

MERCY OF GOD
TENANT ASSOCIATION
TENANT RECORDS • RESIDENT OUTREACH • ACCOUNTABILITY

mogtenantassoc.org | mercyofgodtenantrecords@gmail.com
Membership / WhatsApp: (551) 397-0590 • General records: (929) 468-7448

WHEN CAN A LANDLORD EVICT A TENANT?

KNOW THE LEGAL GROUNDS. KNOW YOUR RIGHTS.

A landlord or management company may **start** a Housing Court case on an applicable legal ground. Filing a case does **not** mean the tenant has been legally evicted.

COMMON GROUNDS FOR A COURT CASE (NOT A COMPLETE LIST)

1. **Unpaid lawful rent.** A nonpayment case generally requires a written 14-day rent demand before filing.
2. **Substantial lease violation or prohibited sublet.** An important violation that is not corrected after required notice, when cure is permitted.
3. **Nuisance, serious damage or illegal use.** The landlord must establish the particular conduct and satisfy the legal standard.
4. **Unreasonable refusal of lawful access.** For required repairs or another legally permitted purpose, subject to applicable notice rules.
5. **Renewal or lawful nonrenewal grounds.** Refusal to sign a lawful renewal; certain non-primary-residence, owner/family or nonprofit-use claims. Strict rules apply.
6. **Special property grounds.** Qualifying demolition, withdrawal or unsafe-building action may require prior DHCR approval.

TENANT PROTECTIONS THAT MATTER

NO RETALIATORY EVICTION: New York RPL § 223-b protects good-faith housing complaints, efforts to enforce tenant rights and tenant-association activity, subject to statutory exceptions.

HOUSING STATUS MATTERS: Rent-stabilized tenants have additional statutory protections. Some other renters are covered by Good Cause Eviction; many co-op/condo units and other categories are excluded.

AN EVICTION REQUIRES COURT PROCESS. A court judgment and warrant, enforced by an authorized marshal or sheriff, are generally required. A management email or rent demand is **not** an eviction. If you receive court papers, act promptly and call **311** for legal-services information.

LEGAL SOURCES: DHCR Fact Sheet #32 ("Eviction," p. 2); 9 NYCRR §§ 2524.1–2524.5; NY RPL § 223-b; RPAPL §§ 702, 711, 749; NY Attorney General, Good Cause Eviction. Read: hcr.ny.gov/rent and ag.ny.gov.
General information for NYC rental residents. Not legal advice. Application depends on the particular unit and facts.



MERCY OF GOD
TENANT ASSOCIATION
TENANT RECORDS • RESIDENT OUTREACH • ACCOUNTABILITY
mogtenantassoc.org | mercyofgodtenantrecords@gmail.com
Membership / WhatsApp: (551) 397-0590 • General records: (929) 468-7448

¿CUÁNDO PUEDE UN PROPIETARIO DESALOJAR?

CONOZCA LAS CAUSAS LEGALES Y SUS DERECHOS.

El propietario o la administración puede **iniciar** un caso en el Tribunal de Vivienda por una causa legal aplicable. **Presentar una demanda no significa que ya exista un desalojo.**

EJEMPLOS DE CAUSAS LEGALES (LISTA NO EXHAUSTIVA)

1. **Falta de pago de alquiler legalmente adeudado.** Por regla general, se exige un requerimiento escrito de pago con 14 días de anticipación.
2. **Incumplimiento importante o subarriendo prohibido.** No corregir una infracción tras el aviso exigido, cuando la ley permite subsanarla.
3. **Molestias graves, daños importantes o uso ilegal.** El propietario debe probar la conducta y cumplir los requisitos legales.
4. **Negativa injustificada de acceso legal.** Para reparaciones necesarias u otros fines permitidos por ley, con los avisos correspondientes.
5. **Renovación o no renovación legal.** Rechazar una renovación válida; ciertas reclamaciones por residencia principal o uso del propietario o institución sin fines de lucro.
6. **Causas especiales del inmueble.** Demolición o retiro del mercado pueden requerir permiso previo de la DHCR.

PROTECCIONES IMPORTANTES PARA LOS INQUILINOS

NO A LAS REPRESALIAS: La Ley de Bienes Inmuebles de NY (RPL § 223-b) protege las quejas de buena fe, el ejercicio de derechos y la participación en asociaciones de inquilinos, con excepciones legales.

IMPORTA EL TIPO DE VIVIENDA: Los alquileres estabilizados tienen protecciones adicionales. Algunos otros están cubiertos por Good Cause Eviction; muchas unidades cooperativas o condominios están excluidas.

EL DESALOJO REQUIERE UN PROCESO JUDICIAL. Se requiere sentencia, orden y ejecución por un alguacil autorizado. Un correo o aviso de deuda **no** es un desalojo. Ante documentos judiciales, responda pronto; llame al **311** para ayuda legal.

FUENTES: DHCR Hoja #32 (pág. 2); 9 NYCRR §§ 2524.1–2524.5; RPL § 223-b; RPAPL §§ 702, 711, 749; Fiscalía General de NY: ag.ny.gov. Información general; no constituye asesoramiento legal.