

FICHE D'INFORMATION



UNE PUBLICATION DE LA DIVISION DU LOGEMENT ET
DU RENOUVEAU COMMUNAUTAIRE DE L'ÉTAT DE NEW YORK
BUREAU D'ADMINISTRATION DES LOYERS

N° 1 Contrôle et stabilisation des loyers

Introduction

Un certain nombre de collectivités dans l'État de New York ont des programmes de réglementation des loyers connus sous le nom de contrôle et de stabilisation des loyers. Deux aspects de la réglementation des loyers consistent à protéger les locataires d'immeubles privés contre les hausses de loyer illégales et à permettre aux propriétaires d'entretenir leurs immeubles tout en réalisant un bénéfice raisonnable.

Le contrôle des loyers est le plus ancien des deux systèmes de réglementation des loyers. Le contrôle des loyers remonte à la pénurie de logements immédiatement après la Deuxième Guerre mondiale et s'applique généralement aux bâtiments construits avant 1947. La stabilisation des loyers concerne généralement les bâtiments construits après 1947 et avant 1974, ainsi que les appartements soustraits au contrôle des loyers. Elle concerne également les immeubles qui bénéficient des avantages fiscaux J-51, 421-a et 421-g. Ces programmes de prestations fiscales ont leurs propres règles spécifiques quant aux appartements qui sont couverts. En dehors de la ville de New York, la stabilisation des loyers est également connue sous le nom d'ETPA, abréviation de Emergency Tenant Protection Act (Loi sur la protection des locataires en cas d'urgence) et s'applique dans certains comtés et localités (voir fiche d'information n° 8). Comme le prévoit la réglementation des loyers, la stabilisation des loyers peut également s'appliquer aux logements dont les loyers sont fixés par la DHCR, d'autres agences gouvernementales et des sociétés d'utilité publique.

Avec la promulgation de la Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) (Loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires) le 14 juin 2019, toute localité de l'État de New York peut adopter la stabilisation des loyers si « une déclaration d'urgence » concernant les appartements disponibles est faite dans la localité concernée conformément à la loi sur la protection des locataires en situation d'urgence (ETPA) de 1974. « Une déclaration d'urgence » peut être faite si le taux d'inoccupation des logements ou d'une catégorie de logements dans cette municipalité est inférieur à cinq pour cent.

Il incombe à la commune de demander et d'obtenir une enquête sur les logements pour déterminer l'existence d'une urgence.

Avant le 14 juin 2019, les lois sur les loyers prévoyaient la déréglementation des appartements en fonction des loyers dépassant un certain seuil ou en fonction des revenus des occupants et des loyers dépassant certains seuils. Conformément à la loi HSTPA, ces formes de déréglementation ont été abrogées à compter du 14 juin 2019.

STABILISATION DES LOYERS

La stabilisation des loyers offre des protections aux locataires en plus des limitations du montant des augmentations de loyer. Les locataires ont le droit de recevoir les services requis, de voir leur bail renouvelé, et ne peuvent être expulsés sauf pour des motifs autorisés par la loi. Les baux peuvent être renouvelés pour une durée d'un ou deux ans, au choix du locataire. Les locataires peuvent déposer des plaintes pertinentes sur une variété de formulaires créés par la Division du logement et du renouvellement communautaire (DHCR). La DHCR est tenue de signifier la

plainte au propriétaire, de rassembler les preuves et d'émettre une ordonnance écrite qui peut faire l'objet d'un appel. Si les droits d'un locataire sont violés, la DHCR peut réduire les loyers et imposer des sanctions civiles au propriétaire. Les loyers peuvent être réduits si les services ne sont pas maintenus. En cas de surfacturation, la DHCR peut imposer des pénalités d'intérêt ou un triple dédommagement payables au locataire.

Augmentation des loyers

Les différentes commissions d'encadrement des loyers fixent chacune les taux d'augmentation des loyers des appartements à loyer stabilisé dans leurs municipalités respectives (voir les fiches d'information n° 8 et n° 26). Ces taux sont fixés une fois par an et entrent en vigueur pour les baux de location et de renouvellement commençant le 1er octobre de chaque année ou après cette date. À compter du 14 juin 2019, il n'y a plus de taux d'inoccupation légal ni de taux d'inoccupation de la commission d'encadrement des loyers. Des détails supplémentaires sont fournis dans les fiches d'information n° 5 et n° 26.

Tant dans la ville de New York que dans les communautés couvertes par l'ETPA, les loyers peuvent être augmentés pendant la période de location de l'une des trois manières suivantes, pour autant que le bail prévoit la perception d'une augmentation pendant la durée du bail :

1. avec le consentement écrit du locataire occupant, si le propriétaire augmente les services ou les équipements, ou apporte des améliorations à un appartement ;
2. avec l'approbation de la DHCR, si le propriétaire installe une amélioration majeure des immobilisations dans l'ensemble du bâtiment ; ou
3. en cas de difficultés, avec l'approbation de la DHCR.

Surcoûts des loyers

Pour les appartements à loyer stabilisé, il peut être ordonné aux propriétaires de rembourser l'excédent de loyer perçu sur la base d'une constatation de surcoût de loyer. La constatation par la DHCR d'un surcoût délibéré du loyer par le propriétaire peut entraîner l'évaluation d'un dédommagement triple payable au locataire. Avec l'adoption de la HSTPA, la possibilité de recouvrer les trop-perçus a été portée de quatre à six ans et la période générale de révision de l'historique des loyers (sous réserve d'exceptions) a été portée de quatre à six ans. Les plaintes déposées avant la HSTPA seront examinées conformément aux lois en vigueur au moment du dépôt, qui limitaient l'examen des loyers à quatre ans.

Réduction des loyers en cas de diminution des services

Les loyers peuvent être réduits si le propriétaire ne fournit pas les services requis ou n'effectue pas les réparations nécessaires pour un appartement individuel ou pour tout l'immeuble. Des exemples de telles conditions sont l'absence de chauffage/eau chaude, l'insalubrité des parties communes (halls, hall d'entrée) et les serrures de porte cassées. Si un locataire reçoit une réduction de loyer de la part de la DHCR, le propriétaire ne peut pas percevoir d'augmentation de loyer jusqu'à ce que les services soient rétablis et que la DHCR rétablisse le loyer.

Harcèlement

La loi interdit le harcèlement des locataires à loyer réglementé. Les propriétaires reconnus coupables d'actions intentionnelles visant à forcer un locataire à quitter un appartement peuvent se voir refuser des augmentations de loyer légales et faire l'objet de sanctions civiles et pénales. Les propriétaires reconnus coupables de harcèlement de locataires sont passibles d'amendes.

Enregistrement des loyers

Dans les 90 jours suivant le début de l'application de la stabilisation des loyers à un appartement, le propriétaire est tenu de procéder à un enregistrement initial. Après l'enregistrement initial, les propriétaires doivent déposer une déclaration d'enregistrement annuelle indiquant le loyer du 1^{er} avril pour chaque unité et fournir aux locataires une copie du formulaire d'enregistrement de leur appartement respectif.

CONTRÔLE DES LOYERS

Le contrôle des loyers limite le loyer qu'un propriétaire peut demander pour un appartement et restreint le droit de tout propriétaire d'expulser les locataires. Les locataires ont également le droit de bénéficier des services essentiels. Les propriétaires ne sont pas tenus de proposer des baux renouvelés, les locataires étant considérés comme des locataires « légaux ». Les locataires peuvent déposer des plaintes pertinentes sur une variété de formulaires créés par la DHCR. La DHCR est tenue de signifier la plainte au propriétaire, de rassembler les preuves et de délivrer une ordonnance écrite qui peut faire l'objet d'un appel.

Si les droits d'un locataire sont violés, la DHCR peut réduire les loyers et imposer des sanctions civiles au propriétaire. Les loyers peuvent être réduits si les services ne sont pas maintenus. En cas de surcoût, la DHCR peut établir le loyer légal à percevoir.

Augmentation des loyers

Dans la ville de New York, le contrôle des loyers fonctionne selon le système du Maximum Base Rent (MBR) (Loyer de base maximum). Un loyer de base maximum est établi pour chaque appartement et ajusté tous les deux ans pour refléter les changements dans les coûts d'exploitation. Les propriétaires, qui certifient qu'ils fournissent les services essentiels et qu'ils ont éloigné les violations, ont le droit d'augmenter les loyers du montant le moins élevé entre la moyenne des cinq augmentations annuelles les plus récentes du Rent Guidelines Board pour les baux de renouvellement d'un an et 7,5% chaque année jusqu'à ce qu'ils atteignent le Loyer de base maximum (MBR). Les locataires peuvent contester l'augmentation proposée au motif que l'immeuble présente des violations ou que les dépenses du propriétaire ne justifient pas une augmentation.

En dehors de la ville de New York, la Division du logement et du renouvellement communautaire (DHCR) de l'État de New York détermine les taux maximum autorisés d'augmentation des loyers dans le cadre du contrôle des loyers, sous réserve des limites des augmentations annuelles de la commission d'encadrement des loyers. Les propriétaires peuvent demander ces augmentations périodiquement.

Les loyers peuvent également être augmentés de l'une des trois manières suivantes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ville de New York :

1. avec le consentement éclairé et écrit du locataire occupant, si le propriétaire augmente les services ou les équipements, ou apporte des améliorations à un appartement ;
2. avec l'approbation de la DHCR, si le propriétaire installe une amélioration majeure des immobilisations dans l'ensemble du bâtiment ; ou
3. en cas de difficultés, avec l'approbation de la DHCR.

Surcoûts des loyers

Pour les appartements à loyer contrôlé, les plaintes déposées par les locataires donneront lieu à une ordonnance de la DHCR qui fixera le loyer maximum recouvrable et ordonnera le remboursement de tout dépassement de loyer pour une période maximale de deux ans avant le dépôt de la plainte. Si le remboursement n'est pas effectué, le locataire peut saisir le tribunal pour calculer le trop-perçu et faire appliquer l'ordonnance.

Réduction des loyers en cas de diminution des services

Veuillez vous reporter à la section ci-dessus sur la stabilisation des loyers.

Harcèlement

Veuillez vous reporter à la section ci-dessus sur la stabilisation des loyers.

Enregistrement des loyers

Les appartements soumis au contrôle des loyers ne sont pas tenus d'être enregistrés annuellement auprès de la DHCR.

SOURCES :

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York

Règlement sur la protection des locataires

Règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York

Règlement sur les loyers et les expulsions de l'État de New York

Pour plus d'informations ou d'assistance, vous pouvez vous rendre au bureau des loyers de votre arrondissement.

Queens

92-31 Union Hall Street
6e étage
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6e étage
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4e étage
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5e étage
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3e étage
White Plains, NY 10601