



**Built to Lead**

Pour publication immédiate : 07/12/2016

GOUVERNEUR ANDREW M. CUOMO

**LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE DE NOUVELLES ACTIONS POUR AIDER LES PROPRIÉTAIRES MENACÉS DE SAISIE IMMOBILIÈRE ET OBLIGER LES BANQUES ET LES ADMINISTRATEURS HYPOTHÉCAIRES À ASSURER L'ENTRETIEN DES « PROPRIÉTÉS ZOMBIE »**

***Une [Charte des droits des consommateurs \(Consumer Bill of Rights\)](#) et une [Réglementation \(Regulation\)](#) finale sont les dernières mesures de la législation à grande portée signée par le Gouverneur Cuomo pour aider les propriétaires menacés de saisie immobilière***

***Ces actions luttent contre le fléau créé par les propriétés vacantes et abandonnées dans l'ensemble de l'État de New York***

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui que le Département des services financiers (Department of Financial Services, DFS) a publié une [Charte des droits des consommateurs](#) pour les New-Yorkais menacés de saisie immobilière. Par ailleurs, le DFS a également finalisé une [réglementation](#) protégeant les communautés du fléau des « propriétés zombie » en obligeant les banques et les administrateurs hypothécaires à signaler et entretenir les propriétés vacantes et abandonnées.

Ces deux actions font suite à la loi signée par le Gouverneur en juin qui réduit la menace que représentent les « propriétés zombie » pour les communautés en accélérant les procédures de saisie, en améliorant l'efficacité et l'intégrité des conférences de règlement des litiges obligatoires et en obligeant les banques et les administrateurs hypothécaires à sécuriser, protéger et entretenir les propriétés vacantes et abandonnées avant et durant les procédures de saisie.

« Ces réformes contribuent à assurer que les New-Yorkais menacés de saisie immobilière connaissent leurs droits, que les banques et les administrateurs hypothécaires soient tenus de respecter leurs obligations, et que les quartiers à travers l'État soient protégés du fléau des propriétés zombie qui menacent les valeurs immobilières ainsi que la sécurité publique, » **a déclaré le Gouverneur Cuomo.** « Ces dispositions aideront à protéger la qualité de vie de nos communautés et à préserver le rêve américain à New York. »

**La Surintendante des Services financiers, Maria T. Vullo, a déclaré :** « Le DFS est fier de mettre en œuvre cette législation cruciale, signée par le Gouverneur Cuomo, avec cette réglementation finale et la nouvelle Charte de droits des consommateurs. Les propriétaires disposeront désormais des informations dont ils ont besoin pour mieux naviguer dans la procédure de saisie, et des communautés entières obtiendront assistance et protection grâce à cette réglementation en place. »

Le DFS est dans l'obligation de publier une Charte des droits des consommateurs (Consumer Bill of Rights), fournie ci-dessous, pas plus tard que 60 jours après l'entrée en vigueur de la nouvelle législation. La nouvelle législation oblige également les tribunaux qui supervisent une procédure de saisie à fournir aux propriétaires un exemplaire de la Charte des droits des consommateurs lors de la première conférence de règlements des litiges obligatoire.

En vertu de la loi, les banques et les administrateurs hypothécaires doivent effectuer une inspection des propriétés sujettes à une situation d'impayés dans les 90 jours et doivent sécuriser et entretenir les propriétés si la banque ou l'administrateur estime raisonnablement que la propriété est vacante et abandonnée. Les banques et les administrateurs hypothécaires sont tenus de signaler les propriétés vacantes et abandonnées au DFS et de soumettre des rapports trimestriels détaillant leurs efforts pour sécuriser et entretenir les propriétés, ainsi que le statut de toute procédure de saisie. Si le DFS détermine qu'une propriété ayant été considérée comme vacante et abandonnée n'est pas correctement entretenue par la banque ou l'administrateur hypothécaire pertinent, le Surintendant exercera son autorité afin d'obliger la banque ou l'administrateur hypothécaire à rendre des comptes. Les violations entraînent une pénalité civile de 500 \$ par jour par propriété.

La réglementation fait partie d'un volet de mesures pour enrayer l'étendue des propriétés inoccupées et à l'abandon, dont le nombre, selon des rapports de source bénévole, s'élève à plus de 6 000. Dans le cadre de la nouvelle loi, les rapports des banques et des administrateurs hypothécaires sont désormais obligatoires, et l'on s'attend à ce que le nombre de logements abandonnés soit même plus élevé. La loi exige également la création d'une ligne téléphonique d'urgence pour les propriétés zombie qui permettra aux New-Yorkais de signaler des propriétés vacantes ou abandonnées. Les New-Yorkais peuvent contacter la ligne téléphonique d'urgence du Département des services financiers au (800) 342-3736 ou aller sur internet sur [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov) pour signaler des propriétés vacantes ou abandonnées.

Un exemplaire de la Charte des droits des consommateurs est disponible [ici](#) et ci-dessous :

### **Charte des droits des consommateurs relative aux actions de saisie de résidence**

Cette Charte des droits des consommateurs oriente les propriétaires menacés de saisie immobilière à New York. Une saisie immobilière est une action en justice et ***les propriétaires devraient demander l'assistance d'un avocat ou d'un conseiller en logement afin d'explorer les défenses juridiques potentielles au procès.*** Les propriétaires doivent également connaître leurs droits et obligations généraux énoncés ci-dessous.

#### **Durant la procédure de saisie**

Vous avez le droit de rester dans votre logement et le devoir d'entretenir votre propriété à moins que et jusqu'à ce qu'un tribunal vous ordonne de quitter les lieux. Si vous abandonnez votre logement, le plaignant (banque ou administrateur hypothécaire) peut être en droit de saisir votre propriété par le biais d'une procédure accélérée au tribunal. Afin d'éviter cette situation, restez dans votre logement et examinez attentivement et répondez aux documents que vous recevez de la part du plaignant ou du tribunal

impliqué dans votre affaire de saisie. Un défaut de réponse ou de comparaître devant le tribunal lorsque vous y êtes tenu pourrait faciliter la tâche du plaignant pour montrer que votre propriété est vacante et abandonnée, ce qui vous fait courir le risque d'une saisie accélérée.

*Vous avez le droit d'être représenté par un avocat* et vous pouvez être éligible à des services de conseil juridique ou de conseil en logement gratuits. Pour connaître les services juridiques gratuits disponibles près de chez vous, rendez-vous sur la page « Consommateurs, hypothèque et saisie » (« Consumers, Mortgage and Foreclosure ») du site internet du Département des services financiers de New York sur [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Vous avez le droit de ne pas être sujet au harcèlement ou aux arnaques de saisie immobilière. Envisagez sérieusement de consulter un avocat ou un conseiller en logement, si disponible, avant de signer n'importe quel papier. Si vous êtes la cible de harcèlement ou de fraude, contactez le Département des services financiers de l'État de New York par internet ou en appelant la ligne téléphonique d'urgence pour les consommateurs au (800) 342-3736.

Vous avez le droit d'éviter la saisie si vous remboursez la totalité de votre prêt à tout moment précédent la vente de votre logement ou si vous négociez un accord amiable avec le plaignant.

### **Avant qu'une action en saisie immobilière ne débute devant le tribunal**

*Vous avez le droit d'être notifié au moins 90 jours avant le dépôt de la requête en saisie immobilière*, vous informant que vous êtes en défaut et que vous courrez le risque d'une saisie.

Vous avez le droit d'explorer des options « d'atténuation des pertes » (« loss mitigation ») qui peuvent vous permettre de conserver votre logement et d'éviter une action en justice. La banque ou l'administrateur hypothécaire est tenu(e) de vous aider à comprendre vos options d'atténuation des pertes.

Si vous avez déposé une demande d'atténuation des pertes dûment remplie, votre banque ou administrateur hypothécaire doit terminer l'examen de votre demande avant de poursuivre l'action en saisie.

### **Une fois qu'une action en saisie immobilière a débuté**

Vous avez le droit de recevoir un exemplaire des documents juridiques dans l'action en saisie, une fois qu'elle a commencé. Ceci est connu sous le nom de « signification » de l'assignation et plainte (« service » of the Summons and Complaint).

Vous devez répondre à l'assignation et plainte par une « Réponse » (« Answer ») dans les 20 jours suivant votre signification en mains propres et dans les 30 jours si elle vous a été signifiée par d'autres moyens. La Réponse est l'occasion d'énoncer vos défenses. Vous devriez consulter un avocat ou un conseiller en logement pour vous aider dans cette procédure.

Vous avez le droit de participer à toutes les procédures juridictionnelles relatives à votre affaire, notamment à la conférence de règlement des litiges obligatoire, requise par le

droit de New York. Pour des informations sur la conférence de règlement des litiges obligatoire, consultez la section « Conférence de règlement des litiges obligatoire » (« Mandatory Settlement Conference ») du site internet du Département des services financiers de l'État de New York sur [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Vous avez l'obligation de comparaître lors de toutes les comparutions devant les tribunaux programmées. Si vous manquez de comparaître, vous risquez de perdre des droits importants, ce qui pourrait conduire à la perte du procès et de votre logement.

Vous avez le droit de demander la permission du tribunal pour continuer sans payer les frais de justice.

### **Lors de la conférence de règlement des litiges obligatoire**

Vous avez droit à une explication concernant la nature de l'action en saisie dirigée à votre encontre.

Les deux parties ont l'obligation d'apporter tous les documents nécessaires à la conférence de règlement. Pour une liste globale des documents requis, consultez la section « Conférence de règlement des litiges obligatoire » (« Mandatory Settlement Conference ») du site internet du Département des services financiers de l'État de New York sur [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

Les deux parties doivent négocier « de bonne foi », ce qui signifie de manière honnête et juste. Si vous manquez à cette obligation, vous pourriez perdre l'opportunité de poursuivre un accord amiable supervisé par le tribunal. Si la banque ou l'administrateur hypothécaire manque à cette obligation, le tribunal peut infliger des sanctions tout aussi considérables. Négocier de bonne foi n'oblige aucune des parties à accepter un accord amiable.

Si vous avez, auparavant, manqué de soumettre une Réponse, on vous donnera 30 jours supplémentaires pour le faire lors de la conférence de règlement.

### **Après l'accord de règlement ou l'accord d'atténuation des pertes pleinement exécuté**

Dans les 90 jours suivant la finalisation de l'accord amiable, la *désignation d'affaire en instance (lis pendens)* sur votre propriété, qui met en garde les tiers concernant le fait que le titre de votre propriété fait l'objet d'un différend, doit être levée.

Il se peut que vous ayez à votre charge des taxes supplémentaires si vous parvenez à un accord amiable comprenant une remise de dette. Demandez conseil à un fiscaliste concernant les conséquences de toute taxe résultante.

### **Après le jugement de saisie et vente**

Suite au jugement de saisie et vente, le nouveau propriétaire peut chercher à vous expulser de la propriété.

Si le logement est revendu pour une somme supérieure à ce que vous devez, vous avez le droit de déposer une demande au tribunal pour l'excédent, sous réserve de respecter certaines échéances. Il est important de faire appel à un prestataire de services juridiques si vous pensez qu'un excédent vous est dû.

Si le logement est vendu pour une somme inférieure à ce que vous devez, le créancier peut déposer une demande pour obtenir un jugement à votre encontre pour la différence. Ceci est connu sous le nom de jugement d'insuffisance (deficiency judgment). Il se peut que vous ayez le droit de contester la somme de tout jugement d'insuffisance, notamment les intérêts et pénalités.

###

Des informations complémentaires sont disponibles à l'adresse [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov)  
État de New York | Chambre Exécutive | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418