR et le Procureur général prennent des mesures pour les défendre. »

La poursuite allègue que les défendeurs ont signifié des avis aux locataires (appelés avis « Golub ») qui indiquait que les locataires ne vivaient pas dans leurs appartements et que des procédures d'expulsion seraient déposées si les locataires n'abandonnaient pas volontairement leur logement à la fin de leur bail. La plupart du temps, les défendeurs ne détenaient aucune évidence pour soutenir leurs allégations. En fait, les recherches dans les bases de données sur lesquelles les défendeurs s'appuyaient ont révélé que les locataires vivaient bel et bien dans les appartements où ils prétendaient vivre, ou simplement que les locataires ont vécu dans d'autres immeubles de nombreuses années auparavant. Les avis et les poursuites étaient fréquemment basés sur des allégations dénuées de fondement indiquant que les employés des propriétaires n'avaient pas vu les locataires occuper leurs appartements pendant de longues périodes, alors que dans les faits, les locataires sortaient et entraient fréquemment de leurs appartements et ils voyaient même parfois les employés des propriétaires régulièrement. Les défendeurs utilisaient ces tactiques pour d'épuiser leurs locataires à loyers contrôlés, dont nombre d'entre eux sont des aînés qui ne parle pas anglais couramment, de sorte qu'ils finissent par abandonner leurs logements, parfois en échange d'un paiement supplémentaire. Une fois que les logements sont vacants, les défendeurs peuvent augmenter le loyer en vertu de la réglementation des loyers et par conséquent, augmenter leurs profits.

La poursuite allègue en outre que les défendeurs avaient procédé à des travaux de construction, de rénovation et de réparations sur leurs immeubles sans les permis

exigés par la loi, et en d'autres occasions, qu'ils ont signé des déclarations sur leurs demandes de permis indiquant faussement que les immeubles étaient inoccupés. Ceci leur permettait de se soustraire aux exigences légales visant à créer un plan de protection des locataires spécialement conçu pour garantir la sécurité et la santé de leurs locataires durant les travaux de construction.

La poursuite allègue également que les défendeurs ont même parfois empêché les locataires d'entrer dans leurs appartements, ont procédé à de longues réparations non nécessaires ou inutilement contraignantes et en d'autres occasions n'ont pas procédé aux réparations nécessaires, laissant parfois les locataires vivre dans des logements insalubres, dangereux et de qualité inférieure. Par exemple, la poursuite allègue que certains locataires vivant au 13-15 Essex Street dans le Lower East Side sont actuellement obligés de payer et d'utiliser des plaques chauffantes du commerce potentiellement dangereuses, lentes et inefficaces compte tenu du câblage électrique de l'immeuble pour réchauffer leur nourriture, car leur approvisionnement en gaz a été coupé par le propriétaire depuis le mois de février de cette année. Au même moment, ces locataires aînés, dont l'un d'entre eux est une personne handicapée, sont obligés de monter trois volées d'escaliers pour utiliser une autre toilette, car leurs toilettes ont été retirées au mois d'août et n'ont jamais été remplacées.

Les locataires qui croient être la cible de comportements illégaux, mensongers ou de harcèlement de la part de leurs propriétaires ou leurs agents sont vivement encouragés à communiquer avec le Procureur général afin de déposer une plainte en ligne ou composer le 1-800-771-7755. Les locataires qui vivent dans des logements à loyer contrôlé et croient qu'ils ont été victimes de harcèlement doivent également communiquer avec TPU au 718-739-6400 ou au TPUinfo@nyshcr.org.

Le dossier contre Marolda Properties et les propriétaires affiliés est traité par Noah Popp, Procureur général adjoint, les procureurs de TPU Karis Rasmussen et Jordan Fried, qui ont été mandatés en tant que procureurs généraux adjoints spéciaux pour cette cause, la Chef de bureau Jane M. Azia et la Sous-procureur générale exécutive pour la justice économique Manisha M. Sheth.

En outre, du personnel supplémentaire provenant de TPU travaille également sur cette enquête, notamment la Directrice juridique Vernitta N. Chambers, sous la supervision du Chef de bureau de TPU Gregory C. Fewer et sous la supervision générale du Commissaire adjoint de TPU Richard R. White.

Pour plus de renseignements au sujet de l'Unité de protection des locataires du Gouverneur, veuillez consulter le : www.nyshcr.org/TPU.

###

Des informations complémentaires sont disponibles à l'adresse www.governor.ny.gov
État de New York | Chambre Exécutive | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418