



Built to Lead

Pou Piblikasyon Imedya: 02/11/2016

GOUVÈNÈ ANDREW M. CUOMO

**GOUVÈNÈ CUOMO AK AVOKA JENERAL SCHNEIDERMAN ANONSE YON
PWOSÈ KONT KONPAYI JESYON PWOPRIYETE POU ARASMAN LOKATÈ YO
NAN VIL NEW YORK**

***Ankèt konjwen ant Inite Pwoteksyon Lokatè (Tenant Protection Unit, TPU)
Gouvènè a ansanm avèk Avoka Jeneral la te dekouvri kondwit ilegal ak deseptif
ansanm avèk kondwit ilegal ak arasman pwopriyetè yo nan Chinatown ak
Lower East Side la***

***Swadizan akize defandan yo te angaje nan imitasyon pwosè legal, kontrenn
lokate lwaye règlemante yo pou siyen renonsyasyon dwa lojman yo***

***Depi kreyasyon l, Ranfòsman TPU te mennen a rekiperasyon plis pase \$2.8
milyon nan sichaj lwaye; re-anrejistreman plis pase 53,000 apatman ki te mal
derèglemante***

Gouvènè Andrew M. Cuomo ansanm avèk Avoka Jeneral Eric T. Schneiderman jodia te anonse yon pwosè kont Marolda Properties, Inc., yon konpayi jesyon pwopriyete Manhattan ki jere bilding apatman lwaye règlemante ansanm avèk pwopriyetè yo ki posedè bilding yo. Pwosè a se rezilta yon ankèt konjwen ant Biwo Avoka Jeneral la ansanm avèk Inite Pwoteksyon Lokatè Gouvènè Cuomo. Yon ankèt sou pratik defandan yo te orijinalman [inisyè](#) pa Inite Pwoteksyon Lokatè nan Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote Eta New York (Tenant Protection Unit of the New York State Division of Housing and Community Renewal, DHCR) apre li te fin resevwa plent nan men diferan òganizasyon non-pwofi ki travay avèk ak nan katye lokatè yo. Yon manda TPU te egzamine pratik biznis Marolda pou arasman lokatè ak akizasyon paske yap eseye fòse lokatè Ameriken-Azyatik ki la depi lontan pou yo soti nan apatman lwaye règlemante yo.

“Administrasyon sa pa gen tolerans pou moun sila yo kap chèche diminye dwa lokatè yo epi itilize entimidasyon ak arasman pou refize yo pwoteksyon ke yo gen dapre lalwa,” **Gouvènè Cuomo te deklare.** “Nou te kreye Inite Pwoteksyon Lokatè pou asire ke lokatè sa yo gen yon vwa e, kòm aksyon jodia demontre l, nou pral kontinye derasinen pratik san eskripil sa yo epi kreye yon New York ki pi bon mache, pi ansekirite, pi ekitab pou tout moun.”

“Okenn lokatè pa ta dwe sijè a kondisyon ki pa ansekirite, arasman, degèpisman ilegal ansanm avèk lòt vyolasyon nan lojman ansanm avèk lwa sou lwaye,” **Avoka Jeneral Schneiderman te deklare.** “Malerezman, sèten pwopriyetè kwè ke yo ka soti lè yap

itilize taktik sa yo pou fòse lokatè yo soti nan apatman yo kidonk yo ka monte lwaye a. Biwo mwen an pral kontinye fè patenarya avèk TPU ansanm avèk lòt ajans yo nan gouvènman an pou fè tout sa ki nan pouvwa yo pou mete yon fen nan kalite pratik delwayal sa yo.”

Pwosè a, ki te depoze nan Tribinal Siprèm Eta New York (New York State Supreme Court), ki akize Marolda Properties yo ansanm avèk lòt defandan yo kap chèche degèpi nan move kondisyon lokatè lwaye règlemante yo epi pote pwosè nan tribinal lojman ki akize enjisteman ke lokatè yo pa abite nan lokal yo ankò kòm rezidans prensipal. Pwosè a pretann tou ke defandan yo te refize pou renouvle kontra lwaye lokatè yo ki obliga twa legalman, sichaj epi neglije pou teni kont de lwaye lokatè yo peye, pat fè reparasyon apwopriye ki nesèsè ak renovasyon, epi angaje nan lòt konpòtman vanjans asèlman, deseptif. Pwosè a ap chèche yon òdonans tribinal ki entèdi defandan yo pou yo pa angaje nan kalite pratik sa yo nan lavni, mande pou yo peye domaj ak/oswa restitasyon a lokatè ke yo te deranje yo, depanse tout pwofi ki te soti nan pratik ilegal yo, peye amann pou kondwit ilegal yo, kreye règleman konpreyansif pou anplwaye yo swiv epi angaje yon tyès administratè pou kontwole konfòmite avèk lwa a.

Komisyone Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote Eta New York (New York State Homes and Community Renewal) James S. Rubin te deklare, “Ankèt konjwen sa ant Inite Pwoteksyon Lokatè Gouvènè a ansanm avèk Avoka Jeneral la pote tout mass resous eta sou pwopriyete yo kap itilize konplo arasman nan yon efò pou kite apatman lwaye règlemante yo epi pou kraze lyen kominote yo. Bagay sa pa bon e li dwe kanpe la. Nap lite pou dwa lokatè yo nan Chinatown ak Lower East Side la ak toupatou nan vil la pou rete nan kay a bon mache yo. Inite Pwoteksyon Lokatè a pral kontinye travay di pou konbat kont pwopriyete yo kap eseye itilize sistèm tribinal la kòm yon mwayen pou arase epi degèpi lokatè yo.”

Depi kreyasyon l nan 2012, aktivite ranfòsman Inite Pwoteksyon Lokatè a te kondwi a anre jistremman plis pase 53,000 apatman derèglemante ak rekiperasyon plis pase \$2.8 milyon nan sichaj lwaye pou lokatè san mefyans grasa règleman kontra ansanm avèk pwosedi administratif.

Pwopriyete ki afilye yo nan pwosè a gen ladan 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, ak 100 Forsyth Associates, LLC.

Senatè Daniel Squadron te deklare, “Twò souvan, move aktè yo itilize taktik arasman kont lokatè lwaye règlemante yo. Li pa akseptab lè Marolda fè sa, li pa akseptab lè Croman fè sa, e aksyon jodia ki soti nan Inite Pwoteksyon Lokatè ansanm avèk Avoka Jeneral la se yon lòt rapèl ke li tou senpleman inakseptab nan eta nou an. Mwen fyè paske m te travay avèk TPU ansanm avèk Avoka Jeneral la pou nou te ekspoze kèk nan preyokipasyon nan distri mwen an, e map rete tann pou m kontinye travay ansanm kont pratik sa yo. Mèsi a Gouvènè a, TPU, Avoka Jeneral, CAAAV Organizing Asian Communities, Komite Cooper Square, MFY Legal Services, Asian Americans for

Equality, ak University Settlement.”

Manm Asanble Alice Cancel te deklare, “Eta pa pral kanpe bra kwaze pandan yap menase, arase epi volontèman eksplwate lokatè yo. Mwen konplimante Inite Pwoteksyon Lokatè Gouvènè a ansanm avèk Avoka Jeneral Schneiderman pou wòl desiziv yo lè yo pote sekou ak yon solisyon sivil pou lokatè lwaye règlemante Ameriken Azyatik yo nan Chinatown ak Lower East Side la. Travay ansanm nou ka lite pou pwoteje kominote nou yo kont moun sila yo kap chèche pou sible granmoun ak fanmi nou yo epi fòse pou mete yo deyò nan lari.”

Cathy Dang, Direktè Egzekitif CAAAV Organizing Asian Communities, te deklare, “Lokatè Marolda yo te òganize pandan plizyè mwa pou lite pou responsabilite pwopriyetè kay yo epi rann pwosè sa posib. Nou aplodi Inite Pwoteksyon Lokatè ak Biwo Gouvènè a paske yo te travay avèk lokatè yo pou depoze pwosè sa nan Tribinal Siprèm. Pwosè jodia adrese difikilte pou lokatè sa yo, fanmi, granmoun, ansanm avèk lokatè ki gen difikilte yo –te dwe andire avèk pwosedi jidisyè legal malveyan. Nou espere ke depo pwosè sa voye yon mesaj pou tout pwopriyetè kay yo ke lokatè yo pap tolere arasman kap mete yo deyò nan kay yo.”

Michael Grinthal, Avoka Sipèvizè nan MFY Legal Services, Inc. te deklare, “MFY apresye travay ke Inite Pwoteksyon Lokatè Gouvènè a te fè lè li te tandè epi pran istwa yo oserye pandan ankèt la. Kliyan MFY yo pral kontinye kanpe kont arasman pwopriyetè yo, men li pwisan pou nou konnen ke DHCR ansanm avèk Avoka Jeneral la epi pran aksyon pou kanpe avèk yo.”

Pwosè a pretann ke defandan yo te bay lokatè yo avi (ki rele avi “Golub”) ki deklare ke loka tè yo pap viv aktyèlman nan apatman yo e ke yo pral depoze yon pwosè degèpisman si lokatè yo pa kite volontèman nan fen kontra lwaye yo. Defandan yo souvan te gen yon ti prèv oswa yo pa gen prèv pou sipòte reklamasyon yo. Anfèt, rechèch baz done yo te konte sou defandan yo ki te montre ke lokatè yo an reyalyte ap viv nan apatman ke yo te deklare ke yap viv la, oswa senpleman montre ke lokatè yo te viv nan lòt bilding yo plizyè ane oparavan. Avi ak pwosè yo te souvan baze sou reklamasyon konklizyon ke anplwaye pwopriyetè kay yo pat wè lokatè yo nan apatman yo pou yon peryòd tan pwolonje, lè anfèt anpil lokatè souvan ale ak retounen nan apatman yo e pafwa yo te wè anplwaye pwopriyetè kay yo sou yon baz regilye. Defandan yo te itilize taktik sa yo pou redwi lokatè lwaye derèglemante yo, anpil ladan yo se granmoun aje e ki pa pale Angle byen, pou kite apatman yo, pafwa an echanj pou plis peman. Yon fwa apatman vin vid, defandan yo ka monte pri lwaye a daprè lwa sou regilasyon lwaye e kidonk ogmante pwofi yo.

Pwosè a pretann anplis ke defandan yo te angaje nan konstriksyon, renovasyon ak reparasyon nan bilding yo san yo pa gen pèmi ki obligatwa legalman, e nan lòt okazyon yo te siyen deklarasyon ki fo sou aplikasyon pèmi yo ki deklare ke bilding lan vid. Sa a pèmèt yo pou evade egzijans legal pou kreye yon plan pwoteksyon lokatè ki fèt spesyalman pou sovgade sekirite ak sante lokatè yo pandan konstriksyon an.

Pwosè a akize tou ke defandan yo te konn pafwa fèmen lokatè yo deyò nan apatman yo, angaje nan reparasyon inital ki pa nesèsè e ki dire lontan e nan sèten okazyon yo te neglije pou fè reparasyon ki te nesèsè yo, pafwa yo te konn kite lokatè yo nan kondisyon lojman ki medyòk, ki pa ansekirite e ki pa pwòp. Pa egzanp, pwosè a pretann ke sèten lokatè ki abite nan 13-15 Essex Street nan Lower East Side la aktyèlman yo fòse yo peye pou epi itilize recho ki lant e ki pa efikas e plòg elektrik nan bilding lan, sa ki potansyèlman danjere ki stoke nan plak chofant pou yo fè epi chofe manje yo, paske pwopriyetè a koupe gaz yo depi mwa Fevriye ane sa a. Anmenmtan, lokatè granmoun sa yo, youn ladan yo gen yon andikap, yo fòse l pou l grenpe twa ranje mach eskalye pou l itilize yon lòt twalèt paske yo te retire twalèt pa yo nan mwa out e li pat janm ranplase.

Lokatè yo ki kwè ke yo sib konpòtman delwayal, deseptif oswa arasman pa pwopriyetè oswa ajan yo e nou ankouraje yo pou kontakte Avoka Jeneral la nan fason pou depoze yon plent sou entènèt oswa rele 1-800-771-7755. Lokatè yo kap viv nan apatman lwaye règlemante yo e ki panse ke yo te arase ta dwe kontakte tou TPU nan (718) 739-6400 oswa TPUinfo@nyshcr.org.

Dosye kont Marolda Properties ansanm avèk pwopriyetè ki afilye yo jere pa Avoka Jeneral Adjwen Noah Popp, Avoka TPU Karis Rasmussen ak Jordan Fried, ki te adjwen kòm Avoka Jeneral Adjwen Spesyal pou kesyon sa, Chèf Biwo Jane M. Azia ak Avoka Jenral Egzekitif Adjwen pou Jistis Ekonomik Manisha M. Sheth.

Lòt anplwaye TPU yo kap travay sou ankèt sa se Direktè Legal TPU Vernitta N. Chambers, sou sipèvizyon Chèf Biwo TPU Gregory C. Fewer ak sou sipèvizyon Jeneral Komisyonè Adjwen TPU Richard R. White.

Pou w jwenn plis enfòmasyon sou Inite Pwoteksyon Lokatè Gouvènè a ale nan: www.nyshcr.org/TPU.

###

W'ap jwenn lòt nouvèl ki disponib sou sitwèb www.governor.ny.gov
Eta New York | Chanm Ekzekitif | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418