

Degèpisman pou Rezon Valab

Daprè nouvo lwa sou Degèpisman pou Rezon Valab la, Moun k ap k ap viv New York yo gen dwa pou yo kontinye abite lakay yo san yo pa pè degèpisman ki pa rezonab oswa ogmantasyon lwaye ekstrèm. Nan anpil siti yasyon, lokatè lojman yo ki nan to mache a ap kouvri kounye a pa pwoteksyon ki plis laj. Li anba la a pou w jwenn enfòmasyon. Epi sonje, tout lokatè nan New York gen dwa pou yo jwenn yon kay ki an sekirite - si ou gen enkyetid, pa janm ezite kontakte HPD (Depatman Lojman ak Devlopman iben) lè w rele 311

Kisa ki se Degèpisman pou rezon Valab?

Degèpisman pou Rezon Valab se yon lwa Eta New York ki te antre an vigè 20 avril 2024. Li bay kèk lokatè kay ki pa reglemante (yo rele tou "to sou mache") nan vil New York nouvo pwoteksyon. Pwopriyetè kay ki kouvri pa nouvo kondisyon Degèpisman pou rezon valab la pa kapab mete fen nan yon lokasyon san yon "rezon valab" epi lokatè yo ka itilize lwa sa a kòm defans nan Tribinal Lojman. Lokatè a ka sèvi ak lalwa tou pou konteste ogmantasyon pri lwaye ki pi wo pase yon sèten nivo si yo te mete yo deyò paske yo pa peye lwaye a. Lwa sa yo aplike nan ka degèpisman ki te kòmanse nan dat 20 avril 2024 oswa apre, sa vle di kote pwopriyetè a te premye depoze dokiman nan tribinal pou kòmanse ka a nan dat sa a oswa apre dat sa a.

Degèpisman pou Rezon Valab yo te aplike nan tribinal yo, kidonk lokatè ki vle konteste yon fen nan lokasyon yo, oswa ki gen kesyon sou yon ogmantasyon lwaye, ta dwe refere a resous tradisyonèl ki nan lis anba a epi chèche konsèy legal.

Kisa sa vle di mete fen nan yon lokasyon?

Mete fen nan yon lokasyon gen ladan mete lokatè yo deyò, pa renouvle yon kotra lwaye, oswa, si lokatè a pa gen yon kontra lwaye, bay yon avi lokasyon an pral fini. Yon lokatè pa bezwen gen yon kontra lwaye alekri pou l pwoteje pa lwa sou Degèpisman pou Rezon Valab la, si lalwa kouvri kay li a (gade seksyon ***Ki kalite kay ki pa kouvri nan lwa Degèpisman pou Rezon Valab la?*** pou jwenn plis enfòmasyon). Nan kay lalwa kouvri, pwopriyetè yo pral bezwen bay yon rezon ki fè yo pran youn nan aksyon sa yo.

Ki "rezon valab" pou degèpisman, pa gen renouvèlman kontra lwaye, oswa revokasyon lokasyon?

Dapre lwa sou Degèpisman pou Rezon Valab, pwopriyetè yo gen dwa mete lokatè yo deyò pou "rezon valab" sa yo:

- Lokatè a pa peye lwaye, sof si sa ki lakòz li pa peye a se yon ogmantasyon nan lwaye a ki pa rezonab (gade seksyon ***"Kisa ki yon ogmantasyon pri lwaye ki pa rezonab?"*** pou plis enfòmasyon)
- Lokatè a vyole "yon oligasyon enpòtan nan lokasyon yo" oswa vyole "nenpòt règ ak règleman pwopriyetè a ki gouvènè lokal sa a" (pa respekte kondisyon kontra lwaye yo oswa lòt règ pwopriyetè a fikse)

- Lokatè a fè oswa pèmèt gen yon nuizans nan kay la oswa sou pwopriyete a (yon nuizans se yon konpòtman kontinyèl ki nwi sante, sekirite, ak konfò lòt lokatè), domaje kay la oswa pwopriyete a, oswa nwi konfò ak sekirite pwopriyete a oswa lòt lokatè
- Kay la pa ka okipe paske yon ajans leta oswa yon vil te bay lòd pou kite kay la
 - *Si ou menm oswa nenpòt lòt moun ou konnen ki bezwen lojman an ijans apre yon lòd pou kite kay, tanpri kontakte HPD lè w rele 311 oswa (212) 863-7660*
- Lokatè a ap itilize kay la oswa pwopriyete a pou aktivite ilegal oswa li pèmèt yon lòt moun fè sa
- Lokatè a te refize pwopriyete a gen aksè ak kay la pou l fè reparasyon oswa montre l bay yon potansyèl achtè san rezon
- Pwopriyete kay la oswa manm fanmi pwopriyete a planifye pou ale nan kay la (pa aplikab si se yon lokatè ki gen 65 lane oswa plis ki okipe kay la oswa yon lokatè ki gen andikap)*
 - Espesyalman, manm fanmi ki fè pati rezon sa a se mari oswa madanm pwopriyete a, patnè domestik, pitit, bofis oswa bèlfi, paran, bèl paran, frè ak sè, granparan, pitit pitit, bèl paran, oswa bofrè oswa bèlsè
 - Kay la dwe rezidans prensipal pwopriyete a oswa manm fanmi an, sa vle di kay kote yo rete majorite tan
- Pwopriyete a planifye demoli kay *
- Pwopriyete a planifye pou retire kay la sou mache a*
- Lokatè a pa dakò ak chanjman rezonab nan kontra lwaye a, si yo bay yon avi alekri 30 jiska 90 jou anvan ekspirasyon kontra lwaye aktyèl la.

*Si yon pwopriyete ap reklame pou youn nan rezon ki make pou degèpisman yo, li dwe prezante "prèv klè ak konvenkan" nan tribinal ki montre aksyon li planifye pou pran.

Kisa ki yon ogmantasyon lwaye ki pa rezonab?

Lwa pou Degèpisman pou Rezon Valab la etabli yon "estanda lwaye lokal", ki se kantite ogmantasyon pri lwaye yo konsidere kòm rezonab nan yon ane yo bay dapre enflasyon nan zòn lokal la. Yo fikse estanda lokal lwaye a chak ane nan pousantaj enflasyon plis 5% ak yon maksimòm 10% total. Yo konsidere yon ogmantasyon pri lwaye pa rezonab dapre lwa Degèpisman pou Rezon Valab la si ogmantasyon pri lwaye a pi wo pase estanda lwaye lokal la.

- Pa egzanp, si to enflasyon pou zòn nan Vil New York la te 3%, estanda lwaye lokal la ta dwe 8% (5% + enflasyon).
 - Si lwaye yon lokatè ki kouvri te \$1,000 nan sitiyaasyon sa a, yon ogmantasyon ki plis pase 8%, oswa \$80, ta pi wo pase estanda lwaye lokal la.
- Sepandan, si to enflasyon lokal la te 6%, estanda pri lwaye lokal la ta dwe 10% paske estanda maksimòm lwaye lokal la dapre lwa a se 10%.
 - Si lwaye yon lokatè ki kouvri te \$1,000 nan sitiyaasyon sa a, yon ogmantasyon ki plis pase 10%, oswa \$100, ta pi wo pase estanda lwaye lokal la.

Apati 1ye me 2024, to enflasyon pou zòn Vil New York la se 3.82%, sa vle di **estanda lwaye lokal aktyèl la se 8.82%**. Se poutèt sa, tribinal ta ka jwenn yon ogmantasyon pri lwaye ki gen plis pase **8.82%** pa rezonab si lwaye a te ogmante apre 20 avril 2024.

Sepandan, nan ka yon degèpisman, tribinal la ap pran desizyon final la sou si yon ogmantasyon pri lwaye pa rezonab. Pwopriyetè yo ka bay tribinal la rezon yon ogmantasyon pri lwaye ki pi wo pou konsidere, tankou reparasyon enpòtan oswa ogmante taks sou pwopriyete.

Kijan pou detèmine si yon ogmantasyon pri lwaye rezonab dapre Degèpisman pou rezon valab la

Sèvi ak estanda aktyèl lokal lwaye a nan 8.82%, multipliyè lwaye aktyèl la pa x 1.0882 pou wè maksimòm ogmantasyon lwaye rezonab nan yon kay ki kouvri pa Degèpisman pou Rezon Valab.

Pa egzanp, si lwaye aktyèl la se \$2,000: $\$2,000 \times 1.0882 = \$2,176.40$

Nan sitiasyon sa a, si kay la te kouvri pa Degèpisman pou Rezon Valab, tribinal la ka jwenn li pa rezonab pou ogmante pri lwaye a a plis pase \$2,176.40.

Lokatè ak pwopriyetè yo ta dwe konnen definisyon yon ogmantasyon lwaye ki pa rezonab lè yon kontra lwaye ap renouvle oswa nenpòt lè y ap negosye yon ogmantasyon pri lwaye. Li ka itil pou kòmanse diskite sou si wi ou non Degèpisman pou Rezon Valab la aplike nan kay ou a. Apati 18 out 2024, pwopriyetè yo dwe bay lokatè yo yon avi lè y ap ofri yon ogmantasyon pri lwaye ki plis pase 5% pou enfòmè lokatè yo si Degèpisman pou Rezon Valab la aplike pou yo. Gade ***Ki kondisyon yo genyen pou pwopriyetè yo?*** seksyon pou plis enfòmasyon.

Ki kalite kay ki pa kouvri nan lwa Degèpisman pou Rezon Valab la?

Gen kèk kay ki pa kouvri pa pwoteksyon anba lwa pou Degèpisman pou Rezon Valab. Anba se kalite kay kote Degèpisman pou Rezon Valab la pa aplike:

- Kay yon ti pwopriyetè posede, sa vle di yon moun ki posede 10 inite oswa mwens (apatman oswa kay pou yon sèl fanmi) o total nan Eta New York
 - Gen kèk bilding yon konpayi posede, tankou LLC, ki kapab gen plizyè mèt. Nan ka sa a, chak moun ki se yon pwopriyetè nan konpayi an kapab egzante de Degèpisman pou Rezon Valab. Sa gen ladan nenpòt bilding kote moun nan se yon pwopriyetè total oswa pasyèl.
 - Si yon pwopriyetè depoze yon degèpisman kont yon lokatè epi li fè konnen Degèpisman pou Rezon Valab pa aplike pou yo paske li se yon ti pwopriyetè, mèt kay la dwe bay lokatè a yon lis tout kay li posede nan Eta New York. "Rezidans Prensipal" mèt kay la, kote yo rete a, pa fè pati lis la.
- Bilding ki gen 10 apatman oswa mwens o total si pwopriyetè a abite nan bilding lan, menm si pwopriyetè a posede plis inite
- Si yon lokatè soulwe apatman yo epi li vle retounen viv nan kay la
- Si yo te bay lokatè a kay la kòm yon pati nan travay li, men yo revoke lokatè a oswa lokatè a kite travay sa
- Kay kote lwaye ak/oswa degèpisman yo deja regle dapre lwa federal, leta oswa lokal (pa egzanp, yon apatman ki se lwaye estabilize oswa lwaye kontwole)

- • Kay antite gouvènman federal reglemante, eta oswa lokal ki gen restriksyon sou pri lwaye oswa sou revni (pa egzanp, kay ki nan lojman piblik NYCHA (Otorite Lojman Vil Nouyòk), kay ki gen Seksyon 8 ki baze sou pwojè, oswa kay ki te lwe atravè HPD Housing Connect)
- Kay nan bilding kondò ak kowoperatif
- Kay kite bati nan dat 1ye janvye 2009 oswa apre
 - Pou kay sa yo, Degèpisman pou Rezon Valab pral aplike apati 30 ane apre yo fin bati kay la, espesyalman 30 ane apre dat lè yo te bay sètifika lokasyon tanporè oswa pèmanan (pa egzanp, si yo te bati yon kay an 2010, Degèpisman pou Rezon Valab la ap aplike apati 2040)
- Kay ki kalifye pou itilizasyon sezonye
- Kay nan yon lopital, komite retrèt swen kontinyèl, mezon retrèt ak asistans, etablisman swen pou granmoun, kominote rezidansyèl pou granmoun aje ki se yon kondò oswa kowoperatif, oswa kominote endepandan retrèt ki pa la pou pwofi ki ofri sèten sèvis pou rezidan yo
- Kay mobil oswa prefabrike
- Chanm otèl
- Dòtwa yon enstitisyon edikasyon siperyè oswa yon lekòl K-12 posede ak opere
- Kay ki nan epi itilize pa enstalasyon oswa enstitisyon relijye yo
- Kay ki lwe pou plis pase 245% pri Lwaye ki Sou Mache a.
 - Se Depatman Lojman ak Devlopman Iben Etazini ki detèmine Pri Lwaye ki Sou Mache a.
 - An 2024 nan Vil New York, sa vle di kay ki lwe pou plis pase kantite lajan sa yo ki baze sou gwosè yo.
 - Estidyo: \$5,486
 - Yon (1) chanm: \$6,005
 - De (2) chanm: \$6,742
 - Twa (3) chanm: \$8,413
 - Kat (4) chanm: \$9,065

Ki kondisyon pou pwopriyetè yo?

Apati 18 out 2024, pwopriyetè kay yo pral oblije bay lokatè yo yon avi aplikab oswa ki pa aplikab pou Degèpisman pou Rezon Valab lè yo pran sèten aksyon, tankou:

- Ofri yon nouvo kontra lwaye oswa renouvle yon lòt ki deja egziste
- Notifye yon lokatè kontra lwaye yo p ap renouvle, oswa kontra lwaye yo ap fini
 - Tou depann de konbyen tan lokatè a te rete nan kay la, mèt kay la oblije bay 30, 60, oswa 90 jou avètisman pou di yo p ap renouvle kontra lwaye a oswa otreman mete fen nan lokasyon an. [Li plis sou egzijans sa a isit la.](#)
- Ogmante lwaye yon lokatè ak plis pase 5%
 - Tou depann de konbyen tan lokatè a te rete nan kay la, mèt kay la oblije bay 30, 60, oswa 90 jou avètisman pou di y ap ogmante pri lwaye a ak plis pase 5%. [Li plis sou egzijans sa a isit la.](#)
- Voyer demann pri lwaye 14 jou pou lwaye ki an reta. [Gade isit la pou jwenn resous ki itil pou pwopriyetè kay ak lokatè k ap fè fas ak lwaye ki an reta.](#)

- Depoze yon ka degèpisman nan tribinal (yo dwe tache avi a ak yon petisyon, ki se dokiman tribinal la pwopriyete a depoze ki gen ladann enfòmasyon sou rezon pou degèpisman an)

Avi a dwe gen enfòmasyon sa yo ladan:

- Kit kay lokatè a kouvri pa Degèpisman pou Rezon Valab
- Si kay la pa kouvri pa Degèpisman pou Rezon valab, rezon ki fè li pa aplike
- Si kay la kouvri epi pwopriyete a ap ranpli yon degèpisman, li pa renouvle yon kontra lwaye, oswa l ap mete fen nan kontra lwaye a, rezon valab ki aplike yo
- Si kay la kouvri epi pwopriyete a ap ogmante pri lwaye a plis pase estanda lwaye lokal la (kantite "ogmantasyon lwaye ki pa rezonab"), rezon ki lakòz ogmantasyon pri lwaye a

Si yon pwopriyete depoze yon degèpisman san li pa mete avi ki apwopriye yo, ka a ta dwe anile oswa sispann epi pwopriyete a ta dwe kòmanse dosye a ak avi ki kòrèk.

Ki kote mwen ka jwenn plis enfòmasyon?

Si ou gen lòt kesyon konsènan Degèpisman pou Rezon ki Valab, resous anplis sa yo kapab itil:

- Rele 311 epi mande pou liy asistans pou lokatè a (Tenant Helpline). Espesyalis nan liy asistans lan ka ba ou enfòmasyon espesifik sou sitiyasyon w epi yo ka refere w bay yon founisè sèvis legal pou plis konsèy.
- [Renouvèlman kay ak Kominote Eta New York](#) ap pibliye to enflasyon an ak montan lwaye ki se 245% Pri Lwaye ki sou Mache a chak ane anvan 1ye out.
- Biwo Jistis Sivil Depatman Sèvis Sosyal Vil New York la kapab ede w konekte ak asistans legal si w gen yon ka nan Tribinal Lojman an. [Visite Sitwèb yo a](#) oswa voye yon imèl nan civiljustice@hra.nyc.gov pou jwenn plis enfòmasyon.
- Rele ousing Court Answers nan 718-557-1379 oswa 212-962-4795 soti Lendi rive Vandredi, ant 9 am ak 5 pm, oswa vizite housingcourtanswers.org.

Tout lokatè yo gen dwa pou yo rete lakay yo sof si yo chwazi kite oswa jwenn degèpisman nan yon pwosè tribinal. Lokatè ki fè fas ak blokaj ilegal yo ta dwe rele 911. Vizite sitwèb [Kabinè Pwoteksyon Lokatè \(Tenant Protection Cabinet\)](#) pou plis enfòmasyon.