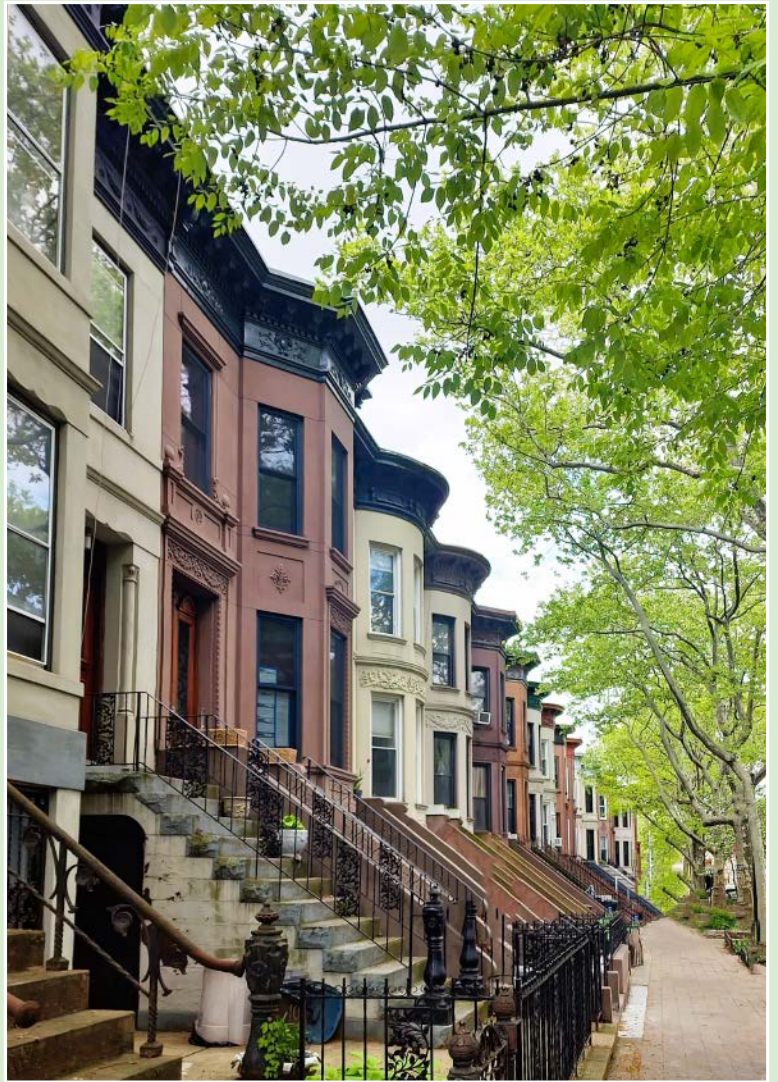


LE B.A.-BA EN MATIÈRE DE LOGEMENT

GUIDE DES LOCATAIRES

www.nyc.gov/hpd



Janvier
2024

Les photographies sur les couvertures de cette année du B.a.-ba en matière de logement ont gagné le concours de photos des employés 2023 du Département du développement et de la préservation du logement (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Nous remercions nos gagnants et tout le personnel du HPD, toujours à l'écoute des New-Yorkais qui les entourent, pour leur dévouement et leur travail acharné au nom de notre merveilleuse ville.



Manhattan

Cosimo Anselmo

*Division des ressources
pour les locataires
(Division of Tenant
Resources)*



Staten Island

Salvatore Demarco

*Division de l'application
des codes
(Division of Code
Enforcement)*



Brooklyn

George Kambo

*Division de l'application
spéciale
(Division of Special
Enforcement)*

Sommaire

Droits et responsabilités des locataires	4
Rester dans votre appartement en toute sécurité	4
I. Conditions	4
Sécurité incendie	5
A. Portes à fermeture automatique	5
B. Fuites de gaz	5
C. Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone	6
D. Couvre-boutons de cuisinière	6
E. Fermetures sur portes ou fenêtres	6
Logements sains	8
A. Dangers liés à la peinture à base de plomb	8
B. Chauffage et eau chaude inadéquats	9
C. Moisissure	9
D. Animaux nuisibles	10
E. Protections de fenêtres	10
II. Plaintes, violations et mesures d'application des codes	12
A. Processus de plainte auprès du HPD	12
B. Fonctionnement des avis de violations du HPD	12
C. Programmes de mesures renforcées d'application des codes	13
III. Harcèlement	14
IV. Tribunal du logement	15
V. Autres ressources pour les locataires	16
A. Appartements à loyer réglementé	16
B. Prévention d'expulsion	17
C. Certificat d'occupation et paiements du loyer	17
D. Activités illégales	17
E. Discrimination	18
F. Associations de locataires	19
G. Animaux domestiques	19
H. Loi sur la confidentialité des données des locataires	19
Ressources pour les demandeurs de logements abordables	20
A. Comment déposer une demande de logement abordable	20
B. Exemption d'augmentation de loyer	21
C. Coordonnées utiles pour d'autres sujets liés au logement	22
D. Centre de service clientèle du HPD	22

Droits et responsabilités des locataires

Les locataires devraient pouvoir s'attendre à vivre dans des bâtiments bien entretenus et ne présentant aucun danger, et sans harcèlement de la part du propriétaire et de ses employés.

Les bâtiments :

- Ne devraient abriter aucun animal nuisible, ni présenter de fuite, moisissure, ou autres conditions potentiellement dangereuses.
- Devraient fournir les services de base tels que le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide, et l'électricité.

Les locataires qui vivent dans des appartements à loyer réglementé bénéficient de droits supplémentaires liés à ce statut particulier. Les locataires peuvent savoir si un appartement et/ou un bâtiment a été enregistré comme « à loyer réglementé » en appelant la division pour le renouvellement des communautés et des habitations (Homes and Community Renewal, HCR) de l'État de New York au 718-739-6400 ou en envoyant un courrier électronique à rentinfo@nycshr.org.

Les locataires ont également des responsabilités envers les propriétaires de leur bâtiment et les autres locataires.

- Il est interdit aux locataires d'endommager le bâtiment, intentionnellement ou par négligence.
- Les locataires sont responsables des actions de leurs invités.
- Les locataires doivent répondre aux demandes annuelles des propriétaires concernant les protections de fenêtre et la peinture à base de plomb.
- Les locataires doivent entretenir les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- Les locataires doivent respecter les conditions légales des baux, payer le loyer dans un délai opportun, honorer les droits des autres locataires, et permettre l'accès dans le cadre de réparations.
- Les locataires doivent permettre au propriétaire, à son agent, ou à leurs employés, d'entrer dans l'appartement du locataire ou dans tout autre espace sous le contrôle du locataire pour inspecter, effectuer des réparations, ou apporter des améliorations dans le cadre des exigences du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code, HMC) ou d'autres lois. Cependant, le propriétaire doit informer au préalable le locataire, par écrit, du jour et de l'heure à laquelle il souhaite accéder à l'appartement. La visite doit avoir lieu entre 9h00 et 17h00 du lundi au vendredi, sauf accord contraire du locataire ou problème urgent à traiter immédiatement. Lorsque des réparations sont nécessaires de toute urgence pour éviter des dommages matériels ou des blessures corporelles, dans le cas par exemple de fuites de gaz, de fuites d'eau, de drains bouchés ou défectueux, de toits qui fuient, ou de plafonds endommagés et dangereux, aucun préavis n'est requis de la part du propriétaire, de l'agent, du sous-traitant, ou de l'ouvrier. Tout sous-traitant ou agent du propriétaire doit être en mesure de démontrer au locataire qu'il a été autorisé par le propriétaire à entrer et à effectuer les travaux.

Rester dans votre appartement en toute sécurité

I. Conditions

Si les conditions physiques dans un bâtiment ne sont pas bonnes ou présentent des dangers, les locataires de bâtiments privés devraient prendre les mesures suivantes :



1. Informer le propriétaire ou le gestionnaire du bâtiment oralement, par SMS ou par courrier électronique.
2. Envoyer une notification écrite par courrier certifié, avec accusé de réception, ou par courrier électronique. Il est important de conserver ces documents au cas où le propriétaire ne prendrait aucune mesure pour résoudre le ou les problèmes.
3. Déposer une plainte auprès de la ville. Pour signaler de mauvaises conditions, y compris celles mentionnées dans ce document, appeler le 311, ou utiliser le 311ONLINE ou le 311Mobile. Le 311 orientera votre plainte vers l'agence appropriée.
4. Si vous êtes un locataire à loyer stabilisé ou à loyer contrôlé, déposez une plainte auprès du HCR au 1-866-275-3427.

Sécurité incendie

Un incendie peut être l'un des événements les plus destructeurs qui affectera votre vie. Protégez-vous et votre famille des risques d'incendie en déposant une plainte si l'une des conditions énumérées ci-dessous existe dans votre appartement ou bâtiment. Lisez attentivement la section **CONSEILS** pour prendre connaissance d'autres informations importantes sur la sécurité incendie.

A. Portes à fermeture automatique




La porte à fermeture automatique est une porte équipée d'un dispositif qui garantit que la porte, une fois ouverte et relâchée, se ferme et enclenche la serrure automatiquement. Toutes les portes des appartements et toutes les portes menant aux couloirs communs doivent être à fermeture automatique. Les locataires ne doivent pas altérer les portes à fermeture automatique en les bloquant ou en les maintenant ouvertes avec des objets, en bloquant le loquet avec du ruban adhésif, en utilisant des cales en bois ou des butées de porte, ou en annulant le dispositif de fermeture.

Les portes à fermeture automatique peuvent empêcher le feu et la fumée de se propager d'un appartement au reste du bâtiment. Les portes à fermeture automatique ne doivent jamais être bloquées.

Si le HPD constate une violation parce que votre porte ou une porte de votre bâtiment ne se ferme pas automatiquement, le propriétaire devra effectuer la réparation dans les 14 jours et les locataires devront donner accès au propriétaire pour lui permettre de l'effectuer. Le HPD procédera à une nouvelle inspection pour voir si la porte a été réparée dans les 20 jours suivant la date à laquelle le propriétaire était tenu de corriger la violation. Si le propriétaire n'effectue pas de réparations, HPD tentera de réparer la porte via son programme de réparation d'urgence (Emergency Repair Program) pour protéger votre famille et les autres familles présentes dans le bâtiment.

B. Fuites de gaz

Les fuites de gaz peuvent provoquer des incendies et des explosions. Il est important que vous et votre famille connaissiez les signes d'une fuite de gaz et les mesures à prendre si vous en soupçonnez la présence. Déterminez la présence d'une fuite de gaz avec votre :

 odorat	 vue	 ouïe
Une odeur forte et particulière semblable à celle d'œufs pourris	Un nuage blanc, de la brume, du brouillard, des bulles dans de l'eau stagnante	Un grondement, chuintement ou sifflement

Si vous soupçonnez la présence d'une fuite de gaz, vous devez prendre les mesures suivantes :

1. Ouvrez immédiatement les portes et fenêtres à proximité, puis quittez immédiatement le bâtiment ; n'essayez pas de localiser la fuite. N'allumez pas ni n'éteignez pas d'appareil électrique, ne fumez pas, n'allumez pas d'allumettes ou de briquets, et n'utilisez pas de téléphone fixe ou portable à l'intérieur du bâtiment.
2. À une distance sécuritaire du bâtiment, appelez immédiatement le 911 pour signaler la fuite de gaz présumée.
3. Après avoir appelé le 911, appelez le fournisseur de gaz du bâtiment.

La restauration du gaz doit toujours être effectuée par un plombier agréé et pourrait nécessiter l'accès à tous les appartements du bâtiment pour assurer une restauration qui n'entraînera aucun danger.

C. Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

Des détecteurs de fumée et des détecteurs de monoxyde de carbone (CO) sont obligatoires dans chaque appartement d'un bâtiment de trois logements ou plus et de maisons unifamiliales ou bifamiliales qui ne sont pas occupées par leur propriétaire.

Les locataires sont responsables de l'entretien des deux dispositifs. Si un locataire a retiré le détecteur ou n'a pas remplacé sa pile, il doit le remettre en bon état de fonctionnement. Les locataires peuvent être tenus de payer pour des dispositifs de remplacement si les dispositifs sont endommagés.



Les locataires doivent :

- Tester tous les détecteurs au moins une fois par mois.
- Remplacer les piles des détecteurs au moins deux fois par an.
- Détecter l'alarme sonore lorsque la pile est faible et la remplacer immédiatement.
- Utiliser uniquement le type de piles recommandé sur le détecteur.
- Ne jamais peindre les détecteurs.

D. Couvre-boutons de cuisinière

Les propriétaires doivent mettre à la disposition des locataires qui ont un enfant de moins de six ans des couvre-boutons de cuisinière ou des boutons de cuisinière permanents dotés de mécanismes de verrouillage intégrés pour les cuisinières à gaz. Les propriétaires doivent également fournir l'un ou l'autre dispositif dans une unité sans enfant de moins de six ans si le locataire en fait la demande.

E. Fermetures sur portes ou fenêtres

Les serrures à double cylindre sur les portes et les portails verrouillables à clé qui nécessitent une clé de l'intérieur de l'appartement pour déverrouiller ou accéder au couloir ou à l'escalier de secours sont dangereuses, illégales, et doivent être retirées. En cas d'incendie ou autre urgence, tout retard dans la recherche ou l'utilisation de la clé pourrait réduire les chances de fuite d'un locataire. Les locataires peuvent se protéger grâce à des grilles de fenêtre légales, qui se verrouillent via un système de loquet. Les locataires peuvent vérifier l'étiquette portant le numéro de série pour s'assurer qu'elle indique que l'utilisation de la grille a été approuvée dans la ville de New York.

CONSEILS SUPPLÉMENTAIRES : À propos de la sécurité incendie

1. Ayez un plan d'évacuation – Un plan d'évacuation en cas d'incendie est important pour assurer votre sécurité. Tous les membres de votre ménage devraient contribuer à l'élaboration du plan et le mettre en pratique régulièrement. Informez-vous si vous habitez dans un bâtiment résistant au feu ou non, ce qui vous aidera à déterminer si vous devez rester dans votre appartement ou en sortir. Les propriétaires doivent afficher un AVIS DE SÉCURITÉ INCENDIE à l'intérieur de chaque porte d'appartement et espace commun, et doivent le distribuer à chaque unité, aux nouveaux locataires, et tous les ans pendant la semaine de prévention des incendies. Consultez fdnysmart.org pour obtenir des conseils sur la façon d'élaborer un plan facile à retenir en cas d'incendie.



2. Dégagez les sorties

– Aidez votre famille à échapper à un incendie et aidez les premiers intervenants à accéder rapidement à votre appartement en gardant les sorties libres et dégagées de tout encombrement, notamment les issues de secours, les couloirs et les portes d'entrée, y compris les portes menant sur le toit. Si des obstacles qui ne vous appartiennent pas bloquent votre sortie, informez-en votre propriétaire. Si le problème n'est pas corrigé, déposez une plainte en appelant le 311.



3. Assurez-vous que votre cuisine ne présente aucun danger – Gardez la zone autour de votre cuisinière exempte de torchons, de papier et de maniques. Tenez-vous près de votre casserole lorsque vous cuisinez et ne laissez jamais de la nourriture sur le feu sans surveillance. Imposez une zone sans enfants autour de votre cuisinière.



4. Rallonges électriques – Lorsque vous utilisez un radiateur électrique, n'utilisez jamais de rallonge. Les rallonges peuvent surchauffer si elles sont utilisées pour de gros appareils électriques tels que les radiateurs, les réfrigérateurs et les climatiseurs.

5. Sécurité des piles lithium-ion – Les incendies provoqués par les piles lithium-ion ont considérablement augmenté, avec des conséquences mortelles.

Ces batteries rechargeables se trouvent dans les vélos et scooters électriques, les voitures, les ordinateurs portables, les tablettes, les téléphones, et les appareils ménagers courants. Les incendies déclenchés par des piles au lithium-ion ont causé des morts, des blessés graves, et des dégâts matériels importants. Pour des informations, des conseils de sécurité et des précautions supplémentaires concernant les piles au lithium-ion, consultez [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov)).



6. DONNEZ DE L'ESPACE À VOS RADIATEURS ! Les radiateurs doivent être placés à au moins 0,90 mètre (3 pieds) de tout matériau combustible tel que de la literie et des meubles. Inspectez les cordons électriques des radiateurs pour déceler tout dommage avant chaque utilisation. Faites fonctionner le radiateur uniquement sur une surface solide et plane. Tenez le radiateur éloigné des zones très fréquentées de la maison, et tenez les enfants et les animaux domestiques éloignés du radiateur. Utilisez uniquement des équipements portant la marque Underwriters Laboratories (UL). Éteignez ou débranchez le radiateur chaque fois que vous quittez la pièce ou que vous allez dormir. Lorsque vous achetez un radiateur, choisissez-en un doté d'un thermostat et d'une protection contre la surchauffe, y compris une fonctionnalité d'arrêt automatique en cas de basculement.



Logements sains

Votre logement doit être sain pour vous et votre famille, et vous devez savoir que la loi oblige votre propriétaire à créer et à entretenir un espace ne présentant aucun danger. Si vous constatez l'un des dangers suivants chez vous, et que votre propriétaire n'effectue pas les réparations nécessaires pour votre sécurité, vous pouvez déposer une plainte à l'aide du 311.

A. Dangers liés à la peinture à base de plomb



Le plomb est un métal nocif que l'on retrouve souvent dans les vieilles peintures ; il peut être toxique pour les jeunes enfants et créer des dangers pour la santé s'il est présent dans la poussière ou des éclats de peinture. Les jeunes enfants peuvent avaler la poussière et les éclats de peinture à base de plomb provenant des rebords de fenêtres et du sol. Le plomb provoque des troubles du comportement et de l'apprentissage chez les jeunes enfants. Les bâtiments construits avant 1960 pourraient encore contenir de la peinture à base de plomb. Les propriétaires de ces bâtiments sont responsables de la protection des locataires contre les dangers

liés à la peinture à base de plomb en identifiant et éliminant les dangers liés à la peinture à base de plomb dans les appartements et les parties communes des bâtiments où se trouvent des enfants en dessous de six ans, en faisant appel à des travailleurs formés et dûment certifiés, et en observant des pratiques de travail ne présentant aucun danger. Les locataires devraient signaler au propriétaire toute peinture écaillée dans un appartement. Si le propriétaire ne décape pas la peinture écaillée ou si les travaux sont effectués de manière présentant un danger (par exemple, en créant de la poussière qui n'est pas contrôlée), les locataires devraient appeler le 311. Les locataires peuvent également appeler le 311 pour s'informer sur les moyens de prévenir le saturnisme, les établissements où faire tester leurs enfants, obtenir des renseignements sur la grossesse et le plomb, ou pour demander des brochures et de la documentation sur la prévention du saturnisme.

Les locataires sont tenus de :

- Remplir et renvoyer le document Avis annuel concernant la peinture à base de plomb que vous recevez du propriétaire tous les ans en janvier.
- Informez le propriétaire/agent par écrit si un enfant de moins de six ans vient vivre chez vous ou passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine chez vous.

Ces documents aident le propriétaire à savoir qu'il doit effectuer des inspections annuelles et vérifier l'écaillage de la peinture.

Les locataires avec enfants devraient :

- Laver souvent les sols, les rebords de fenêtre, les mains, les jouets et les tétines.
- Rappeler à votre médecin de faire dépister vos enfants âgés de un et deux ans pour le saturnisme.

Enlever vos chaussures près de la porte d'entrée de votre appartement peut également vous éviter d'amener du plomb et d'autres substances dangereuses sur le sol sur lequel joue votre enfant.



B. Chauffage et eau chaude inadéquats

Le chauffage est obligatoire entre le 1er octobre et le 31 mai.

- Lorsque la température extérieure est inférieure à 13 degrés Celsius (55 degrés Fahrenheit) entre 6h00 et 22h00, les propriétaires de bâtiments doivent chauffer les appartements à au moins 20 degrés Celsius (68 degrés Fahrenheit). **Le HPD ne peut émettre des avis de violations que si le propriétaire ne fournit pas de chauffage adéquat lorsque la température extérieure est inférieure à 13 degrés Celsius (55 degrés Fahrenheit) au moment de l'inspection.**
- Quelle que soit la température extérieure, entre 22h00 et 6h00, les propriétaires de bâtiments doivent chauffer les appartements à au moins 16,5 degrés Celsius (62 degrés Fahrenheit).
- Les propriétaires de bâtiments doivent également veiller à ce que les locataires disposent d'eau chaude 24 heures sur 24, 365 jours par an, à une température constante minimale de 50 degrés Celsius (120 degrés Fahrenheit).

En vigueur depuis octobre 2017
OBLIGATIONS DE CHAUFFAGE PAR TEMPS FROID
1er octobre - 31 mai

JOUR
6h00 - 22h00
Au moins **20 °C (68 °F)** à l'intérieur

NUIT
22h00 - 6h00
Au moins **16,5 °C (62 °F)** à l'intérieur

Moins de **13 °C (55 °F)** à l'extérieur

Aucune condition de température extérieure

Les locataires sans chauffage devraient déposer une plainte via l'application mobile **NYC311**, en appelant le **311 (ATS [TTY] 212-504-4115)**, ou en ligne à l'adresse **nyc.gov/311**
Pour des informations supplémentaires, consultez **nyc.gov/hpd**

À savoir :

- Le HPD peut recevoir plusieurs plaintes liées au chauffage pour le même bâtiment dans un court laps de temps. Lorsque cela se produit, l'inspecteur HPD n'inspectera pas chaque appartement. Vous pouvez vérifier votre numéro de plainte 311 sur 311ONLINE, ou HPDONLINE, ou en appelant le 311 pour vérifier le statut de la plainte, savoir si un inspecteur du HPD a effectué une inspection, et si un avis de violation a été émis.
- Ce n'est pas parce que les radiateurs ne sont pas chauds en permanence que le chauffage est insuffisant.
- Lors d'une inspection, l'inspecteur HPD vérifiera la température dans la pièce que vous dites être la plus froide, à l'exception de la cuisine ou de la salle de bain puisque le chauffage n'est pas obligatoire dans ces pièces. Vous devriez vous assurer que vos fenêtres sont fermées et qu'aucun autre appareil de chauffage n'est utilisé pendant l'inspection.
- Si la température à l'intérieur de l'appartement est de **moins de 18 degrés Celsius (64 degrés Fahrenheit)** au moment de l'inspection, le HPD pourrait effectuer un suivi auprès de vous et du propriétaire pour s'assurer qu'un chauffage adéquat a été rétabli. Cela signifie que vous pourriez recevoir un appel téléphonique ou voir un membre du personnel technique du HPD dans le bâtiment. Le HPD pourrait tenter de corriger cette condition si le propriétaire ne le fait pas.
- N'utilisez jamais le four ou la cuisinière à gaz pour chauffer votre logement. Cette utilisation inappropriée pourrait produire des niveaux dangereux de monoxyde de carbone et provoquer des maladies graves, voire la mort.
- Consultez la section des **CONSEILS** sur la sécurité incendie pour obtenir des informations supplémentaires sur l'utilisation sans danger des radiateurs.

C. Moisissure

La moisissure peut provoquer des réactions allergiques, des irritations, ou déclencher une crise d'asthme chez certaines personnes. La moisissure a besoin d'eau ou d'humidité pour se développer, il est donc important que les locataires signalent les fuites et que les propriétaires les réparent rapidement.

Les locataires peuvent aider à prévenir la croissance de moisissure sur les surfaces de la salle de bain ou de la cuisine en utilisant des hottes aspirantes ou en ouvrant les fenêtres et en nettoyant fréquemment les surfaces. Les propriétaires doivent inspecter chaque année les unités pour détecter toute trace de moisissure et répondre à toute plainte reçue directement des locataires ou du HPD. Dans les bâtiments de plus de 10 unités dans lesquels plus de 1 mètre carré (10 pieds carrés) de moisissure est présent, des évaluateurs et des travailleurs spécialisés devraient être engagés pour effectuer les réparations. Dans les cas où ces travailleurs spécialisés ne sont pas nécessaires, le propriétaire doit quand même observer des pratiques de travail qui protègent les locataires de la moisissure. Pour des informations supplémentaires, consultez la fiche d'informations **Ce que les locataires et les propriétaires doivent savoir sur les allergènes intérieurs et la Loi locale 55** à l'adresse : www.nyc.gov/hpd, recherchez « mold » (moisissures).



D. Animaux nuisibles

Les cafards, les souris et les rats peuvent constituer un danger pour les personnes souffrant de maladies respiratoires, comme l'asthme par exemple. La première étape dans l'élimination des animaux nuisibles consiste à couper leur approvisionnement en nourriture et en eau. Le meilleur moyen de lutter contre les cafards et les souris est de boucher les trous et les fissures, de nettoyer les excréments, et d'utiliser des pesticides sans danger pour les humains. Les propriétaires de bâtiments doivent travailler avec leur sous-traitant de lutte contre les nuisibles pour identifier les infestations et prévenir les retours. Les propriétaires peuvent protéger leurs bâtiments en réparant les fuites et en isolant les déchets.

Les punaises de lit sont des insectes de couleur rouille qui peuvent atteindre la taille d'un pépin de pomme. Elles se nourrissent de sang humain, mais ne sont pas porteuses de maladies. Les infestations peuvent se propager d'un appartement à l'autre lorsqu'elles rampent à travers des petites crevasses ou des fissures dans les murs et les sols. La détection précoce des punaises de lit est essentielle pour prévenir une infestation importante. Lorsqu'il contacte le 311 pour déposer une plainte pour punaises de lit, l'appelant pourrait se voir demander par l'opérateur du 311 s'il accepterait que le HPD amène un chien dressé en détection des punaises de lit pour participer à une inspection. Si le chien n'est pas autorisé, un inspecteur du HPD procédera à une inspection visuelle. Des avis de violation seront émis si l'inspecteur est en mesure de confirmer visuellement la présence de punaises de lit vivantes.

E. Protections de fenêtres

Chaque année, de jeunes enfants sont blessés ou meurent suite à des chutes de fenêtres non protégées. Ces décès et blessures peuvent être facilement évités.

La loi oblige les propriétaires à envoyer un avis annuel aux locataires de bâtiments de trois appartements ou plus concernant les protections de fenêtre ou les dispositifs de sécurité approuvés. Elle oblige également les propriétaires à fournir et installer correctement des protections de fenêtre approuvées ou autres dispositifs de sécurité approuvés sur toutes les fenêtres de tous les appartements dans lesquels réside un enfant de 10 ans ou moins, y compris dans les salles de bains au premier étage, sur les fenêtres donnant sur un balcon ou une terrasse, et sur les fenêtres de chaque espace commun à tous les étages.

Si les locataires ou les occupants souhaitent des protections de fenêtre pour quelque raison que ce soit, même sans enfants résidents âgés de 10 ans ou moins, ils peuvent demander par écrit des protections de fenêtre ou des dispositifs de sécurité approuvés, et le propriétaire doit les installer. Par exemple, les occupants qui ont des petits-enfants en visite, les parents qui partagent la garde de leurs enfants, et les occupants qui fournissent un service de garde d'enfants pourraient souhaiter demander des protections de fenêtre ou des dispositifs de sécurité approuvés.

Les locataires doivent appeler le 311 si les protections de fenêtre ou les dispositifs de sécurité approuvés qui ont été requis ou demandés n'ont pas été installés, s'ils semblent peu sécurisés ou mal installés, ou si un espace ouvert et non protégé de plus de 11 centimètres (4,5 pouces) se trouve dans l'ouverture de la fenêtre.

Les locataires ne doivent pas retirer ou dévisser les protections de fenêtre ou les dispositifs de sécurité approuvés pour quelque raison que ce soit, y compris pour installer des climatiseurs.



Un guide général pour les locataires sur le processus

1. Vous avez un problème dans votre appartement ?

Qu'il s'agisse de chauffage/eau chaude, de cafards, de fuites ou d'autres réparations nécessaires, contactez d'abord votre propriétaire pour y remédier. S'ils ne réagissent pas, contactez le 311 (au téléphone, en ligne ou via l'application mobile) pour déposer une plainte.

Connaissez vos droits ! Votre statut d'immigration n'a aucune importance !

2. Le 311 transmettra la plainte au Département du développement et de la préservation du logement (Housing Preservation and Development, HPD).

Conservez votre numéro de demande de service afin de pouvoir vérifier l'état de votre plainte en vous rendant sur HPDOnline ou en appelant le 311.



3. Le HPD informe le propriétaire

« Vous êtes prié d'effectuer les réparations ! »

Conservez votre numéro de demande de service afin de pouvoir vérifier l'état de votre plainte en vous rendant sur HPDOnline ou en appelant le 311.

4. Le HPD rappelle le locataire

« Ont-ils effectué les réparations ? »

« Oui ! » 😊

« Non ! » 😞 ou aucun suivi



Le délai dépend de la gravité du problème. Les plaintes les plus graves, mettant des vies en danger, seront prioritaires.

7. Le propriétaire doit certifier auprès du HPD que la condition a été corrigée, et le locataire recevra un avis de certification du HPD par la poste.

6. Si une violation est découverte, l'inspecteur émettra un avis d'infraction au propriétaire, et lui enverra un autre avis lui demandant de la corriger. Le délai dépendra de la classe de violation.

5. Le HPD envoie un inspecteur du code

Le délai dépend de la gravité du cas, mais devrait être de 30 jours. Si l'inspecteur ne peut accéder à l'unité, il laisse une carte au locataire pour qu'il puisse appeler et prendre rendez-vous dans les 10 jours. S'il s'agit d'une plainte liée au chauffage, il essaie d'inspecter une autre unité. Les inspecteurs vérifient également d'autres éléments de sécurité, tels que les détecteurs de fumée. Si aucun inspecteur ne vient dans les 30 jours, vous pouvez vérifier l'état de la plainte en vous rendant sur HPDOnline, ou en appelant le 311 ou le système de messagerie d'informations des locataires au 212-863-8307.

Si l'anglais n'est pas votre langue principale, informez-en l'inspecteur et il appellera un interprète pour vous aider !

7a. Si la violation est certifiée mais non corrigée, le locataire peut déposer une contestation, comme indiqué dans la lettre.

Le HPD tente également de réinspecter de manière aléatoire les violations certifiées. Si la réinspection révèle que la condition n'a pas été corrigée, le cas est renvoyé à la **Division des litiges en matière de logement (Housing Litigation Division)**, qui pourrait intenter une action en justice contre le propriétaire.

7b. Si le propriétaire passe l'audit et la réinspection et que la condition est corrigée

Si une réinspection n'est pas possible et qu'aucun suivi n'est effectué par le locataire, la violation est close après 70 jours.



7c. Si le propriétaire ne certifie pas, l'infraction reste OUVERTE dans le dossier du bâtiment. Les locataires peuvent consulter toutes les violations ouvertes en se rendant sur HPDOnline ou en appelant le 311. Les locataires devraient consulter un conseiller juridique et engager une action auprès du tribunal du logement, ou contacter des élus locaux pour obtenir de l'aide, si les conditions ne sont pas corrigées.

Si vous résidez dans un appartement à loyer réglementé, il vous sera peut-être possible de demander une réduction de loyer auprès de la division pour le renouvellement des communautés et des habitations de l'État de New York (NYS Homes and Community Renewal, NYS HCR) en appelant le 718-739-6400.

Des conditions dangereuses sont présentes ?

Le HPD informe le propriétaire

« Veuillez effectuer les réparations IMMÉDIATEMENT ! » (dans les 24 heures pour la plupart des violations de classe C)

Le délai est passé ?

Le HPD appelle le locataire. Si la violation n'a toujours pas été corrigée, elle est transmise au **programme des réparations d'urgence (Emergency Repair Program)** du HPD. Un rendez-vous peut être pris avec le locataire pour établir un cahier des charges.

Les violations de classe C sont des conditions dangereuses et nécessitent des réparations d'urgence de la part du propriétaire.

Réparations en cours !

Le personnel du HPD visite l'appartement pour créer un cahier des charges, engage un sous-traitant pour résoudre le problème, et facture le propriétaire par l'intermédiaire du Département des finances (DOF).

*Si le HPD ne peut pas accéder à l'appartement, l'inspecteur laisse une carte et envoie une lettre par la poste. Le locataire doit appeler pour prendre rendez-vous, sinon aucune autre mesure ne sera prise.

Pour des informations supplémentaires sur vos droits de locataire, consultez nyc.gov/tenantsrights

Si vous soupçonnez une corruption ou une collusion impliquant un inspecteur du code, signalez-le au Département des enquêtes (Department of Investigation, DOI) de la ville de New York au 212-3-NYC-DOI
Mise à jour : 2019



II. Plaintes, violations et mesures d'application du code

A. Processus de plainte auprès du HPD

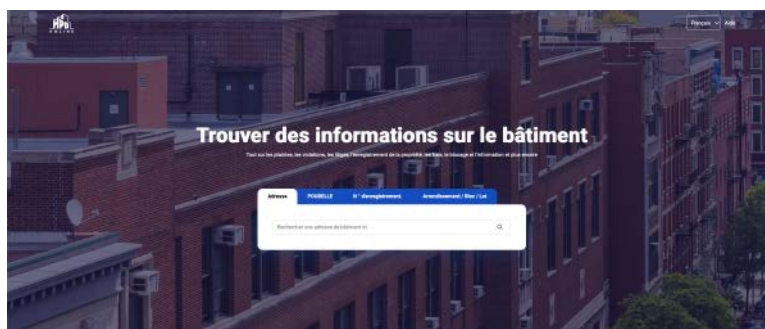
Les locataires peuvent déposer une plainte auprès du HPD en appelant le 311, ou en utilisant le système ATS (TTY) 212-504-4115, ou le 311Online (nyc.gov/311) vingt-quatre heures sur vingt-quatre, sept jours sur sept. Les plaintes concernant le chauffage ou l'eau chaude peuvent également être déposées via l'application mobile 311. Le HPD inspectera toujours les dix problèmes de sécurité suivants :

- La présence de détecteurs de fumée opérationnels.
- La présence de détecteurs de monoxyde de carbone opérationnels.
- Les grilles de fenêtre illégales.
- Les serrures de porte qui nécessitent une clé pour sortir.
- Les protections de fenêtre si un enfant de 10 ans ou moins réside dans l'unité.
- Les portes à fermeture automatique.
- La peinture écaillée si un enfant de moins de six ans réside dans l'unité ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine.
- Les moisissures.
- Les souris, cafards et rats.
- La présence de l'avis de sécurité incendie qui doit être affiché sur la surface intérieure de la porte d'entrée principale ou de la porte de l'appartement.

B. Fonctionnement des avis de violations du HPD

Si les inspecteurs du HPD émettent des avis de violations, le délai accordé au propriétaire pour les corriger dépend de la gravité de la violation. Le HPD émet trois classes de violations du code :

- A : Ne présentant aucun danger
- B : Présentant un danger
- C : Présentant un danger immédiat



CONSEIL :
 Pour afficher une liste complète des violations et le calendrier de correction des violations, consultez **HPDONLINE** à l'adresse : www.nyc.gov/hpd.

Les locataires peuvent engager une action contre le propriétaire auprès du tribunal du logement si les violations ne sont pas corrigées en temps opportun. Pour des informations supplémentaires sur la façon de vous rendre au tribunal du logement, veuillez consulter la section IV sur le tribunal du logement ou contacter le groupe de travail municipal (Citywide Task Force) sur le tribunal du logement au 212-962-4795.

CONSEIL : Les violations de classe C que le HPD peut corriger si le propriétaire ne le fait pas comprennent notamment :

- Peinture à base de plomb
- Portes à fermeture automatique
- Moisissure
- Protections de fenêtres

Si la violation est de classe C et crée une condition présentant un danger immédiat – comme l’absence totale de chauffage ou un danger de peinture à base de plomb envers un enfant – le HPD tentera de corriger la situation si le propriétaire ne le fait pas. Dans ce cas, le HPD enverra au locataire un avis par la poste l’informant que la condition est suffisamment grave pour justifier l’intervention du HPD, et que l’agence tentera de joindre le locataire par téléphone ou devra peut-être procéder à une autre inspection. Un numéro de téléphone sera fourni au locataire pour contacter le HPD afin de faire un suivi.

C. Programmes de mesures renforcées d’application des codes

Lorsque les propriétaires ne parviennent pas à entretenir leur propriété et la laissent se détériorer, soit par négligence, soit par des écarts de conduite répétés, le HPD peut prendre des mesures proactives et/ou utiliser l’un des programmes de contrôle renforcé de l’application des codes suivants pour améliorer les conditions de logement.

La Division de la préservation des quartiers (Division of Neighborhood Preservation, DNP) du HPD adopte une approche proactive pour enquêter sur les bâtiments qui sont portés à son attention par les locataires, les élus, d’autres sources de données, ou les données de l’agence en raison de mauvaises conditions générales. La DNP tente d’évaluer les bâtiments, puis travaille avec les propriétaires et les locataires pour donner de la stabilité au bâtiment. Dans les bâtiments qui présentent de graves dommages physiques, la DNP peut lancer des inspections suite à une plainte ou fournir des orientations vers d’autres programmes de mesures renforcées d’application des codes. Pour les bâtiments en détresse non urgente, la DNP élaborera des stratégies appropriées et individualisées pour corriger les conditions.

Programme de mesures alternatives d’application des codes

Le Programme de mesures alternatives d’application des codes (Alternative Enforcement Program, AEP) est un programme de mesures renforcées d’application des codes. Le HPD identifie 250 immeubles collectifs en difficulté chaque année et prend des mesures comme l’imposition de frais, l’émission d’ordonnances de correction, et le pouvoir de remplacer les systèmes du bâtiment si le propriétaire ne prend aucune initiative. Les propriétaires et les locataires seront informés si leur bâtiment est sélectionné pour l’AEP.

Conditions sous-jacentes

Le programme des conditions sous-jacentes (Underlying Conditions Program) émet une ordonnance administrative aux propriétaires de bâtiments résidentiels pour les contraindre à corriger les conditions sous-jacentes qui ont causé, ou causent actuellement, des fuites et de la moisissure. Le HPD sélectionne chaque année 50 à 100 bâtiments pour participer au programme en fonction du nombre d’appartements touchés par la moisissure et les fuites, ainsi que du nombre et de la gravité des violations. Les propriétaires sont tenus de demander à un professionnel d’enquêter sur la cause des fuites ou de la moisissure affectant plusieurs appartements dans un bâtiment, et de remédier aux conditions et aux violations associées dans un délai de quatre mois.

Programme de capteurs de chaleur

Dans le cadre du programme de capteurs de chaleur (Heat Sensors Program), le HPD sélectionne 50 bâtiments annuellement ayant des antécédents de violations liées à la chaleur et exige que les propriétaires de ces bâtiments installent des capteurs de chaleur compatibles avec Internet dans chaque logement pour en mesurer régulièrement la température. Le HPD effectuera des inspections pendant la période de chauffage, sans réception de plainte, pour vérifier le respect des exigences d’installation du capteur de chaleur et des exigences de fourniture de chauffage.

Unité anti-harcèlement

L’Unité anti-harcèlement (Anti-Harassment Unit, AHU) analyse les données pour identifier les bâtiments et les portefeuilles au sein desquels du harcèlement pourrait avoir lieu ; initie un litige visant à corriger les conditions de harcèlement des locataires (telles que définies par la loi) ; travaille en étroite collaboration avec le Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB) et d’autres agences pour résoudre les problèmes dans les bâtiments où le manque d’entretien est utilisé comme harcèlement ; et informe les locataires sur des ressources de services juridiques. L’AHU effectue des inspections du toit à la cave, interroge les locataires, et porte les cas de harcèlement dans le cadre desquels les locataires refuseraient de fournir des services essentiels ou d’effectuer des réparations devant le tribunal du logement.

Programme d'inspection proactive pour les portes à fermeture automatique

Depuis juillet 2023, le HPD inspecte de manière proactive 300 bâtiments par an et signale les violations éventuelles en matière de portes à fermeture automatique dans les espaces, les couloirs et les corridors communs. Les bâtiments sont identifiés sur la base des données du HPD, DOB et FDNY.

Programme de certificat de non-harcèlement (CoNH)

Le programme de certificat de non-harcèlement (Certificate of No Harassment, CoNH) a été conçu pour réduire le harcèlement des locataires en exigeant que les propriétaires de bâtiments dans ce programme déposent une demande de certification auprès du HPD avant de pouvoir obtenir des permis pour certains types de travaux auprès du Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB). Une certification n'est accordée qu'après que le HPD a enquêté sur l'histoire récente du bâtiment à la recherche de preuves de harcèlement contre les locataires. Les propriétaires de bâtiments dans ce programme doivent obtenir un CoNH avant l'approbation de certains permis du DOB pour une démolition, ou un changement dans l'utilisation ou l'occupation. Dans les cas où il s'avère que des locataires ont été harcelés, le propriétaire ne peut pas obtenir de certificat. Les bâtiments pourraient être soumis à ce programme s'il s'agit 1) de bâtiments à chambres individuelles, 2) de bâtiments situés dans des districts d'aménagement spéciaux, ou 3) de bâtiments sélectionnés dans le cadre du programme pilote. Si vous résidez dans un bâtiment CoNH et que le propriétaire dépose une demande pour un CoNH, vous recevrez un avis du HPD sollicitant vos commentaires sur les conditions et le harcèlement dans le bâtiment.

Programme 7A

Grâce au programme 7A, des administrateurs sont nommés par le tribunal (conformément à la loi de l'État de New York) pour gérer des bâtiments privés présentant des conditions dangereuses pour la vie, la santé et la sécurité des locataires. Les administrateurs agissent en vertu d'une ordonnance de tribunal pour collecter les loyers et utiliser cet argent pour fournir les services essentiels aux locataires et effectuer les réparations nécessaires. Dans certains bâtiments 7A, le HPD offre un montant limité d'aide financière 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) pour réparer ou remplacer des systèmes essentiels ou effectuer d'autres réparations. Le HPD surveille les activités des administrateurs 7A et administre le programme de prêt 7AFA.

Pour des informations supplémentaires sur ces programmes ou pour obtenir une liste complète des programmes de contrôle de l'application des codes du HPD, consultez www.nyc.gov/hpd.

III. Harcèlement

Tout harcèlement par un propriétaire pour forcer les locataires à quitter leur appartement ou à renoncer à leurs droits est illégal. Les exemples de harcèlement comprennent notamment :

Si vous êtes harcelé(e) ou êtes exposé(e) au risque de perte de votre appartement, contactez la ligne d'assistance aux locataires (Tenant Helpline) en appelant le 311 pour avoir accès à une aide juridique, des orientations vers des agences municipales et des ressources communautaires.

- Ne pas proposer de bail, de renouvellement de bail, ou essayer à plusieurs reprises de vous payer pour vous inciter à déménager ou à renoncer à vos droits (« un rachat »).
- Vous proposer un rachat en vous menaçant, en vous intimidant, ou en utilisant un langage obscène, en vous contactant sur votre lieu de travail sans obtenir votre autorisation écrite, ou en fournissant de fausses informations en lien avec l'offre de rachat.
- Avis d'expulsion injustifiés ou blocages d'entrée dans un appartement illégaux.
- Menaces et intimidations (par exemple, appels téléphoniques pour vous encourager à déménager ou à renoncer à vos droits).
- Manquement à faire exécuter des réparations ou à fournir les services publics nécessaires.
- Causer délibérément des problèmes liés à la construction aux locataires (par exemple, travailler après les horaires de travail, bloquer les entrées, ou ne pas éliminer l'excès de poussière et de débris).

Les locataires peuvent tenter une action en justice contre le propriétaire auprès du tribunal du logement en cas de harcèlement. Les locataires voudront peut-être consulter ou retenir les services d'un avocat avant d'engager une action en justice. La création de conditions dangereuses (telles qu'un chantier dangereux) ou le manque de services (telles que l'absence de chauffage/eau chaude, ou le retrait des toilettes sans les remplacer en temps opportun) doivent être signalés au 311. Les locataires peuvent ensuite utiliser le dépôt de cette plainte, et de tout avis de violation ultérieurement émis, pour soutenir une action auprès du tribunal du logement ou du HCR.

Les locataires d'unités à loyer contrôlé ou à loyer stabilisé peuvent contacter le HCR sur le site nyshcr.org ou au 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427). Les locataires touchés par des travaux de construction dans des immeubles collectifs occupés peuvent contacter le Bureau de défense des locataires (Office of the Tenant Advocate, OTA) du Département des bâtiments au (212) 393-2949 ou à l'adresse : TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. Les locataires peuvent également déposer une plainte directement auprès du groupe de travail sur la prévention du harcèlement des locataires en envoyant un courrier électronique à l'adresse : THPT@hpd.nyc.gov si le harcèlement prend la forme d'un chantier ou d'un manque de services de base, de réparations ou de services publics. L'unité anti-harcèlement du HPD pourrait tenter de contacter les locataires et/ou effectuer des inspections en réponse à ces plaintes. Toutes ces conditions doivent également être signalées au 311.

Si vous vous sentez menacé(e) en raison de votre statut d'immigration, veuillez appeler la ligne d'assistance téléphonique pour l'immigration de l'État de New York au Bureau des nouveaux Américains (Office for New Americans) de l'État de New York au 1-800-566-7636, et vous serez mis en relation avec l'organisation appropriée pour vous aider.

IV. Tribunal du logement

Les locataires de bâtiments privés qui ont des problèmes d'entretien de leur appartement, ou qui ont été harcelés par le propriétaire, peuvent engager une action en justice auprès du tribunal du logement. Cette action est appelée action du locataire ou action de la partie logement (Housing Part, HP). Lorsque les locataires se présentent au tribunal du logement, ils recevront de l'aide pour préparer une ordonnance de justification (Order to Show Cause) et pour obtenir une date pour retourner au tribunal afin que l'affaire soit entendue.

Lorsque le locataire dépose un dossier HP, il peut remplir un formulaire de demande d'inspection afin de programmer une inspection des conditions avant la date de retour au tribunal. Les locataires reçoivent des instructions sur la manière de signifier l'ordonnance de justification au propriétaire et au HPD. À la date à laquelle l'affaire est renvoyée au tribunal, le locataire et le propriétaire ont chacun la possibilité de présenter leurs positions en présence d'un avocat du HPD. Si le juge estime que des violations sont présentes dans le bâtiment, il pourrait ordonner au propriétaire d'y remédier dans un délai déterminé.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'ordonnance, le locataire peut retourner devant le tribunal pour déposer une demande de sanctions civiles ou d'outrage au tribunal. Les juges peuvent pénaliser les propriétaires qui refusent de corriger les violations après avoir reçu l'ordre de le faire. Le dépôt d'un dossier HP est un moyen plus sûr et plus rapide de résoudre vos problèmes de logement et de protéger vos droits que la retenue du loyer, qui peut conduire à une expulsion. Pour mieux comprendre vos droits, vous devriez solliciter des conseils juridiques.

CONSEIL : SERVICES JURIDIQUES

Les locataires peuvent choisir d'engager une action en justice ou de demander l'aide du HCR contre les propriétaires qui ne corrigent pas les conditions ou qui les harcèlent. Les locataires peuvent obtenir de l'aide pour saisir le tribunal ou déposer leur dossier auprès du HCR auprès des prestataires de services juridiques suivants :

- The Legal Aid Society : 212-577-3300
- Legal Services NYC : 917-661-4500
- Urban Justice Center : 646-459-3017
- Pour des informations supplémentaires, composez le 311, ou consultez nyc.gov/311 ou nyc.gov/hpd.

La ligne d'assistance téléphonique Housing Court Answers (HCA) fournit également des informations sur les procédures judiciaires, les règlements et réglementations pour propriétaires/locataires, l'application des corrections des violations du code du logement, des orientations vers une aide juridique gratuite, et des orientations vers des organisations communautaires qui aident à résoudre les problèmes de logement. Elle est ouverte de 9h00 à 17h00, du lundi au jeudi, au 212-962-4795.



V. Autres ressources pour les locataires

A. Appartements à loyer réglementé

Pour des informations détaillées sur la réglementation des loyers, consultez la brochure du Bureau du maire pour la protection des locataires (Mayor's Office to Protect Tenants) à l'adresse : <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> et la brochure du procureur général *Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know* (Modifications de la loi sur les loyers de l'État de New York : ce que vous devez savoir) à l'adresse : <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>. Si vous pensez que votre propriétaire a enfreint la loi de New York sur la protection des locataires, contactez le bureau du procureur général au (800) 771-7755 ; ou via la ligne gratuite ATS (TDD/TTY) : (800) 788-9898.

Augmentations de loyer

Les propriétaires d'appartements à loyer stabilisé et à loyer contrôlé sont tenus chaque année d'enregistrer leurs loyers en ligne entre le 1er avril et le 31 juillet via le système automatisé du HCR. Les locataires peuvent contacter le HCR concernant les augmentations de loyer dues à des approbations du Conseil des lignes directrices sur les loyers (Rent Guidelines Board), à des améliorations apportées à des appartements individuels (Individual Apartment Improvements, IAI) ou à des améliorations majeures apportées à des bâtiments entiers (Major Capital Improvements, MCI). Les locataires peuvent également demander de l'aide à un conseiller juridique pour déterminer si les augmentations de loyer sont légales.

Pour des informations supplémentaires sur l'une ou plusieurs de ces questions, contactez le HCR au 718-739-6400 ou rendez-vous en ligne à l'adresse : portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Renouvellements de bail

En général, les locataires de logements à loyer stabilisé doivent se voir proposer des baux renouvelés sous une forme approuvée par le HCR pour une durée d'un ou deux ans, au choix du locataire, et à un taux fixé par le Conseil des lignes directrices sur les loyers. Le propriétaire doit donner un avis écrit de renouvellement sur un formulaire de renouvellement de bail (Renewal Lease Form, RLF) du DHCR par courrier postal ou par remise en main propre entre 150 jours et 90 jours avant l'expiration du bail existant. **Une fois l'offre de renouvellement faite, le locataire dispose de 60 jours pour choisir une durée de bail, signer le bail, et le renvoyer au propriétaire. Si le locataire n'accepte pas l'offre de renouvellement de bail dans un délai de 60 jours, le propriétaire pourrait refuser de renouveler le bail, et pourrait également intenter une action en justice pour expulser le locataire après l'expiration du bail en cours.** Lorsqu'un locataire signe le RLF et le renvoie au propriétaire, celui-ci doit restituer l'exemplaire entièrement signé et daté au locataire dans un délai de 30 jours. Un renouvellement doit entrer en vigueur à compter de la date à laquelle il est signé et retourné au locataire, mais pas antérieurement à la date d'expiration du bail en cours. Le bail et toute augmentation de loyer ne sont généralement pas rétroactifs.



B. Prévention d'expulsion

Procédure d'expulsion pour non-paiement

La seule manière légale d'expulser un locataire qui ne paie pas est de déposer une procédure d'expulsion pour non-paiement auprès du tribunal du logement. Le propriétaire du bâtiment doit informer le locataire que le loyer est en retard, quel est le solde, et que s'il n'est pas payé, le locataire sera expulsé. Trois jours après la notification ou l'exigence orale de paiement du loyer, le propriétaire peut déposer une procédure de non-paiement auprès du tribunal du logement et signifier des documents au locataire. **Le locataire doit répondre personnellement à la requête auprès du bureau du greffe du tribunal du logement.** Le greffier fournira alors une date d'audience au locataire. Le jour de l'audience, le locataire a la possibilité de présenter sa défense devant un juge du tribunal du logement. Il est conseillé au locataire de consulter un avocat dans le cadre de toute procédure d'expulsion. Les propriétaires doivent obtenir un jugement de possession et un « mandat » (warrant) ordonnant à un maréchal de la ville d'expulser le locataire. Les locataires peuvent se défendre contre une réclamation de loyer dans un bâtiment qui a été illégalement modifié et/ou pour lequel il n'existe aucun certificat d'occupation en cours indiquant que l'espace loué peut être légalement occupé.

Procédure d'expulsion pour raisons autres que le non-paiement

Un propriétaire peut entamer une procédure sommaire pour possession d'un appartement pour rupture de bail. Si le bail d'un locataire contient une disposition autorisant la résiliation pour avoir commis une « nuisance », un propriétaire peut engager une procédure d'expulsion pour conduite répréhensible. Est généralement considéré une « nuisance » un comportement persistant et flagrant qui menace la santé, la sécurité ou le confort des locataires voisins. Pour procéder à une expulsion, les propriétaires doivent fournir des preuves prouvant que le comportement du locataire répond à cette norme. Le propriétaire doit signifier un préavis qui met fin au bail avant le démarrage de la procédure. Le propriétaire peut également entamer une procédure d'expulsion pour des raisons autres que le non-paiement telles qu'une sous-location illégale, une résidence non principale, une utilisation illégale, ou l'expiration du bail lorsqu'aucun renouvellement n'est exigé par la loi.

Services juridiques

Des services juridiques gratuits sont en place pour certaines personnes à faible revenu qui ont reçu des documents du tribunal du logement et qui ont besoin d'aide pour éviter leur expulsion. Pour des informations supplémentaires, appelez le 212-577-3300 ou le 311.

Si vous ou quelqu'un que vous connaissez êtes confronté(e) à une crise liée au logement, appelez le 311 ou consultez 311Online pour obtenir des informations et des ressources utiles supplémentaires.

C. Certificat d'occupation et paiements du loyer

Les locataires peuvent se défendre contre une réclamation de loyer dans un bâtiment qui a été illégalement modifié et/ou pour lequel il n'existe aucun certificat d'occupation en cours indiquant que l'espace loué peut être légalement occupé. Chaque locataire est confronté à des circonstances spécifiques, et les locataires devraient toujours consulter un conseiller juridique pour s'assurer que leurs droits sont protégés au lieu de simplement décider de ne pas payer de loyer.

D. Activités illégales

Les locataires devraient informer leur propriétaire et la police de toute activité illégale dans leur bâtiment. Pour protéger les bâtiments des trafiquants de drogue et des vandales, le gestionnaire, le responsable ou le propriétaire du bâtiment doit immédiatement réparer les serrures ou les interphones endommagés. Les serrures et interphones endommagés peuvent également être signalés au 311.

E. Discrimination

En vertu des lois locales, étatiques et fédérales, les propriétaires et leurs représentants (qu'il s'agisse d'employés de l'entité propriétaire, de sociétés de courtage immobilier, de sociétés de gestion, d'agents, ou autres) ne peuvent pas refuser un logement à des locataires potentiels sur la base de leur race, couleur de peau, religion/croyance, origine nationale, genre (y compris le harcèlement sexuel), identité de genre, orientation sexuelle, âge, statut matrimonial ou de partenariat, situation familiale, handicap, statut d'étranger ou de citoyenneté, statut d'ancien combattant ou de militaire actif, statut de victime de violence domestique, de harcèlement, d'infractions sexuelles, d'occupation légale, ou de source de revenus légale. De plus, les locataires ne peuvent pas se voir refuser un logement parce qu'ils ont des enfants. Fair Housing NYC (Logement équitable NYC) – un effort conjoint du HPD et de la Commission des droits de l'homme de la ville de New York (NYC Commission on Human Rights, CCHR) – fournit des informations sur les classes protégées en vertu de la loi sur les droits de l'homme de la ville (City Human Rights Law), les personnes qui pourraient être tenues responsables de discrimination en matière de logement, la procédure de dépôt de plainte pour discrimination en matière de logement, les opportunités de logement abordable, la différence entre le droit à un logement équitable et les droits des locataires, et le recours au tribunal du logement. Le site Web de Fair Housing NYC, www.nyc.gov/fairhousing, fournit également des informations sur les ressources, des supports multilingues téléchargeables, et des annonces sur les prochains événements en matière de logement équitable ouverts au public. Les locataires qui estiment avoir été victimes de discrimination en matière de logement peuvent déposer une plainte au cours de l'année suivant l'incident en appelant le 311 et en étant orientés vers la CCHR.

Si vous avez essayé d'acheter ou de louer une maison ou un appartement et que vous pensez que vos droits civils ont été violés, vous pouvez déposer une plainte auprès du Bureau de l'application de la loi (Law Enforcement Bureau) de la CCHR. La loi sur les droits de l'homme de la ville de New York exige que la plainte soit déposée dans un délai d'un an à compter du dernier acte de discrimination présumé. Pour prendre rendez-vous, appelez le 311 (ou le 212-NEW-YORK ou le 212-306-7450).

IL N'Y A PAS DE PLACE POUR LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT DANS LA VILLE DE NEW YORK

La discrimination se reconnaît quand vous entendez par exemple :

- « L'installation d'une rampe coûte cher et gâcherait l'apparence du bâtiment. »
- « Je n'accepte pas les bons de remise. »
- « Je n'ai pas besoin de faire cette réparation ; les locataires sans papiers n'ont pas les mêmes droits que les autres locataires. »
- « Ils m'ont dit que l'appartement était disponible, mais quand ils ont vu que j'étais noir(e), ils ont changé d'avis. »

La Loi sur les droits de l'homme de la ville de New York interdit toute discrimination à l'encontre d'un(e) résident(e) ou d'un(e) candidat(e) au logement sur la base des éléments suivants :

- Origine nationale, statut d'immigration, religion
- Genre, identité de genre, expression de genre, orientation sexuelle
- Handicap
- Profession, source de revenus
- Présence d'enfants, statut matrimonial ou de partenariat, âge, race, couleur de peau, grossesse, statut de victime de violence domestique, de violences sexuelles et de harcèlement criminel (au 26/07/2016)

LOGEMENT ÉQUITABLE. C'est votre droit. C'est votre responsabilité. C'est la loi.

NYC Commission des droits de l'homme | Département du développement et de la préservation du logement

Si vous avez été victime de discrimination, appelez le 311 et demandez la Commission des droits de l'homme (Commission on Human Rights) ou appelez la ligne d'informations de la Commission au (718) 722-3131. Consultez nyc.gov/fairhousingnyc.

[f](#) [@](#) [NYCCHR](#) [@NYCHousing](#) #FairHousingNYC

F. Associations de locataires

L'article 230 du Droit immobilier (Real Property Law) protège les locataires qui souhaitent organiser une association de locataires dans le but de protéger leurs droits aux réparations, aux services, etc. Les locataires peuvent former, rejoindre et participer à des organisations de locataires pour protéger leurs droits. Les propriétaires doivent permettre aux organisations de locataires de se réunir, gratuitement, dans toute salle communautaire ou réservée aux activités sociales du bâtiment, même si l'utilisation de la salle est normalement payante. Les réunions de l'organisation des locataires doivent se tenir à des heures raisonnables, sans créer de dérangement, et sans entraver l'accès au bâtiment. Il est interdit aux propriétaires de harceler ou d'exercer des représailles contre les locataires qui exercent leurs droits.

G. Animaux domestiques

À moins que l'animal domestique ne puisse être considéré comme un « animal d'assistance » utilisé par des personnes aveugles, sourdes ou handicapées, l'autorisation des animaux domestiques est à la discrétion du propriétaire du bâtiment et est généralement stipulée dans le bail. Le fait qu'un locataire garde un animal domestique dans l'appartement sans l'autorisation du propriétaire du bâtiment pourrait être considéré comme une violation grave du bail et éventuellement justifier la résiliation du contrat de location. De plus, de nombreux animaux ne peuvent pas être légalement gardés comme animaux domestiques dans la ville de New York. Pour des informations supplémentaires sur la réglementation sur les animaux domestiques, appelez le 311 pour joindre le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH).



H. Loi sur la confidentialité des données des locataires

En vertu de la Loi locale 63 de 2021, les propriétaires d'immeubles collectifs qui utilisent des systèmes d'accès intelligents (sans clé), notamment les fobs, la technologie électronique ou informatisée, la carte d'identification par radiofréquence, les applications mobiles, les identifiants biométriques, ou tout autre technologie numérique pour accorder l'accès à un immeuble collectif de classe A, aux espaces communs de cet immeuble collectif, ou à un logement individuel, doivent fournir aux locataires une politique de conservation et de confidentialité des données. Le système d'accès intelligent doit disposer d'une sécurité et de protections robustes pour renforcer la sécurité et les données des locataires et de leurs invités. Pour des informations supplémentaires sur les protections des locataires liées aux systèmes d'accès intelligents, consultez www.nyc.gov/hpd.

Ressources pour les demandeurs de logements abordables

A. Comment déposer une demande de logement abordable

La ville de New York crée des opportunités de logements abordables pour les New-Yorkais pour différents niveaux de revenu et de taille du ménage. Ces appartements sont proposés à la location ou à l'achat via un système de loterie aléatoire.

Processus de dépôt de demande

NYC Housing Connect est votre portail en ligne pour la recherche et le dépôt de demande par rapport à des opportunités de location et d'accèsion à la propriété abordables dans les cinq arrondissements de la ville de New York. Les locataires et acheteurs potentiels peuvent trouver des annonces de logements abordables sur NYC Housing Connect ainsi que dans des publications municipales et locales. Les annonces contiennent des instructions sur la manière de faire une demande via Housing Connect ou avec des documents papier, ainsi que les exigences en matière de revenu et de taille du ménage pour les logements abordables, qui peuvent varier selon les complexes immobiliers. Les annonces contiennent également des informations sur les marchés réservés et les préférences de sélection.

Ressources supplémentaires

- Consultez la **page « Learn » (Apprendre) de NYC Housing Connect** pour accéder à des vidéos de formation qui vous enseigneront comment créer votre compte, remplir votre profil, et commencer à faire une demande de logement abordable : <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Consultez la **page « About » (À propos) de NYC Housing Connect** pour en savoir plus sur le processus de dépôt de demande et les ressources disponibles pour vous aider : <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Lisez les **guides de dépôt de demande de Housing Connect** qui peuvent vous aider à comprendre comment vous préparer et déposer une demande pour un logement abordable : www.nyc.gov/hpd/findhousing.

Admissibilité

Tout le monde peut déposer une demande pour un logement abordable, mais pour être admissible, vous devez avoir au moins 18 ans, et le revenu de votre ménage doit se situer dans la fourchette spécifique à chaque possibilité de logement abordable, ou vous devez disposer d'un bon (voucher) couvrant votre loyer. Les candidats doivent remplir des conditions supplémentaires, y compris en matière de limites d'actifs, pour être admissibles. Pour des informations supplémentaires, consultez la page Web « Do You Qualify? » (Êtes-vous admissible ?) du HPD à l'adresse : nyc.gov/hpd/findhousing.

Ambassadeurs du logement

Le programme des ambassadeurs du logement (Housing Ambassador) du HPD est un réseau d'organisations communautaires qui aident les gens à se préparer et à déposer une demande auprès des loteries de logements abordables. Le HPD s'associe aux ambassadeurs du logement pour garantir que les demandeurs



de logement abordable dans les nombreuses communautés diverses de la ville ont accès à des informations, de la documentation et une assistance qui sont à jour et cohérentes pour faciliter le processus de dépôt de demande de logement abordable.

Pour obtenir des informations supplémentaires ou pour prendre rendez-vous avec un ambassadeur du logement, consultez www.nyc.gov/housing-ambassadors.



B. Exemption d'augmentation de loyer

Les locataires admissibles au programme d'exemption d'augmentation de loyer pour personnes âgées (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) ou au programme d'exemption d'augmentation de loyer pour personnes handicapées (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) peuvent demander que leurs loyers soient gelés à leurs niveaux actuels et exemptés d'augmentations de loyer futures.

Pour les deux programmes, le revenu combiné de toutes les personnes vivant dans l'appartement doit être de 50 000 dollars ou moins, le demandeur doit consacrer plus du tiers du revenu combiné mensuel total du ménage au loyer et louer un appartement réglementé par le HCR (c'est-à-dire un appartement à loyer contrôlé, ou à loyer stabilisé, ou dans un hôtel stabilisé) et figurer sur le bail ou l'ordonnance de loyer, ou avoir obtenu un droit de succession sur l'appartement.

Pour être admissible au SCRIE, le demandeur doit être âgé d'au moins 62 ans. Pour être admissible au DRIE, le demandeur doit avoir au moins 18 ans et recevoir un revenu de sécurité supplémentaire (Supplemental Security Income, SSI), une assurance invalidité de la sécurité sociale (Social Security Disability Insurance, SSDI), une pension ou une indemnisation d'invalidité du Département américain pour les Anciens Combattants (U.S. Department of Veterans Affairs), certaines pensions d'invalidité ou prestations d'indemnisation d'invalidité fournies par le Service postal des États-Unis, ou Medicaid lié au handicap, si le demandeur a reçu un SSI ou un SSDI antérieurement.

Pour des informations supplémentaires, consultez www.nyc.gov/rentfreeze. Vous pouvez également envoyer une demande d'information aux adresses : www.nyc.gov/contactscrie ou www.nyc.gov/contactdrie, ou appeler le 311. Vous pouvez également prendre rendez-vous avec le bureau du programme de gel des loyers à l'adresse : www.nyc.gov/dofappointments.

C. Coordonnées utiles pour d'autres sujets liés au logement

Le **311** est le numéro de téléphone de la ville de New York pour obtenir des informations et des services gouvernementaux. Tous les appels vers le centre de contact clientèle 311 sont traités par un opérateur, 24 heures sur 24, sept jours sur sept, et les informations sont fournies dans plus de 170 langues. Composez le 311 si vous appelez de la ville de New York ou le 212-NEW YORK si vous appelez de l'extérieur des cinq arrondissements, ou utilisez l'option en ligne : nyc.gov/311. Le service est disponible au 212-504-4115. Vous pouvez également utiliser l'application mobile NYC311 pour certains services.

Le Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB) de la ville de New York
nyc.gov/dob

Conseil municipal de New York
council.nyc.gov

Bureau du maire pour la protection des locataires (Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT) de la ville de New York
nyc.gov/tenantprotection

Bureau du Maire pour les personnes handicapées (Mayor's Office for People with Disabilities, MOPD) de la ville de New York
nyc.gov/mopd
212-NEW YORK ou 711
(Service de relais pour sourds/malentendants).

Commission des droits de l'homme de la ville de New York (NYC Commission on Human Rights, CCHR)
nyc.gov/cchr

Bureau du défenseur public (Office of the Public Advocate) de la ville de New York
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

Procureur général de l'État de New York
1-800-771-7755

Division pour le renouvellement des communautés et des habitations (Homes and Community Renewal, HCR) de l'État de New York
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

D. Centre de service clientèle du HPD

APPLICATION DES CODES (CODE ENFORCEMENT)

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

PEINTURE À BASE DE PLOMB

212-863-5501

PRÉSERVATION DES QUARTIERS

Bronx et Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn, Queens et Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Veillez contacter votre bureau d'arrondissement local pour connaître les heures d'ouverture.

TimeTap



TimeTap est un logiciel de prise de rendez-vous en ligne qui permet aux propriétaires/locataires de prendre rendez-vous pour discuter avec le représentant sélectionné de l'application des codes à propos d'une plainte ou d'une violation en matière de logement. Les rendez-vous se déroulent soit par téléphone, soit virtuellement via Microsoft Teams. Pour obtenir des informations supplémentaires ou pour prendre rendez-vous sur TimeTap, consultez nyc.gov/hpd. Vous recevrez un courrier électronique de confirmation une fois que le rendez-vous aura été pris.