

MEILLEURES PRATIQUES CONSEILLÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS POUR ÉVITER LA DISCRIMINATION FONDÉE SUR LA SOURCE DE REVENU

La Loi sur les Droits de l'Homme de la ville de New York (« la Loi ») protège contre la discrimination et le harcèlement dans 24 catégories, y compris la discrimination fondée sur la « source de revenu » en matière de logement, qui protège les locataires bénéficiant de subventions ou de bons.

Les courtiers, les agents immobiliers et les propriétaires ne peuvent pas traiter les locataires actuels ou potentiels différemment ni leur refuser une location quand ces locataires bénéficient de subventions ou de bons. La disposition de la loi relative à la source de revenu s'applique à ces propriétaires qui possèdent ou contrôlent au moins un (1) immeuble à New York comprenant six (6) unités ou plus. Cette FAQ vous aidera à remplir vos obligations en tant qu'agent immobilier.

Q. En tant que courtier immobilier ou propriétaire d'une société de courtage, suis-je responsable des actions de mes agents, employés, contractuels indépendants et / ou travailleurs sans permis ?

R. Oui. Vous êtes responsable des actions de toute personne travaillant sous votre licence de courtage.

Q. Que dois-je faire si un propriétaire refuse d'accepter des bons ou subventions de logement ?

R. Il vous est déconseillé de travailler avec des propriétaires qui pratiquent la discrimination au logement en fonction de la source de revenu des locataires actuels ou potentiels. La discrimination au logement fondée sur la source de revenu doit être prise en considération comme toutes les autres formes de discrimination.

Q. Puis-je établir une liste d'appartements séparée (« liste d'attente ») pour les bénéficiaires de bons ?

R. Non. Maintenir des listes séparées d'appartements pour les bénéficiaires de bons ou de subventions est une pratique discriminatoire. Le fait de diriger les requérants vers des propriétaires spécifiques non seulement constitue une discrimination, mais peut aussi être considéré comme aidant et encourageant la discrimination chez les propriétaires.

Q. Que dois-je dire aux requérants munis de bons ou de subventions si je pense qu'un propriétaire n'a pas d'immeuble comportant six (6) unités ou plus, et n'est donc pas obligé de les accepter comme locataires ?

R. Si vous n'êtes pas sûr(e) de l'étendue des avoirs du propriétaire, vous devez faire preuve de prudence et soumettre la demande. Si vous êtes sûr(e) qu'un propriétaire n'a pas d'immeuble comportant six (6) unités ou plus et que ce propriétaire a refusé une location à des bénéficiaires de bon ou de subvention, vous devez informer les requérants que ce propriétaire particulier est exempté. Remettez leur une lettre indiquant la raison du refus et spécifiez clairement que le refus s'applique *uniquement à cette liste particulière*. Informez en outre les requérants qu'ils peuvent consulter d'autres listes dans votre agence.

Q. Que se passe-t-il si le propriétaire déclare accepter des bons mais exige que les requérants

...

disposent d'un certain niveau de revenu (par exemple 68 000 USD ou 50 fois le loyer) :

- Les programmes de bons calculent le loyer des locataires pour garantir que ces derniers sont en mesure de payer la portion requise. Exiger un revenu spécifique est donc inutile et constitue une pratique discriminatoire.

disposent d'un garant :

- Vous ne pouvez pas exiger de garant lorsque le programme de bons calcule la portion locative des locataires en fonction du revenu de ces locataires. Comme mentionné ci-dessus, ces programmes calculent la portion des locataires pour assurer que le prix de la location est abordable.

disposent d'une note de crédit élevée (par exemple plus de 600, 650 ou 700) :

- Si le bon ou la subvention couvre 100 % du loyer, vous ne pouvez pas exiger une note de crédit minimum, et il vous est déconseillé de faire une enquête de crédit.
- Si le locataire paie une portion du loyer, vous pouvez effectuer une enquête de crédit. Étant donné que les bénéficiaires de bons ont souvent des notes de crédit faibles ou inexistantes, l'exigence d'un score de crédit spécifique peut déclencher une enquête de la part de la Commission. Chaque demande doit être examinée au cas par cas. Pour bénéficier de la protection offerte par la Loi sur les Droits de l'Homme de la ville de New York et pour respecter les lois fédérales en matière de décision fondée sur une enquête de crédit, fournissez au requérant une explication écrite de votre analyse.

Q. Que dois-je faire si un propriétaire rejette une demande parce que le requérant bénéficie d'un bon ou d'une subvention ?

R. La meilleure façon de vous dégager de toute responsabilité est de signaler la violation à la Commission des Droits de l'Homme de la ville de New York (« la Commission ») en appelant notre Infoline au 718-722-3131. Pour éviter toute responsabilité : (1) tenez un registre des propriétaires qui émettent des refus illégaux ; (2) informez la Commission de toute violation potentielle ; et (3) fournissez une lettre de refus au requérant.

Le registre devrait contenir : (i) le nom du propriétaire ; (ii) l'adresse de l'appartement en question ; (iii) la raison du refus ; (iv) des notes ou une correspondance écrite avec le propriétaire concernant le refus ; et (v) une copie de la demande refusée. Si les requérants demandent un renvoi de leurs documents de demande, vous devez en conserver, dans vos dossiers, une copie expurgée d'informations confidentielles telles que numéro de sécurité sociale ou date de naissance.

La lettre de refus aux requérants devrait indiquer : (i) quelle action ou non-action est entreprise ; (ii) l'adresse de l'appartement ; (iii) une explication du refus ; et (iv) des instructions aux requérants sur la procédure de soumission d'une plainte à la Commission.

Q. Les courtiers peuvent-ils exiger un dépôt pour « réserver » ou visiter les appartements ?

R. Non. Toute politique qui rendrait difficile à une personne bénéficiaire d'un bon de postuler pour ou d'acquérir un appartement viole la Loi sur les Droits de l'Homme de la ville de New York et peut violer d'autres lois contre la discrimination. Si vous apprenez qu'un propriétaire couvert par la Loi n'accepte pas les bénéficiaires de bons ou de subventions, vous ne pouvez pas travailler avec ce propriétaire et il vous est déconseillé d'accepter des frais - même modiques - versés par un requérant.

Q. Puis-je travailler avec des propriétaires qui préfèrent des bons spécifiques ou des programmes de subventions plutôt que d'autres ? En tant qu'agent, puis-je avoir une préférence pour travailler avec des programmes spécifiques ?

R. Non. N'accepter uniquement que certains bons ou programmes équivaut à violer la Loi. Cela demeure vrai même si certains programmes exigent des documents supplémentaires, paient des frais de courtage moins élevés ou impliquent des délais de traitement plus longs.

Q. Quelles sont les conséquences potentielles d'une violation de la Loi ?

R. L'une des actions suivantes, ou leur ensemble, sont des conséquences potentielles :

- Les violations volontaires peuvent entraîner une amende civile pouvant aller jusqu'à **250 000 USD par violation**.
- Les locataires peuvent demander des dommages-intérêts compensatoires **sans plafond**. Si, par exemple, les requérants restent sans abri après un refus illégal, l'agent ou la société de courtage ayant fait preuve de discrimination à leur encontre peuvent être tenus responsables des souffrances émotionnelles associées à l'itinérance.
- La Commission peut signaler un agent agréé qui a violé la Loi à la Division des Services de licences du Département d'État. Cela peut entraîner la révocation de la licence de cet agent.
- Vous pouvez être responsable des honoraires d'avocat des locataires.
- La Commission peut surveiller les activités d'un courtier ou d'un agent pendant plusieurs mois ou années.

Pour de plus amples informations et en savoir plus sur les formations offertes en matière de Loi sur les Droits de l'Homme de la ville de New York, veuillez consulter notre site Web à l'adresse [NYC.gov/HumanRights](https://nyc.gov/HumanRights) ou appeler le **(718) 711-3131**.