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° 30 Droits de succession

Pour les appartements à loyer stabilisé et à loyer contrôlé dans tout l'État de New York, un « membre de la famille » du locataire peut avoir droit à une reconduction du bail à loyer stabilisé ou à une protection contre l'expulsion dans un appartement à loyer contrôlé lorsque le locataire décède ou quitte définitivement l'appartement. Pour une explication détaillée du terme « membre de la famille », référez-vous à la partie « Membre de la famille - Définition » de la présente fiche d'information.

Un membre de la famille a droit à une reconduction du bail ou à une protection contre l'expulsion s'il a résidé avec le locataire en tant que résident principal de l'appartement pendant deux (2) ans immédiatement avant le décès du locataire ou son départ définitif de l'appartement. Le locataire est considéré comme ayant définitivement quitté l'appartement lorsqu'il a définitivement cessé d'y vivre. La poursuite du paiement du loyer par le locataire ou la signature de baux de renouvellement n'empêche pas un membre de la famille de prétendre à la location. Le membre de la famille peut également avoir droit à une reconduction du bail ou à une protection contre l'expulsion s'il a résidé avec le locataire depuis le début de la location ou depuis le début de la relation. Si le membre de la famille qui tente d'établir ses droits de succession est une personne âgée ou une personne handicapée, la période minimale d'occupation partagée est réduite à un (1) an.

Membre de la famille - Définition

On entend par « membre de la famille » le conjoint, le fils, la fille, le beau-fils, la belle-fille, le père, la mère, le beau-père, la belle-mère, le frère, la sœur, le grand-père, la grand-mère, le petit-fils, la petite-fille, le beau-père, la belle-mère, le gendre ou la belle-fille du locataire ou du locataire permanent.

La définition de « membre de la famille » inclut également toute autre personne résidant avec le locataire ou le locataire permanent dans le logement en tant que résident principal, qui peut prouver un engagement émotionnel et financier et une interdépendance entre cette personne et le locataire.

Les éléments suivants doivent être pris en compte pour déterminer l'existence d'un engagement émotionnel et financier et une interdépendance entre le locataire et ces autres occupants :

a) la longévité de la relation ;

b) le fait de compter l'un sur l'autre pour le paiement des factures du ménage ou de la famille, et/ou d'autres nécessités communes de la vie ;

c) le mélange de ressources financières, comme en témoigne, entre autres, la propriété conjointe de comptes bancaires, de biens personnels et immobiliers, de cartes de crédit et d'obligations de prêt, le partage du budget du ménage aux fins de la réception de prestations gouvernementales, etc. ;

d) la participation à des activités familiale en assistant conjointement à des fonctions familiales, à des fêtes et célébrations, à des activités sociales et récréatives, etc. ;

e) la régularisation des obligations légales, des intentions et de responsabilités légales l'une envers l'autre par des moyens tels que l'exécution de testaments, la désignation de l'autre comme exécuteur et/ou bénéficiaire, l'octroi d'une procuration et/ou l'attribution à l'autre du pouvoir de prendre des décisions en matière de soins de santé l'un pour l'autre, la signature d'un contrat relatif à la relation personnelle, la déclaration d'un partenariat domestique ou la fonction de représentant payeur aux fins de prestations publiques, etc. ;

f) la volonté de se considérer comme membres d'une famille, d'un cercle d'amis, d'une communauté ou d'institutions religieuses, ou de la société en général, à travers leurs paroles ou leurs actes ;

g) l'occupation régulière de fonctions familiales, comme s'occuper d'un membre de la famille élargie de l'autre et/ou compter l'un sur l'autre quotidiennement pour des services familiaux ; et

h) s'engager dans tout autre type de comportement, d'accord ou d'action qui témoigne la volonté de créer une relation à long terme et émotionnellement engagée.

La détermination ne se limite pas à un seul facteur, et la preuve d'une relation sexuelle entre ces personnes ne serait en aucun cas requise ou prise en compte.

Le terme « locataire » désigne la ou les personnes nommées dans un bail ou un contrat de location qui sont tenues de payer un loyer pour l'utilisation du logement ou qui ont le droit d'occuper le logement.

Le terme « locataire permanent » désigne les personnes qui ont résidé de manière continue dans des logements situés dans des hôtels à titre de résidence principale pendant une période d'au moins six mois, ou le locataire d'un hôtel qui occupe un logement en vertu d'un bail ou qui y a droit.

Personne handicapée

Une « personne handicapée » est définie comme une personne souffrant d'une déficience résultant de conditions anatomiques, physiologiques ou psychologiques, autres que la dépendance à l'alcool, au jeu ou à toute substance contrôlée, qui peuvent être démontrées par des techniques de diagnostic clinique et de laboratoire médicalement acceptables, et qui limitent considérablement une ou plusieurs des principales activités de la vie de cette personne.

Personne âgée

Le terme « personne âgée » est défini comme une personne âgée de soixante-deux ans ou plus.

Exigences minimales en matière de résidence

Les périodes minimales de résidence requises ne seront pas considérées comme interrompues par une période pendant laquelle le « membre de la famille » déménage temporairement parce qu'il ou elle :

a) est engagé dans un service militaire actif ;

b) est inscrit en tant qu'étudiant à temps plein ;

c) ne réside pas dans le logement conformément à une décision de justice ne portant pas sur une clause ou une disposition du bail et ne portant pas sur un motif spécifié dans la loi sur les actions et procédures en matière de biens immobiliers ;

d) exerce un emploi nécessitant un déménagement temporaire du logement ;

e) est hospitalisé pour bénéficier d'un traitement médical ; ou

f) a d'autres motifs raisonnables qui seront déterminés par la DHCR sur demande de cette personne.

Sur l'avis au propriétaire concernant les membres de la famille résidant avec le locataire désigné dans l'appartement et qui peuvent bénéficier de droits de succession/de la protection contre l'expulsion (formulaire RA-23.5 du DHCR), le locataire peut à tout moment informer le propriétaire des noms de toutes les personnes (autres que le locataire) qui résident dans l'appartement. Ou alors, le propriétaire peut à tout moment, mais pas plus d'une fois par année, demander au locataire les noms de toutes ces personnes.

Les noms de ces personnes doivent être accompagnés des informations suivantes ;

a) si la personne est un membre de la famille tel que défini ci-dessus ;

b) si la personne peut être désignée comme locataire sur un bail de renouvellement ou avoir droit à une protection contre l'expulsion au terme de la période minimale de résidence requise ;

c) la date marquant le début de la résidence principale de cette personne chez le locataire ; et

d) si la personne est une personne âgée ou une personne handicapée telle que définie ci-dessus.

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