

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° 20 Droits spécifiques des personnes handicapées

Introduction aux droits des personnes handicapées

La loi accorde certaines protections aux personnes handicapées qui occupent un logement à loyer réglementé en ce qui concerne la protection contre l'expulsion et l'exemption des augmentations de loyer. Ces protections sont décrites ci-dessous.

Protection contre l'expulsion des locataires handicapés

1. Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire handicapé ou le conjoint d'un locataire handicapé d'un appartement à loyer stabilisé à New York dans le but d'être occupé par le propriétaire, à moins que le propriétaire ne fournisse un appartement équivalent ou supérieur au même loyer ou à un loyer inférieur dans une zone proche de l'appartement actuel du locataire.
2. Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire handicapé des appartements à loyer stabilisé en dehors de NYC et des appartements à loyer contrôlé dans tout l'État à des fins d'occupation par le propriétaire.

Aux fins de ces protections, les personnes handicapées sont des locataires et/ou des conjoints de locataires qui ont une déficience résultant de conditions anatomiques, physiologiques ou psychologiques démontrables par des techniques de diagnostic clinique et de laboratoire médicalement acceptables, qui sont censées être permanentes, et qui empêchent le locataire d'exercer tout emploi substantiel et rémunérateur.

Protections des locataires handicapés contre l'augmentation de loyer

DRIE à New York City

Dans la ville de New York, un locataire peut demander, s'il y a droit, une DRIE (EXEMPTION À L'AUGMENTATION DES LOYERS DES PERSONNES HANDICAPÉES). Lorsqu'un bénéficiaire actuel quitte définitivement le foyer, un membre de la famille restant peut déposer une demande de transfert pour déterminer le maintien de l'éligibilité.

Le demandeur handicapé doit être nommé sur le bail de l'appartement à loyer réglementé ou de la coopérative/du condominium (lorsque l'hypothèque est ou a été assurée par le gouvernement fédéral en vertu de la section 213 de la National Housing Act).

Aux fins de l'éligibilité à la DRIE, un appartement à loyer réglementé comprend les appartements soumis à la stabilisation des loyers, au contrôle des loyers, à la réglementation Mitchell-Lama et à la Division of Alternative Management Programs (DAMP) du département de la préservation et du développement du logement de la ville de New York.

Si un locataire se qualifie pour ce programme, il est exempté de :

1. Futures augmentations de la ligne directrice sur les loyers, des augmentations du loyer de base maximum, des augmentations basées sur les difficultés économiques du propriétaire, ou des améliorations majeures des immobilisations. Toutefois, le locataire doit effectuer tout dépôt de garantie supplémentaire qui serait exigé en raison de ce type d'augmentation.
2. Les locataires bénéficiant d'une exemption à l'augmentation de loyer pour personnes handicapées (DRIE) peuvent choisir un renouvellement du bail d'un ou deux ans.
3. Les locataires handicapés de la ville de New York peuvent également transférer cette exemption d'un appartement à l'autre en cas de déménagement, à condition d'en faire la demande auprès du département des finances de la ville de New York, unité DRIE.
4. Réductions de loyer pour les conversions électriques approuvées par le DHCR vers un comptage individuel (comptage direct ou secondaire), conformément aux modifications du code des loyers de 2014 (RCA 2014). Le coût de l'électricité reste inclus dans le loyer jusqu'à ce que le bénéficiaire de la DRIE quitte les lieux. Le propriétaire est toutefois autorisé à installer un équipement de conversion électrique dans l'appartement lorsque celui-ci est occupé par le bénéficiaire de la DRIE.

Pour être éligible, le locataire doit être bénéficiaire (ou ancien bénéficiaire, comme décrit ci-dessous) de prestations de l'un des programmes suivants :

- a. L'assurance invalidité de la sécurité sociale (SSDI) ou le revenu complémentaire de sécurité (SSI) en vertu de la loi fédérale sur la sécurité sociale ;
- b. Une pension d'invalidité ou des indemnités d'invalidité versées par le ministère des Anciens Combattants des États-Unis ; ou
- c. Les prestations d'assistance médicale conformément à la loi sociale de l'État de New York, et un ancien bénéficiaire de prestations SSDI ou SSI.

Le revenu disponible global (pour tous les membres du ménage résidant dans le logement dont le chef de famille est une personne handicapée) pour l'année d'imposition applicable ne peut pas dépasser le revenu maximal donnant droit aux prestations SSI en vertu de la loi fédérale. Toutefois, une augmentation des prestations SSI qui prend effet après la date d'éligibilité des prestations DRIE n'est pas incluse dans le revenu disponible global.

Pour faire une demande de DRIE, le locataire d'un appartement à loyer contrôlé ou à loyer stabilisé de la ville de New York peut contacter le Citizen Service Center de la ville de New York au numéro 311.

DRIE - En dehors de la ville de New York

Le Bureau d'administration des loyers (ORA) a été informé que dans le comté de Westchester, les municipalités suivantes ont adopté la DRIE : ville de Mount Vernon, ville de White Plains, village d'Irvington, village de Croton sur Hudson, village de Sleepy Hollow, village d'Ossining, Dobbs Ferry, Greenburgh, Hastings sur Hudson, New Rochelle, Yonkers et la ville de Rye. ORA a également été informé que dans le comté de Nassau, la municipalité de la ville de North Hempstead a adopté la DRIE. Les demandes d'exemption DRIE sont adressées à la Division du logement et du nouveau communautaire sur le Certificat d'abattement fiscal et une demande et une

ordonnance SCRIE/DRIE (DHCR form RTP-13). Si vous vivez dans le comté de Westchester, appelez le (914) 948-4434, pour obtenir un formulaire de demande, pour vous renseigner sur le niveau d'éligibilité des revenus de votre municipalité ou pour prendre rendez-vous pour une visite au bureau. Les propriétaires reçoivent des certificats pour le paiement de la taxe foncière. Lorsqu'un bénéficiaire actuel quitte définitivement le foyer, un membre de la famille restant peut déposer une demande de transfert pour déterminer le maintien de l'éligibilité.

Un bénéficiaire de la DRIE vivant en dehors de la ville de New York a également droit à l'exemption suivante :

Réductions du loyer pour les conversions électriques approuvées par le DHCR vers un comptage individuel (comptage direct ou secondaire), conformément au RCA 2014. Le coût de l'électricité reste inclus dans le loyer jusqu'à ce que le bénéficiaire de la DRIE quitte les lieux. Le propriétaire est toutefois autorisé à installer un équipement de conversion électrique dans l'appartement lorsque celui-ci est occupé par le bénéficiaire de la DRIE.

Services de la DHCR

Le siège central du Bureau d'administration des loyers est situé à Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY, ainsi que les bureaux des loyers des arrondissements et des comtés sont des bâtiments totalement accessibles, y compris les salles de bain. Les membres du personnel de tous les bureaux des loyers sont disponibles pour aider les personnes malvoyantes à remplir les formulaires et autres documents imprimés. En les informant à l'avance, les membres du personnel peuvent également fournir une assistance aux locataires et aux propriétaires souffrant de déficiences auditives ou de graves problèmes de mobilité. Si une personne malentendante est une partie ou témoin lors d'une audience à la Division du logement et du renouvellement communautaire (DHCR), la DHCR contactera un interprète du langage des signes pour interpréter lors des audiences.

SOURCES

Loi sur la taxe sur les biens immobiliers, article 467-b

Loi sur la stabilisation des loyers de la ville de New York, article 26-50

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