

Les droits du locataire à New York

Le locataire d'un immeuble privé à trois appartements, au moins, à New York bénéficie des droits ci-après:

L'expulsion

Seul un maréchal ou un shérif muni d'une ordonnance judiciaire est autorisé à vous expulser d'un appartement à New York

- Si le bailleur avait déjà accepté votre loyer ou
- si vous avez un contrat de bail conforme de votre appartement, même si celui-ci a déjà expiré, ou encore
- si vous avez occupé l'appartement pendant au moins 30 jours, même si vous avez payé votre loyer sans contrat.

Si vous remplissez l'un des critères susmentionnés, il est illégal qu'une personne, exceptés un maréchal ou un shérif de la ville, procède à votre expulsion ou de vos biens, vous interdise d'entrer dans votre appartement ou use de la suspension des services essentiels, tels que l'eau, le chauffage ou l'électricité comme moyen de pression. En cas d'abus, vous devez vous plaindre dans un commissariat ou bien saisir le service de location immobilière ou le tribunal de votre municipalité en vue du rétablissement de vos droits d'habitation et d'approvisionnement des services susmentionnés.

Avant d'amener un maréchal ou un shérif, votre bailleur doit d'abord obtenir une autorisation ou un mandat d'expulsion auprès d'un tribunal, mais vous avez le droit de vous défendre devant le juge. Le bailleur, le juge ainsi que le maréchal sont tous tenus de vous notifier personnellement en cas d'une procédure d'expulsion engagée contre vous. Les présents droits s'appliquent à tous, y-compris les colocataires, les membres de famille, les sous-locataires et les invités.

Réparations et entretien

Votre bailleur est tenu d'assurer la maintenance de votre habitat, la propreté aussi bien des corridors que des parties communes et de renouveler la peinture de votre appartement tous les trois ans, d'éliminer les rats, les souris, les cafards, les punaises de lits ou toute autre vermine; il doit, en outre, s'occuper de tout ce qui représente un danger pour la vie et la santé des occupants dans un délai raisonnable. Par ailleurs, votre bailleur est tenu d'assurer l'entretien de l'électricité, de la plomberie, les dispositifs sanitaires, les systèmes de chauffage et de ventilation, ainsi que les appareils installés par le propriétaire, en bon état de fonctionnement. Nul ne peut renoncer aux présents droits.

Le chauffage et de l'eau chaude

Tout locataire a droit à de l'eau chaude tout au long de l'année et de façon continue, d'une température minimale de 50°C et au chauffage avec une température de 19°C à l'intérieur, de 6 heures à 22 heures, lorsque la température est en deçà de 13°C à l'extérieur, et une température de 13°C à l'intérieur, de 22 heures à 6 heures du matin lorsque la température est en deçà de 4°C à l'extérieur, entre le 1er octobre et le 31 mai.

Les colocataires

Le locataire a le droit de vivre avec les membres de sa famille aussi longtemps que l'appartement n'est surpeuplé. Si une personne a signé le bail, celle-ci a également le droit de partager son appartement avec un autre adulte d'une autre parenté, ainsi que les enfants vivant sous la charge de celui-ci, mais il est proscrit de surcharger les appartements avec des loyers modérés. Les exceptions et restrictions relatives aux droits de partage de votre appartement s'appliquent aux locataires des logements subventionnés et ceux bénéficiant d'une aide au logement sur la base de leurs revenus. Vérifiez soigneusement votre régime de location avant de partager votre appartement avec une autre personne.

La sous-location

Dans les immeubles privés à quatre appartements, au moins, votre bailleur pourrait approuver une demande de sous-location de votre appartement. Cependant, vous devez respecter certaines règles avant votre demande de sous-location. Toute sous-location effectuée en l'absence d'une demande conforme et/ou de l'approbation de votre bailleur peut conduire à une expulsion. Les locataires des logements subventionnés ou bénéficiant d'une aide au logement sur la base de leurs revenus n'ont pas le droit de sous-louer tant qu'ils participent aux programmes. Toujours vérifier le règlement de votre programme.

La discrimination

La pratique de la discrimination par les propriétaires et leurs agents immobiliers est illégale au cours de la location ou de la fourniture des services essentiels, qu'elle soit liée aux appréhensions réelles ou virtuelles en termes de race, de croyance, de couleur, d'origines, de sexe (y-compris l'identité du genre), de handicap, d'âge, de statut marital, de présence d'enfants, de profession légale, d'orientation sexuelle ou de citoyenneté. Si votre immeuble — ou tout autre immeuble de votre bailleur — comporte à partir de six appartements, vous bénéficiez également du droit de protection contre la discrimination lié à la source légale de vos revenus. Le bailleur ne doit pas refouler un potentiel locataire parce que ce(cette) dernier(ère) voudrait payer avec sa subvention de logement, ni ne doit refuser cette subvention si elle lui est donnée par son/sa locataire. Si vous êtes victimes de discrimination, vous devez contacter la Commission de droits humains de New York en appelant le 311.

L'assignation de votre bailleur au tribunal

Si votre bailleur n'entretient pas l'immeuble et/ou votre appartement, ou si les services essentiels ne sont pas satisfaisants, vous pouvez, sur initiative personnelle ou collective, vous rendre au tribunal en charge de location immobilière et entamer une procédure appelée la « Housing Part (HP) Action » à l'encontre de votre bailleur, et demander à la cour de réquisitionner des réparations ou la restauration des services. Les locataires n'ayant pas assez de revenus peuvent demander l'exemption des frais judiciaires.

Les associations des locataires

Vous avez le droit de créer, adhérer ou participer à une association de locataires dans le but de protéger vos droits. Les organisations des locataires ont le droit d'utiliser des parties communes de l'immeuble (y-compris le hall) si l'aire de réunion est occupée pour organiser des réunions à titre gracieux. La loi proscrit à votre bailleur de vous embêter au sujet des activités de votre association.

Les personnes âgées et handicapées

Pour des locataires vivant dans des appartements au loyer modéré, contrôlé et des appartements Mitchell-Lama: Si vous êtes un locataire âgé de soixante-deux ans ou plus ou handicapé, et vous dépensez un tiers ou plus de vos revenus dans le loyer, et vos revenus sont en deçà d'un certain seuil de revenus, vous pouvez demander une exonération de loyer à travers les programmes du Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) ou du Disability Rent Increase Exemption (DRIE). Vous pouvez déposer votre demande d'adhésion à ces programmes à travers la direction des finances en appelant le 311. Si vous êtes une personne handicapée, votre bailleur doit mettre à votre portée des dispositifs vous permettant de mouvoir dans votre logement au même titre que les autres.

Supplément de droits pour des locataires de logements au loyer modéré

Les locataires de logements au loyer modéré ou contrôlé ont des droits supplémentaires relatifs aux loyers légaux, aux causes d'expulsion et aux baux. Contactez le State Homes and Community Renewal de New York pour plus de détails sur vos droits tant que locataire de logements au loyer modéré. Appelez le 718-739-6400 ou visitez le site nysdhr.gov/rent

Renouvellement du contrat et des avenants

Le bailleur ne peut résilier le contrat d'un locataire de logements au loyer modéré que pour des raisons spécifiques prévues par la loi régissant le logement. Dans la plupart des cas, lorsque le locataire dispose d'un bail conforme, le locataire des appartements au loyer contrôlé ont le droit d'y résider de façon continue tandis que le locataire de logements au loyer modéré doivent choisir entre un bail renouvelable d'une durée d'un an ou celui de deux ans; en cas du non-renouvellement, l'ancien bail reste en vigueur. Le locataire du logement au loyer contrôlé n'est pas obligé de signer un avenant ou modification susceptible de changer les clauses du contrat initial.

La succession

Certains membres de famille (y-compris les membres de famille non-traditionnelle) vivant avec un locataire régulier depuis un certain temps avant le déplacement ou le décès du premier locataire, ont le droit de réinitialiser le bail de l'appartement tout en conservant les mêmes clauses, conditions et catégories de location au même titre que le contrat de l'ancien locataire.

La diminution du loyer

Les locataires réguliers peuvent demander une réduction du loyer via le HCR, si le bailleur ne veille pas au maintien de la qualité de services et aux réparations à un délai raisonnable.

Le surloyer illégal

Seule l'histoire d'un appartement au loyer modéré permet de fixer son loyer maximal. Vous pouvez contacter le HCR pour besoin d'information ou de contestation d'un loyer, ou encore en vue de l'obtention d'une réduction du loyer ou d'une restitution d'un surloyer illégal si vous pensez qu'on vous fait payer plus cher ou que votre appartement ne respecte plus de façon illégale son régime de paiement.

La Direction métropolitaine de location immobilière

www.metcouncilonhousing.org

Téléassistance locataires: 212-979-0611

Lundi et Mercredi de 13h30 à 20h Vendredi de 13h30 et 17h

Consultation sur les droits des locataires

Tous les Mardis avant 6h30

61 E 4th St. NY, NY btwn Bowery and 2nd Ave

**METROPOLITAN
COUNCIL ON
HOUSING**

Housing for People
Not Profits