

Expulsion pour motif valable

En vertu de la loi sur les expulsions pour motif valable, les New-Yorkais ont le droit de continuer à vivre dans leur logement sans crainte d'expulsion abusive ou d'augmentations de loyer excessives. Dans de nombreuses situations, les locataires de logements à loyer au prix du marché bénéficieront dorénavant de protections plus étendues. Lire ci-dessous pour plus de détails. Et n'oubliez pas que tous les locataires à New York ont droit à un logement sûr et sain. Si vous avez des inquiétudes, n'hésitez pas à contacter le HPD (département de Préservation et Développement de l'Habitat) en appelant le 311.

Qu'est-ce qu'une expulsion pour motif valable ?

La loi de l'État de New York sur les expulsions pour motif valable a été adoptée le 20 avril 2024. Elle donne à certains locataires de logements non réglementés (également appelés « à loyer au prix du marché ») dans la ville de New York de nouvelles protections. Les propriétaires de logements régis par les nouvelles exigences d'expulsion pour motif valable ne peuvent pas résilier une location sans un motif valable et les locataires peuvent avoir recours à cette loi comme moyen de défense au tribunal du logement. Les locataires peuvent également avoir recours à cette loi pour contester des augmentations de loyer au-delà d'un certain seuil s'ils sont expulsés pour défaut de paiement du loyer. La loi s'applique aux procédures d'expulsion à compter du 20 avril 2024, c'est-à-dire aux procédures où le propriétaire a déposé une requête auprès du tribunal la première fois pour lancer la procédure à cette date ou ultérieurement.

Une expulsion pour motif valable étant exécutée par un tribunal, les locataires qui souhaitent contester une résiliation de leur location ou qui ont des questions au sujet d'une augmentation du loyer doivent se reporter aux ressources supplémentaires répertoriées ci-dessous et consulter un conseiller juridique.

Que signifie résilier une location ?

Résilier une location signifie expulser les locataires, ne pas renouveler un bail ou si le locataire n'a pas de bail, informer que la location va être résiliée. Le locataire n'a pas de besoin d'avoir un contrat de bail écrit pour être protégé par la loi sur les expulsions pour motif valable, si la loi s'applique à son logement (voir la section ***Quels types de logements ne sont pas régis par la loi sur les expulsions pour motif valable ?*** pour plus d'informations). Pour les logements régis par la loi, les propriétaires devront fournir un motif valable de prendre l'une de ces mesures.

Quels sont les « motifs valables » d'expulsion, de non renouvellement du bail ou de résiliation de la location ?

En vertu de la loi sur les expulsions pour motif valable, les propriétaires sont autorisés à expulser des locataires pour les « motifs valables » ci-dessous :

- Le locataire n'a pas payé le loyer, sauf si le défaut de paiement est dû à une augmentation du loyer abusive (voir la section ***Qu'est-ce qu'une « augmentation de loyer abusive » ?*** pour plus d'informations)
- Le locataire n'a pas respecté « une obligation substantielle de sa location » ou a enfreint « les règles ou réglementations du propriétaire régissant ces locaux » (clauses de son bail de location ou autres règles établies par le propriétaire enfreintes)
- Le locataire a commis ou permis une nuisance dans le logement ou sur la propriété (une nuisance est un comportement continu qui interfère avec la santé, la sécurité et le confort des autres locataires),

a endommagé le logement ou la propriété ou a interféré avec le confort et la sécurité du propriétaire ou des autres locataires

- Le logement ne peut pas être occupé car un ordre d'évacuation a été émis par un service de l'État ou municipal
 - Si vous ou une personne que vous connaissez avez besoin d'un hébergement d'urgence suite à un ordre d'évacuation, contactez le HPD en appelant le 311 ou le (212) 863 7660.
- Le locataire utilise le logement ou la propriété pour une activité illégale ou permet à quelqu'un d'autre de le faire
- Le locataire a refusé sans raison valable l'accès du propriétaire au logement pour y effectuer des réparations ou le montrer à un acheteur potentiel
- Le propriétaire ou un membre de la famille du propriétaire prévoit d'emménager dans le logement (ne s'applique pas si le logement est occupé par un locataire qui a plus de 65 ans ou qui a un handicap)*
 - Précisément, les membres de la famille qui sont inclus dans ce motif sont l'époux/l'épouse, le conjoint/la conjointe, les enfants, les enfants du conjoint, les parents, les parents du conjoint, les frères et sœurs, les grands-parents, les petits-enfants, les beaux-parents ou les beau-frère et belle-sœur
 - Le logement doit être la résidence principale du propriétaire ou du membre de la famille, c'est-à-dire le logement où il vit la plupart du temps
- Le propriétaire prévoit de démolir le logement *
- Le propriétaire prévoit de retirer le logement u marché*
- Le locataire n'accepte pas des modifications raisonnables du bail, si un préavis écrit est donné entre 30 et 90 jours avant l'expiration du bail actuel

*Si un propriétaire invoque l'un des motifs d'expulsion marqués d'un astérisque, il doit présenter une « preuve claire et convaincante » au tribunal qui indique la mesure qu'il prévoit de prendre.

Qu'est-ce qu'une augmentation de loyer abusive ?

La loi sur les expulsions pour motif valable établit une « norme locale pour les loyers » qui correspond au montant de l'augmentation du loyer considéré comme raisonnable dans une année donnée en fonction de l'inflation dans le secteur local. La norme locale pour les loyers est fixée chaque année au taux de l'inflation plus 5 %, avec un maximum de 10 % au total. Une augmentation de loyer est considérée comme abusive en vertu de la loi sur les expulsions pour motif valable si l'augmentation du loyer est supérieure à la norme locale pour les loyers.

- Par exemple, si le taux d'inflation pour le secteur de la ville de New York était de 3 %, la norme locale pour les loyers serait de 8 % (5 % + inflation).
 - Si le loyer d'un locataire auquel la loi s'applique était de 1 000 \$ dans cette situation, une augmentation de plus de 8 %, ou de 80 \$, serait au-dessus de la norme locale pour les loyers.
- Cependant, si le taux d'inflation local était de 6 %, la norme locale pour les loyers serait de 10 % étant donné que la norme locale pour les loyers maximale en vertu de la loi est de 10 %.
 - Si le loyer d'un locataire auquel la loi s'applique était de 1 000 \$ dans cette situation, une augmentation de plus de 10 %, ou de 100 \$, serait au-dessus de la norme locale pour les loyers.

Depuis le 1er mai 2024, le taux d'inflation pour le secteur de la ville de New York est de 3,82 %, ce qui signifie que **la norme locale pour les loyers actuelle est de 8,82 %**. Ainsi, une augmentation du loyer de plus de

8,82 % pourrait être jugée comme étant abusive par le tribunal si le loyer a été augmenté après le 20 avril 2024.

Toutefois, dans une procédure d'expulsion, le tribunal prendra la décision finale, à savoir si l'augmentation du loyer est abusive ou non. Les propriétaires peuvent fournir les motifs d'une augmentation de loyer supérieure que le tribunal peut prendre en compte, comme des réparations importantes ou une augmentation des impôts fonciers.

Comment déterminer si une augmentation de loyer est raisonnable en vertu de la loi sur les expulsions pour motif valable

En utilisant la norme locale actuelle pour les loyers de 8,82 %, multipliez le loyer actuel par 1,0882 pour déterminer l'augmentation du loyer raisonnable maximale pour un logement qui est régi par la loi sur les expulsions pour motif valable.

Par exemple, si loyer actuel s'élevé à 2 000 \$: $2\,000\ \$ \times 1,0882 = 2\,176,40\ \$$.

Dans ce cas, si la loi sur les expulsions pour motif valable s'appliquait au logement, augmenter le loyer à plus de 2 176,40 \$ pourrait être jugé comme étant abusif par le tribunal.

Les locataires et les propriétaires doivent connaître la définition d'une augmentation de loyer abusive au moment du renouvellement d'un bail ou à tout moment lorsqu'ils négocient une augmentation de loyer. Il peut être utile de commencer par vérifier si la loi sur les expulsions pour motif valable s'applique ou non à votre logement. À compter du 18 août 2024, les propriétaires doivent aviser les locataires lorsqu'ils proposent une augmentation de loyer de plus de 5 %, pour leur indiquer si la loi sur les expulsions pour motif valable s'applique à eux ou non. Reportez-vous à la section ***Quelles sont les exigences pour les propriétaires ?*** pour plus d'informations.

Quels types de logements ne sont pas régis par la loi sur les expulsions pour motif valable ?

Certains logements ne bénéficient pas des protections de la loi sur les expulsions pour motif valable. Les types de logements pour lesquels la loi sur les expulsions pour motif valable ne s'applique *pas* sont les suivants :

- Logements appartenant à un petit propriétaire, c'est-à-dire à une personne qui n'est pas propriétaire de plus de 10 unités (appartements ou habitations unifamiliales) au total dans l'État de New York
 - Certains immeubles appartiennent à une entreprise, comme une société à responsabilité limitée, qui peuvent inclure plusieurs propriétaires. Dans ce cas, chaque personne individuelle qui est un propriétaire de la société doit détenir au maximum 10 unités au total dans l'État de la société pour être exemptée de la loi sur les expulsions pour motif valable. Cela inclut toutes les unités dans un immeuble où la personne est plein propriétaire ou en partie.
 - Si un propriétaire présente une requête d'expulsion d'un locataire et prétend que la loi sur les expulsions pour motif valable ne s'applique pas à lui car il est un petit propriétaire, il doit fournir au locataire la liste de tous les logements dont il est propriétaire dans l'État de New York. La « résidence principale » du propriétaire, l'endroit où il vit, n'est pas incluse dans la liste.
- Immeubles avec au maximum 10 appartements au total si le propriétaire habite dans l'immeuble, même si le propriétaire détient davantage d'unités
- Si un locataire sous-loue son appartement et veut revenir habiter dans le logement

- Si le logement a été fourni au locataire dans le cadre de son emploi, mais que le locataire a été congédié de son poste ou le quitte
- Logements pour lesquels les locations et expulsions sont déjà régis par la loi fédérale, étatique ou locale (un appartement social ou à loyer modéré par exemple)
- Logements qui sont régis par des entités gouvernementales fédérales, étatiques ou locales et qui incluent des restrictions relatives au loyer ou aux revenus (logements publics de L'Autorité de Logement de la Ville de New York –NYCHA-, logements avec des bons au titre du programme Section 8 ou logements qui ont été loués par l'intermédiaire de HPD Housing Connect par exemple)
- Logements dans des immeubles en copropriété ou une coopérative d'habitations
- Logements construits à partir du 1er janvier 2009
 - Pour ces logements, la loi sur les expulsions pour motif valable *s'appliquera* à compter de 30 ans après la construction du logement, précisément 30 ans après la date d'émission du certificat d'occupation temporaire ou permanente (par exemple, si un logement a été construit en 2010, la loi sur les expulsions pour motif valable s'appliquera à partir de 2040).
- Logements destinés à une utilisation saisonnière
- Logements dans un hôpital, un village-retraite avec soins de longue durée, une résidence-services, un établissement de soins pour adultes, un complexe résidentiel pour seniors en copropriété ou coopérative d'habitations ou village-retraite indépendante sans but lucratif qui propose certains services aux résidents
- Maison préfabriquées ou mobiles
- Chambres d'hôtel
- Dortoirs détenus et gérés par un établissement d'enseignement supérieure ou une école K-12
- Logements dans et utilisés par des édifices ou établissements religieux
- Logements dont le loyer est supérieur à 245 % du loyer juste en phase avec le marché
 - Le loyer juste en phase avec le marché est déterminé chaque année par le ministère du Logement et du Développement urbain américain (Department of Housing and Urban Development).
 - En 2024 dans la ville de New York, cela signifie les logements dont le loyer est supérieur aux montants ci-dessous en fonction de leur taille :
 - Studio : 5 486 \$
 - Une chambre : 6 005 \$
 - Deux chambres : 6 742 \$
 - Trois chambres : 8 413 \$
 - Quatre chambres : 9 065 \$

Quelles sont les exigences pour les propriétaires ?

À compter du 18 août 2024, les propriétaires devront informer les locataires de l'applicabilité ou inapplicabilité de la loi sur les expulsions pour motif valable lorsqu'ils prendront certaines mesures, notamment :

- Proposer un nouveau bail ou renouveler un bail existant
- Signaler à un locataire que son bail n'est pas renouvelé ou que sa location est résiliée d'une autre manière
 - Selon la durée depuis laquelle le locataire habite dans le logement, le propriétaire doit l'informer qu'il ne renouvellera pas le bail ou le résiliera d'une autre manière avec un préavis de 30, 60 ou 90 jours [Vous trouverez plus de détails sur cette exigence ici.](#)

- Augmenter le loyer d'un locataire de plus de 5 %
 - Selon la durée depuis laquelle le locataire habite dans le logement, le propriétaire doit l'informer qu'il augmentera le loyer de plus de 5 % avec un préavis de 30, 60 ou 90 jours [Vous trouverez plus de détails sur cette exigence ici.](#)
- Envoyer une demande de loyer arriéré de 14 jours. [Cliquez ici pour des ressources utiles pour les propriétaires et locataires concernant les retards de paiement de loyer.](#)
- Présenter un dossier d'expulsion au tribunal (l'avis doit être joint à une requête, qui est le document judiciaire déposé par le propriétaire qui inclut des informations sur la raison de l'expulsion)

L'avis doit inclure les informations suivantes :

- Si la loi sur les expulsions pour motif valable s'applique ou non au logement du propriétaire
- Si la loi sur les expulsions pour motif valable ne s'applique pas au logement, la raison pour laquelle elle ne s'applique pas
- Si la loi s'applique au logement et que le propriétaire présente un dossier d'expulsion, ne renouvelle pas un bail ou résilie la location d'une autre manière, le motif valable qui s'applique
- Si la loi s'applique au logement et que le propriétaire augmente le loyer d'un taux supérieur à la norme locale pour les loyers (le montant « d'augmentation du loyer abusif »), la raison de l'augmentation du loyer

Si un propriétaire dépose un dossier d'expulsion sans inclure les avis appropriés, l'affaire doit être rejetée ou abandonnée, et le propriétaire devra ouvrir à nouveau le dossier avec les avis corrects.

Où puis-je trouver des informations supplémentaires ?

Si vous avez des questions concernant les expulsions pour motif valable, ces ressources supplémentaires peuvent vous être utiles :

- Appelez le 311 et demandez à être mis(e) en relation avec la « Tenant Helpline » (assistance téléphonique aux locataires). Les spécialistes de l'assistance téléphonique peuvent vous fournir des informations spécifiques par rapport à votre situation et vous orienter vers un prestataire de services juridiques pour des conseils supplémentaires.
- [Le Renouveau du logement et de la communauté de l'État de New York \(New York State Homes and Community Renewal\)](#) publiera le taux d'inflation et les montants de loyer correspondant à 245 % du loyer juste phase avec le marché chaque année avant le 1er août.
- Le Bureau de justice civile du Département des services sociaux de la ville de New York (The NYC Department of Social Services Office of Civil Justice) peut être en mesure de vous mettre en relation avec une assistance juridique si vous avez un dossier dans un tribunal du logement. [Consultez son site Internet](#) ou envoyez un courriel à l'adresse civiljustice@hra.nyc.gov pour plus d'informations.
- Appelez le service de réponses du tribunal du logement au 718 557 1379 ou au 212 962 4795 du lundi au vendredi, entre 9 h 00 et 17 h 00, ou consultez le site housingcouranswers.org.

Tous les locataires sont en droit de rester dans leur logement sauf s'ils ont choisi de partir ou s'ils sont expulsés dans le cadre d'une procédure judiciaire. Les locataires qui font l'objet d'une expulsion illégale doivent appeler le 911. Pour obtenir de plus amples informations, consultez le [site Internet du service de protection des locataires.](#)