This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: hcr.ny.gov

Ce document a été traduit de l'anglais. Les traductions sont fournies uniquement à titre de guide pour le formulaire anglais correspondant et ne sont pas destinées à remplacer l'utilisation du formulaire anglais. L'Office d'Administration des Loyers (ORA) a fait traduire ce document pour aider les utilisateurs ayant une compétence limitée en anglais. Veuillez noter que la traduction est effectuée par un entrepreneur engagé par le Bureau des services généraux. ORA ne garantit pas l'exactitude de la traduction.

Les versions traduites sont disponibles sur le site Web du DHCR : hcr.ny.gov.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

État de New York
Division du logement et du renouveau communautaire
Bureau d'Administration des Loyers
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Site Internet : www.hcr.ny.gov

Date de révision : Janvier 2024

Avenant au bail de la ville de New York pour les locataires à loyer stabilisé

LE FAIT POUR UN PROPRIÉTAIRE DE NE PAS JOINDRE SANS RAISON UNE COPIE DE CET AVENANT AU BAIL DU LOCATAIRE PEUT ENTRAÎNER UNE AMENDE OU D'AUTRES SANCTIONS

NOTIFICATION

Cet avenant, accompagné du présent avis, doit être joint à tous les baux vacants et de renouvellement des appartements à loyer stabilisé. Cet avenant a été préparé conformément à la section 26-511(d) de la loi sur la stabilisation des loyers de la ville de New York.

Cet avenant doit être dans un format d'impression plus grand que celui du bail auquel l'avenant est joint. Le message suivant doit apparaître en caractères gras au recto de chaque bail : **« L'AVENANT CI-JOINT ÉNONCE LES DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES EN VERTU DE LA LOI SUR LA STABILISATION DES LOYERS. »**

Cet avenant a été mis à jour pour refléter les changements apportés par la loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires.

Section 1 (S'il s'agit d'un bail de renouvellement, ne remplissez pas la section 1, passez à la section 2)

Si la case A est cochée, le propriétaire **DOIT** montrer comment le montant du loyer prévu dans ce bail vacant a été calculé au-dessus du loyer légal réglementé précédent en remplissant le tableau suivant. En outre, le propriétaire **DOIT** emplir l'avis de divulgation de l'historique d'infestation par les punaises de lit, comme l'exige le Code d'entretien du logement de État de New York, section 27-2018.1, qui doit être signifié au locataire avec cet avenant au bail.

TOUTE AUGMENTATION AU-DESSUS DU LOYER RÉGLEMENTÉ PRÉCÉDENT DOIT ÊTRE CONFORME AUX AJUSTEMENTS PERMIS PAR LES LOIS SUR LES LIEUX ET LE CODE DE STABILISATION DES LIEUX.

CALCUL DU LOYER DES BAUX VACANTS

Statut de l'appartement et du dernier locataire (Le propriétaire doit cocher et remplir la case appropriée - (A), (B), (C), ou (D). (Choisir une seule case).

X (A) Cet appartement était à loyer stabilisé lorsque le dernier locataire a déménagé.

Adresse : X n° Appt. X

1. Loyer légal précédent X $
2. Augmentation de la ligne directrice basée sur un bail de (1 an) ou (2 ans). Entourez une réponse. (_____%) (Remarque : pour les baux vacants, un ajustement de la ligne directrice ne peut être effectué qu'une seule fois par année civile) X $
3. Rénovations des logements individuels (IAI)

   Afin de percevoir une augmentation de loyer pour l'IAI, vous **DEVEZ** remplir la liste détaillée ci-dessous et inscrire l'augmentation à la **Ligne 3-G** (ci-dessous).

X **Demande de documentation par le locataire**

Cochez la case si vous voulez demander à ce moment-là, au propriétaire, des copies de documents (par exemple, des factures, des chèques annulés, etc.) qui clarifient et justifient le coût de l'amélioration ou des améliorations de l'appartement individuel détaillées dans cet avenant. Si vous ne le demandez pas maintenant, vous avez le droit légitime de le demander dans les 60 jours suivant la signature du bail, par courrier certifié, et le propriétaire doit alors fournir la documentation dans les 30 jours, soit par courrier certifié, soit par livraison personnelle avec un accusé de réception signé par le locataire. (Voir la section 3 de l'avenant, Disposition 4 - Autres augmentations de loyer, Amélioration des appartements individuels).

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

Rénovations des logements individuels (IAI)

REMARQUE : Avant de remplir cette section, reportez-vous aux limitations des IAI décrites dans la section 3 - Disposition 4 de ce document.

Éléments

3-A. Rénovation de la salle de bain (cochez tous les éléments applicables)

- x Rénovation complète (si cette case est cochée, vous n'avez pas à cocher les éléments individuels)

OU

Éléments individuels (cochez tous les éléments applicables)

- x Évier
- x Corps de douche
- x Toilette
- x Baignoire
- x Plomberie
- x Armoires
- x Coiffeuse
- x Carreaux de sol et/ou de mur
- x Autre (décrire) X

Coût total des pièces et de la main-d'œuvre **3-A.** X

3-B. Rénovation de la cuisine (cochez tous les éléments applicables)

- x Rénovation complète (si cette case est cochée, vous n'avez pas à cocher les éléments individuels)

OU

Éléments individuels (cochez tous les éléments applicables)

- x Évier
- x Poêle
- x Réfrigérateur
- x Lave-vaisselle
- x Armoires
- x Plomberie
- x Carreaux de sol et/ou de mur
- x Comptoirs
- x Autre (décrire) X

Coût total des pièces et de la main-d'œuvre **3-B.** X

3-C. Autre (cochez tous les éléments applicables)

- x Portes
- x Fenêtres
- x Radiateurs
- x Luminaires
- x Travaux d'électricité
- x Plaques de plâtre
- x Autre (décrire) X

Coût total des pièces et de la main-d'œuvre **3-C.** X

3-D. Sous-total des coûts pour les pièces et la main-d'œuvre (somme de 3-A, 3-B et 3-C) **3-D.** X

3-E. Coûts totaux des pièces et de la main-d'œuvre pour les IAI antérieures collectées le ou après le 14/06/19 (sauf 3-D) **3-E.** X

3-F. Calcul de l'augmentation admissible des IAI pour cette installation : 15 000 $ - 3-E **3-F.** X

3-G. Augmentation totale du loyer de l'IAI (1/168e ou 1/180e de la ligne 3-D ou de la ligne 3-F, la moins élevée des deux) **3-G.** X

Remarque : 1/168e si le bâtiment compte 35 logements ou moins. 1/180e si le bâtiment compte plus de 35 logements.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

4. Nouveau loyer légal réglementé (somme de 1, 2 et 3-G) X $

4A. Loyer préférentiel* ou loyer réel plus élevé** (si facturé) X $ X $
(entrez 4 ou 4A)

5. Frais supplémentaires pour le climatiseur : X $

6. Frais supplémentaires pour appareils ménagers (laveuse, sécheuse, lave-vaisselle installés par le locataire) X $

7. Services auxiliaires facturés (par ex., le garage) X $

8. Autres (préciser X) X $

9. Paiement total pour le nouveau locataire X $

*Si un « loyer préférentiel » est facturé, veuillez lire la disposition n° 17 du présent avenant.
**Si un loyer réel plus élevé est facturé, autorisé par un accord réglementaire, veuillez alors lire la Disposition 14 du présent avis.

X (B) Cet appartement était à loyer contrôlé au moment où le dernier locataire a déménagé. Ce locataire est le premier locataire à loyer stabilisé et le loyer convenu et indiqué dans le bail auquel cet avenant est joint est de X $. Le propriétaire a le droit de facturer un loyer au prix du marché au premier locataire à loyer stabilisé. Le premier loyer facturé au premier locataire à loyer stabilisé devient le premier loyer légal réglementé pour l'appartement conformément au système de stabilisation des loyers. Toutefois, si le locataire a des raisons de croire que ce loyer est supérieur à un « loyer équivalent à la juste valeur de location », il peut interjeter « appel relatif au loyer équivalent à la juste valeur de location » auprès de la DHCR. Le propriétaire est tenu de notifier le locataire, sur le formulaire RR-1 de la DHCR, de son droit d'interjeter un tel appel. La notification doit être signifiée par courrier certifié. Un locataire ne dispose que de 90 jours, après l'envoi de la notification au propriétaire par courrier certifié, pour interjeter un appel. Dans le cas contraire, le loyer indiqué sur le formulaire d'enregistrement devient le loyer légal réglementé initial.

X (C) Le loyer de ce logement est un loyer initial ou restructuré en vertu d'un programme gouvernemental.
(Préciser le programme X) X $

X (D) Autre X X $
(Par exemple : Nouvel appartement/premier loyer ou appartements combinés, voir fiche d'information n° 5)

Section 2 - Cette section doit être remplie pour les baux vacants et de renouvellement

AVIS : Si un loyer réel plus élevé autorisé par un accord réglementaire est demandé, en relation avec les sections A, B, Cor D de la section 1 ci-dessus, ou dans un bail de renouvellement, l'avis RA-LR3 du DHCR doit être joint au bail.

Avenant au bail pour le logement :

X

X
(Adresse du logement et numéro d'appartement en caractères d'imprimerie)

Date de début du bail : X Date de fin du bail : X

Date du bail : X

Le locataire désigné dans le bail reconnaît par la présente la réception simultanée de l'avenant au bail susmentionné pour le logement indiqué ci-dessus.

X
Nom en caractères d'imprimerie du/des locataire(s)

X
Signature(s) et date

Sous peine des sanctions prévues par la loi, le propriétaire du logement certifie par la présente que l'avenant ci-dessus est fourni au locataire en même temps que la signature du bail et que les informations fournies par le propriétaire dans la présente sont vraies et exactes sur la base de ses registres.

X
Nom en caractères d'imprimerie du propriétaire ou de l'agent du propriétaire

X
Signature et date

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

Section 3 - DISPOSITIONS

INTRODUCTION :

Le présent avenant est émis par la Division du logement et du renouveau communautaire de l'État de New York (« DHCR »), conformément à la loi sur la stabilisation des loyers (« RSL ») et au code de stabilisation des loyers (« RSC »). Il informe généralement les locataires et les propriétaires sur leurs droits et responsabilités de base dans le cadre de la RSL.

Le présent avenant ne contient pas toutes les règles applicables aux appartements à loyer stabilisé. Il est uniquement présenté à titre d'information et ses dispositions ne font pas partie du bail et ne le modifient pas. Toutefois, il doit être joint au bail en tant qu'avenant. Il ne remplace ni ne modifie autrement les sections plus exactes ou complètes du RSL, du RSC, de toute ordonnance du DHCR ou d'autres agences gouvernementales autorisées à fixer les loyers, ou de toute ordonnance du New York City Rent Guidelines Board qui régissent cette location. Le propriétaire doit se conformer à toutes les lois étatiques, fédérales et locales applicables sur l'équité en matière de logement et aux exigences de non-discrimination.

L'annexe énumère les organismes qui peuvent fournir une assistance aux locataires et aux propriétaires qui ont des questions, des plaintes ou des demandes relatives aux sujets couverts par le présent avenant.

Les locataires doivent conserver une copie de cet avenant et de tout bail qu'ils signent et examiner attentivement lerésumé des augmentations de loyer légales décrites. Tout locataire qui pense que le loyer qui lui est demandé est peut-être illégal peut envisager de demander un historique des loyers de son appartement auprès de la DHCR (www.hcr.ny.gov). Après avoir consulté l'historique des loyers, le locataire peut décider en connaissance de cause s'il doit remplir le formulaire RA-89 « Plainte du locataire concernant le loyer et/ou d'autres surcoûts spécifiques dans un logement à loyer stabilisé ».

1. RENOUVELLEMENT DES BAUX

Le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer lorsqu'un locataire renouvelle son bail (« renouvellement du bail »). Chaque année, à compter du 1er octobre, le New York City Rent Guidelines Board fixe le pourcentage d'augmentation maximale autorisée par rapport au loyer du 30 septembre précédent pour les baux qui commenceront pendant l'année pour laquelle les directives sont en vigueur. La date de début d'un bail détermine quelle ordonnance sur les lignes directrices s'applique.

Les ordonnances sur les lignes directrices prévoient des augmentations pour les renouvellements des baux. Le locataire qui renouvelle son bail a le choix de la durée du bail. Des pourcentages différents sont fixés pour les augmentations de loyer pour les baux d'un ou de deux ans. Pour de plus amples informations, voir la fiche d'information n° 26 de la DHCR.

2. BAUX VACANTS

Le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer légal réglementé précédent lorsqu'un nouveau locataire signe un bail pour la première fois ; c'est ce qu'on appelle un bail vacant. Le locataire peut choisir entre une durée de bail d'un ou deux ans. L'augmentation autorisée est fixée par la Commission d'orientation des loyers. Toutefois, il n'est pas possible d'ajouter plus d'une augmentation par année de référence. Les améliorations majeures légales des immobilisations et les rénovations des logements individuels peuvent également être ajoutées au loyer.

3. CAUTIONS

Un propriétaire peut percevoir une caution ne dépassant pas un mois de loyer. Lorsque le loyer est augmenté, le propriétaire peut demander un montant supplémentaire pour que la caution reflète le montant total de l'augmentation de loyer à laquelle le propriétaire a droit. Si un loyer préférentiel est demandé, le montant de la caution ne peut être supérieur au loyer préférentiel.

Une caution doit être déposée sur un compte fiduciaire portant intérêt dans un établissement bancaire de l'État de New York. Le locataire a la possibilité d'appliquer les intérêts au loyer, de laisser les intérêts à la banque ou de recevoir les intérêts annuellement. Pour de plus amples informations, voir la fiche d'information n° 9 de la DHCR.

4. AUTRES AUGMENTATIONS DE LOYER

En plus des augmentations de la ligne directrice, le loyer peut être augmenté de façon permanente en fonction des éléments suivants :

(A) Rénovations des logements individuels (IAI) – Lorsqu'un propriétaire installe un nouvel appareil ou apporte une amélioration à un logement, il peut avoir droit à une augmentation de loyer pour les IAI. Le consentement écrit du locataire pour la rénovation et l'augmentation du loyer n'est requis que si l'appartement est occupé par un locataire. Il n'est pas requis pour un logement vacant.

Dans les immeubles de 35 logements ou moins, le montant de l'augmentation du loyer pour une IAI est limité à 1/168e du coût de la rénovation. Dans les immeubles de plus de 35 logements, l'augmentation est limitée à 1/180e du coût de la rénovation.

A TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

Il n'est pas possible de percevoir plus de trois augmentations pour les IAI au cours d'une période de 15 ans, et le coût total des améliorations admissibles au calcul d'une augmentation de loyer ne peut dépasser 15 000 $. Les travaux doivent être effectués par un entrepreneur agréé et il est interdit d'avoir une propriété commune entre l'entrepreneur et le propriétaire. L'appartement doit être libre et exempt de toute violation dangereuse en cours ou immédiatement dangereuse. Le consentement écrit fourni par le locataire occupant doit être sur un formulaire de la DHCR. Une version traduite dans les 12 langues les plus parlées autres que l'anglais sera disponible pour consultation sur le site Web de la DHCR. Les propriétaires sont tenus de conserver des documents justificatifs et des photographies pour toutes les installations IAI, qui, à partir du 14 juin 2020, seront soumis à la DHCR et conservés par celui-ci sous un format électronique. L'augmentation de loyer de l'IAI est temporaire, car elle doit être supprimée du loyer dans les 30 ans et le loyer légal doit être ajusté à ce moment-là pour les augmentations de ligne directrice qui ont été précédemment calculées sur un loyer qui comprenait l'IAI

L'avenant au bail du DHCR proposé aux locataires de baux vacants contient une notification au locataire du droit de demander au propriétaire par courrier certifié des documents justificatifs des améliorations individuelles de l'appartement (IAI) au moment où le bail est proposé ou dans les 60 jours de la signature du bail. Le propriétaire doit fournir cette documentation dans les 30 jours suivant cette demande en personne ou par courrier certifié. Un locataire qui ne reçoit pas cette documentation sur demande peut déposer le formulaire RA-90 « plainte du locataire concernant le défaut du propriétaire de renouveler le bail et/ou de fournir une copie d'un bail signé » pour recevoir une ordonnance de la DHCR qui ordonne la fourniture de la documentation justificative de l'IAI. (Voir la section 1 de l'avenant, Améliorations des appartements individuels.)

(B) Améliorations majeures des immobilisations (MCI) – Un propriétaire est autorisé à augmenter son loyer pour récupérer le coût des améliorations majeures apportées à l'ensemble du bâtiment, comme le remplacement d'une chaudière ou d'une nouvelle plomberie. Les augmentations de loyer pour les améliorations majeures des immobilisations sont interdites dans les immeubles qui contiennent 35% ou moins d'appartements à loyer réglementé. Le propriétaire doit déposer une demande auprès de la DHCR et toutes les pièces justificatives sont vérifiées.

La DHCR peut délivrer une ordonnance refusant l'augmentation ou l'accordant en partie ou en totalité et signifier l'ordonnance au propriétaire et à tous les locataires de l'immeuble. L'augmentation de loyer approuvée par l'ordonnance de la DHCR est recouvrable préalablement, le premier jour du premier mois, 60 jours après la délivrance. Il n'y a pas d'augmentation de loyer rétroactive. La perception de l'augmentation est limitée à un plafond de 2% et à une introduction progressive annuelle. Le plafond de 2% s'applique également aux augmentations de loyer pour les MCI non encore perçues qui ont été approuvées le 14 juin 2012 ou après. En cas de vacance, le solde de l'augmentation peut être ajouté au loyer légal. Dans les immeubles de 35 logements ou moins, le coût des MCI est amorti sur une période de 12 ans. Dans les immeubles de plus de 35 logements, le coût des MCI est amorti sur 12 ½ ans. L'immeuble doit être libre et exempt de toute violation dangereuse ou immédiatement dangereuse. L'augmentation du loyer pour des MCI est temporaire et doit être retirée du loyer dans les 30 ans et le loyer légal doit être ajusté à ce moment-là pour les augmentations de la ligne directrice qui ont été précédemment calculées sur un loyer qui comprenait l'augmentation du loyer de la MCI.

Les locataires de baux vacants doivent être informés dans leur bail des demandes de MCI en cours.

(C) Difficultés – Un propriétaire peut demander d'augmenter les loyers de tous les appartements à loyer stabilisé en raison de difficultés lorsque :

1. les loyers ne sont pas suffisants pour permettre au propriétaire de maintenir approximativement le même revenu net annuel moyen pour une période de trois ans en cours par rapport au revenu net annuel qui prévalait en moyenne au cours de la période de 1968 à 1970, ou pour les trois premières années d'exploitation si l'immeuble a été achevé depuis 1968, ou pendant les trois premières années au cours de laquelle le propriétaire était propriétaire de l'immeuble s'il ne peut pas obtenir de dossiers pour les années 1968-1970 ; ou
2. lorsque le revenu locatif annuel brut ne dépasse pas les dépenses d'exploitation annuelles d'une somme égale à au moins 5% de ce revenu brut.

Si une demande d'augmentation de loyer fondée sur une amélioration majeure des immobilisations ou sur des difficultés est accordée, le propriétaire ne peut appliquer l'augmentation pendant la durée d'un bail existant que si le bail contient une clause autorisant spécifiquement le propriétaire à le faire.

5. ENREGISTREMENT DES LOYERS

(A) **Initial**

Un propriétaire doit enregistrer le loyer et les services d'un appartement auprès de la DHCR lorsque l'immeuble est soumis pour la première fois à la RSL et conformément à tout accord réglementaire et/ou programme d'avantages fiscaux connexes.

(B) **Annuel**

L'enregistrement annuel doit être déposé auprès de la DHCR au plus tôt le 1er avril de chaque année. Au moment de ce dépôt, le propriétaire doit en fournir une copie à chaque locataire.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

(C) **Pénalités**
Le défaut d'enregistrement dans les délais impartis entraîne des pénalités, des réductions de loyer et d'autres recours autorisés par la loi.

6. RENOUVELLEMENT DES BAUX

Un locataire a droit à un bail de renouvellement, à quelques exceptions près (voir la disposition 10 de cet avenant, « Quand un propriétaire peut refuser de renouveler un bail »).

Au moins 90 jours et pas plus de 150 jours avant l'expiration d'un bail, le propriétaire est tenu d'informer le locataire par écrit que le bail va bientôt expirer. Cette notification doit également offrir au locataire le choix d'un bail d'un ou de deux ans, avec l'augmentation autorisée par les lignes directrices. Après avoir reçu l'avis, le locataire dispose toujours de 60 jours pour accepter l'offre du propriétaire, que l'offre soit faite ou non dans le délai susmentionné, ou même au-delà de l'expiration du bail.

Tout renouvellement de bail, à l'exception du montant du loyer et de la durée de son terme, doit se faire selon les mêmes termes et conditions que le bail expiré, et une copie entièrement signée de celui-ci doit être fournie au locataire dans les 30 jours suivant la réception par le propriétaire du renouvellement du bail ou du formulaire de renouvellement signé par le locataire. Si le propriétaire ne renvoie pas au locataire une copie du formulaire de bail de renouvellement dûment signé dans les 30 jours suivant la réception du bail de renouvellement signé par le locataire, ce dernier est responsable du paiement du loyer du nouveau bail et peut déposer une "plainte du locataire concernant le défaut du propriétaire de renouveler le bail et/ou le défaut de fournir une copie du bail signé" (formulaire RA-90 de la DHCR). La DHCR ordonne au propriétaire de fournir la copie du bail ou du formulaire de renouvellement. Si le propriétaire ne se conforme pas à cet ordre dans les 20 jours qui suivent, il n'a pas le droit de percevoir une augmentation de loyer jusqu'à ce que le bail ou le formulaire soit fourni.

Il est illégal pour un propriétaire d'exiger d'un locataire à loyer stabilisé qu'il fournisse des informations sur son statut d'immigrant ou un numéro de sécurité sociale comme condition au renouvellement de son bail. (Pour de plus amples informations sur les droits des locataires nés à l'étranger, voir la fiche d'information n° 45 de la DHCR).

Si un locataire souhaite rester dans le logement au-delà de l'expiration du bail, il ne peut pas refuser de signer un renouvellement de bail en bonne et due forme. Si le locataire refuse de signer un renouvellement de bail en bonne et due forme, il peut faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Un propriétaire peut ajouter au renouvellement de bail les clauses suivantes, même si ces clauses ne figuraient pas dans le bail précédent du locataire :

(A) le loyer peut être ajusté par le propriétaire sur la base des ordonnances de la Commission d'encadrement des loyers ou de la DHCR ; ou des ordonnances d'autres agences gouvernementales autorisées à fixer les loyers ;

(B) si le propriétaire ou le bail accorde l'autorisation de sous-location ou de cession, le propriétaire peut exiger une indemnité de sous-location pour un sous-locataire ou un cessionnaire, à condition que le bail principal soit un renouvellement de bail. Toutefois, cette indemnité de sous-location peut être facturée même si une telle clause n'est pas ajoutée au renouvellement du bail. (La sous-location est traitée à la clause 9 du présent avenant) ;

(C) (1) si l'immeuble dans lequel est situé l'appartement bénéficie des avantages fiscaux 421-a (1-15), il est possible d'ajouter une clause prévoyant une augmentation annuelle ou toute autre augmentation périodique du loyer par rapport au loyer initial à un taux moyen ne dépassant pas 2,2 % du montant de ce loyer initial par an, sans dépasser neuf augmentations de 2,2 %. Cette charge ne fera pas partie du loyer légal réglementé ; toutefois, les augmentations cumulatives de 2,2 % appliquées avant la fin des avantages fiscaux peuvent continuer à être perçues comme une charge distincte ;

(2) dispositions relatives aux augmentations de loyer si elles sont autorisées par l'article 423 de la loi sur la fiscalité des biens immobiliers : une clause peut être ajoutée pour prévoir une augmentation annuelle ou toute autre augmentation périodique du loyer par rapport au loyer légal réglementé si elle est autorisée par l'article 423 de la loi sur la fiscalité des biens immobiliers.

7. DROITS DE SUCCESSION EN CAS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Si le locataire a définitivement libéré l'appartement au moment de l'offre de renouvellement du bail, les membres de la famille qui ont vécu avec le locataire dans l'appartement en tant que résidence principale pendant au moins deux ans immédiatement avant cette libération définitive (un an pour les membres de la famille qui sont des personnes âgées et des personnes handicapées), ou depuis le début de la location ou le début de la relation, si la durée est inférieure à ces périodes, ont droit à un renouvellement de bail. Un locataire est considéré comme ayant définitivement quitté l'appartement lorsqu'il a définitivement cessé d'y résider.
« Membre de la famille » inclut 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.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

« Membre de la famille » peut également inclure toute autre personne vivant avec le locataire dans l'appartement à titre de résidence principale et pouvant prouver un engagement affectif et financier et une interdépendance entre cette personne et le locataire. Des exemples de preuves qui sont prises en compte pour déterminer si un tel engagement émotionnel et financier et une telle interdépendance existaient sont énoncés dans le Code de stabilisation des loyers. Les droits de succession en cas de renouvellement de bail sont également discutés en détail dans la fiche d'information n°30 de la DHCR.

8. SERVICES

Une notification écrite au propriétaire ou à l'agent de gestion devrait être donnée, mais elle n'est **PAS** obligatoire, avant de déposer une plainte pour diminution des services auprès de la DHCR. Toutefois, les propriétaires qui n'ont pas reçu de notification écrite préalable du locataire bénéficieront toutefois d'un délai supplémentaire pour répondre à une plainte déposée auprès de la DHCR. Les demandes fondées sur un manque de chauffage ou d'eau chaude doivent être accompagnées d'un rapport de l'agence municipale appropriée.

Toutes les conditions d'urgence ne nécessitent pas de notification écrite préalable. Il s'agit notamment, mais pas exclusivement des conditions d'urgence suivantes : l'ordre de libérer (notification de 5 jours), incendie (notification de 5 jours), absence d'eau dans tout l'appartement, toilettes non fonctionnelles, effondrement du plafond ou des murs, effondrement du plancher, absence de chauffage/d'eau chaude dans tout l'appartement (violation requise), serrure de la porte d'entrée de l'appartement cassée ou inopérante, tous les ascenseurs inopérants, absence d'électricité dans tout l'appartement, fenêtre donnant sur l'issue de secours (ne s'ouvre pas), fuite d'eau (cascade d'eau, trempage des installations électriques), vitres cassées (non fissurées), issues de secours cassées/inutilisables, climatiseur en panne (saison estivale). Les plaintes adressées à la DHCR sur le formulaire DHCR approprié qui invoquent l'une de ces conditions d'urgence seront traitées en priorité et dans les meilleurs délais. **Il est recommandé aux locataires d'utiliser un formulaire DHCR distinct pour toute condition problématique qui ne figure pas sur cette liste de conditions d'urgence.**

Certaines conditions, dont des exemples sont énoncés dans le Code de stabilisation des loyers, qui n'ont qu'un impact minimal sur les locataires, n'affectent pas l'utilisation et la jouissance des locaux, et peuvent exister malgré l'entretien régulier des services. Ces conditions n'atteignent pas le niveau d'un défaut de services de maintenance requis.
Le temps pendant lequel un service contesté n'a pas été fourni sans plainte peut être pris en compte pour déterminer si une condition est de minimis. Pour cette raison, l'écoulement de 4 ans ou plus sera considéré comme une preuve présumée que la condition est de minimis.

Le montant de toute réduction de loyer ordonnée par la DHCR sera réduit de tout crédit, abattement ou compensation de loyer que le locataire a reçu conformément à l'article 235-b de la Loi sur la propriété immobilière (« Garantie d'habitabilité ») qui se rapporte à une ou plusieurs conditions couvertes par l'ordonnance de la DHCR. Pour de plus amples informations, voir la fiche d'information n° 3, n° 14 et n° 37 de la DHCR.

9. SOUS-LOCATION ET CESSION

Un locataire a le droit de sous-louer son appartement, même si la sous-location est interdite dans le contrat de bail, à condition que le locataire se conforme strictement aux dispositions de l'article 226-b de la Loi sur la propriété immobilière. Les locataires qui ne respectent pas ces exigences peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. Le respect de l'article 226-b n'est pas déterminé par la DHCR, mais par un tribunal compétent. Si un locataire occupant dans le cadre d'un renouvellement de bail procède à une sous-location de son appartement, le propriétaire peut temporairement augmenter le loyer du montant de l'ajustement de la commission d'encadrement des loyers en vigueur, que le propriétaire ait ou non augmenté le loyer du montant de la commission d'encadrement des loyers au cours des douze mois précédents. Cette charge peut être endossée par le sous-locataire. Toutefois, à la fin de la sous-location, le loyer réglementé par la loi devient le loyer réglementé par la loi sans cette augmentation temporaire. L'augmentation de loyer est l'allocation fournie par le Conseil d'orientation des loyers de l'État de New York disponible au moment où le bail du locataire a commencé, et elle prend effet lorsque la sous-location a lieu.

Un locataire qui sous-loue son appartement a le droit de facturer au sous-locataire le loyer autorisé par la loi sur la stabilisation des loyers, et peut facturer un supplément de 10 % payable au locataire uniquement si l'appartement sous-loué est entièrement meublé. Si le locataire facture au sous-locataire un loyer supplémentaire au-delà de ce supplément et de l'indemnité de sous-location, le cas échéant, le locataire est tenu de payer au sous-locataire une pénalité égale à trois fois le supplément de loyer, et peut également être tenu de payer des intérêts et des honoraires d'avocat. Le locataire peut également faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Cession de baux

Dans le cadre d'une cession, un locataire transfère la totalité du reste de son bail à une autre personne (le cessionnaire), et renonce à tous ses droits de réoccuper l'appartement.

Conformément aux dispositions de l'article 226-b de la loi sur la propriété immobilière, un locataire ne peut céder son bail sans le consentement écrit du propriétaire, sauf exception expressément prévue par le contrat de bail.
Si le propriétaire consent à la cession du bail, il peut augmenter le loyer comme si le cessionnaire concluait un nouveau bail à la suite d'une vacance permanente. Cette augmentation fait partie du loyer légal réglementé pour tout renouvellement de bail ultérieur.

AVIS D'INFORMATION PUBLIQUE

Le propriétaire n'est pas tenu d'avoir des motifs raisonnables pour refuser de consentir à la cession. Toutefois, si le propriétaire refuse de consentir de façon déraisonnable, il doit libérer le locataire du reste du bail, si le locataire, après avoir donné une notification de 30 jours au propriétaire, demande à être libéré.

Si le propriétaire refuse de consentir à une cession et qu'il a des motifs raisonnables de retirer son consentement, le locataire ne peut pas céder et le propriétaire n'est pas tenu de libérer le locataire du bail. Pour de plus amples informations, voir la fiche d'information n° 7 de la DHCR.

10. QUAND UN PROPRIÉTAIRE PEUT REFUSER DE RENOUVELER UN BAIL

Tant qu'un locataire paie le loyer légal auquel le propriétaire a droit, le locataire, sauf pour les motifs spécifiques énoncés dans la loi sur la stabilisation des loyers et le code de stabilisation des loyers, a le droit de rester dans l'appartement. Un propriétaire ne peut pas harceler un locataire en adoptant un comportement intentionnel visant à l'inciter à quitter son appartement.

Vous trouverez ci-dessous une liste de certains motifs d'expulsion, mais pas tous :

Sans le consentement de la DHCR, le propriétaire peut refuser de renouveler un bail et intenter une action d'expulsion devant le tribunal civil à l'expiration du bail pour l'un des motifs suivants :

(A) le locataire refuse de signer un renouvellement de bail en bonne et due forme proposé par le propriétaire ;

(B) le propriétaire, en raison d'une nécessité immédiate et impérieuse, cherche à récupérer de bonne foi l'appartement pour l'utiliser et l'occuper personnellement en tant que résidence principale ou pour l'utiliser et l'occuper personnellement en tant que résidence principale des membres de sa famille immédiate ; il convient de noter que le propriétaire n'est autorisé à le faire que pour un seul appartement dans un immeuble soumis à la réglementation.

(C) le locataire n'occupe pas l'appartement à titre de résidence principale. Le propriétaire doit informer le locataire par écrit, au moins 90 et au plus 150 jours avant l'expiration du bail, de son intention de ne pas renouveler le bail. Toutefois, la réglementation des loyers et la loi sur les services sociaux offrent une protection supplémentaire aux victimes de violence domestique.

Avec le consentement de la DHCR, le propriétaire peut refuser de renouveler un bail pour l'un des motifs suivants :

(A) le propriétaire cherche de bonne foi à récupérer la possession de l'appartement dans le but de démolir l'immeuble et de construire un nouvel immeuble ; ou

(B) le propriétaire a besoin de l'appartement ou du terrain pour son usage personnel dans le cadre d'une entreprise qu'il possède et exploite.

Le locataire recevra une copie de la demande du propriétaire et aura le droit de s'y opposer. Si la demande du propriétaire est acceptée, le propriétaire peut intenter une action d'expulsion devant le tribunal civil.

11. EXPULSION PENDANT QUE LE BAIL EST EN VIGUEUR

Le propriétaire peut intenter une action devant le tribunal civil pour expulser un locataire pendant la durée du bail pour les motifs énoncés dans la loi sur la stabilisation des loyers et le code de stabilisation des loyers.

Vous trouverez ci-dessous une liste de certains motifs d'expulsion, mais pas tous :

(A) ne paie pas le loyer ;

(B) viole une obligation substantielle de la location ;

(C) commet ou permet une nuisance ;

(D) utilise ou occupe illégalement l'appartement ;

(E) a refusé sans raison au propriétaire l'accès à l'appartement pour effectuer les réparations ou améliorations nécessaires exigées par la loi ou autorisées par la DHCR, ou à des fins d'inspection ou de visite. Le locataire doit recevoir un préavis d'au moins 5 jours avant une telle inspection ou présentation, qui doit être organisée à la convenance mutuelle du locataire et du propriétaire, afin de permettre au locataire d'être présent lors de l'inspection ou de la visite. On ne peut exiger d'un locataire qu'il autorise l'accès pour l'inspection ou la visite si une telle exigence est contraire au bail.

Les locataires sont avertis que le fait de causer des violations des normes de santé, de sécurité ou d'hygiène des lois sur l'entretien des logements, ou d'autoriser de telles violations par un membre de la famille ou du ménage ou par un invité, peut donner lieu à une action en justice de la part du propriétaire.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

12. CONVERSION EN COOPÉRATIVE ET EN COPROPRIÉTÉ

Les locataires qui n'achètent pas leur appartement dans le cadre d'un plan de conversion sans éviction continuent d'être protégés par la stabilisation des loyers. Les conversions sont réglementées par le procureur général de l'État de New York. Tout plan de conversion de coopérative ou de copropriété accepté pour dépôt par le bureau du procureur général de l'État de New York comprendra des informations spécifiques sur les droits et les protections des locataires. Une brochure d'information sur le sujet général de la conversion est disponible auprès du bureau du procureur général de l'État de New York.

13. PROGRAMME D'EXEMPTION À L'AUGMENTATION DES LOYERS DES PERSONNES ÂGÉES ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

Les locataires ou leurs conjoints âgés de 62 ans ou plus, ou les personnes handicapées, et dont le revenu du ménage ne dépasse pas le niveau de revenu établi, peuvent bénéficier d'une exemption d'ajustement des lignes directrices, d'augmentation de loyer en cas de difficultés, d'augmentation de loyer en cas d'amélioration majeure des immobilisations et de réduction de loyer pour les conversions de compteurs électriques divisionnaires approuvées par la DHCR. Cette exemption ne concerne que la partie de l'augmentation qui fait que le loyer du locataire dépasse un tiers du revenu « net » du ménage, et ne s'applique pas aux augmentations liées à de nouveaux services ou équipements dans l'appartement. Les questions concernant le programme SCRIE (Senior Citizen Rent Increase Exemption) et le programme DRIE (Disability Rent Increase Exemption) peuvent être adressées au département des finances de l'État de New York.

Lorsqu'une personne âgée ou une personne handicapée bénéficie d'une exemption d'augmentation de loyer, le propriétaire peut obtenir un crédit d'impôt foncier de l'État de New York égal au montant de l'exemption du locataire. Nonobstant la disposition qui précède, une personne âgée ou une personne handicapée qui bénéficie d'une exemption d'augmentation de loyer est toujours tenue de payer un mois complet de loyer à titre de caution. Pour de plus amples informations, voir la fiche d'information n° 20 et n° 21 de la DHCR.

14. CAS PARTICULIERS ET EXCEPTIONS

Certaines règles spéciales relatives aux loyers stabilisés et aux services requis peuvent s'appliquer aux bâtiments nouvellement construits soumis à un accord réglementaire et/ou bénéficiant d'un abattement ou d'une exonération fiscale, ainsi qu'aux bâtiments réhabilités dans le cadre de certains financements de la ville de New York, de l'État de New York, de programmes fédéraux, de programmes d'assurance hypothécaire ou de bons basés sur des projets. L'agence gouvernementale de tutelle qui fixe les loyers légaux initiaux peut également fixer des loyers préférentiels. Les accords réglementaires émis et approuvés par une agence étatique ou municipale ou par une autre partie désignée peuvent prévoir des loyers réels supérieurs aux loyers légaux et des loyers préférentiels, à condition qu'un programme gouvernemental fournisse une aide à la location pour l'appartement. La part du locataire est régie par l'agence qui fournit l'aide à la location et par l'accord réglementaire, et le loyer réel doit être enregistré séparément. Lorsque l'aide à la location prend fin, que ce soit en cours de bail ou au moment de la démission, le locataire doit payer le montant le moins élevé entre le loyer légal le plus bas ou le loyer préférentiel, majoré de tout ajustement légal, et le loyer le plus bas fixé par l'accord réglementaire. Cette exigence est énoncée en langage clair dans l'avis RA-LR3 du DHCR, qui doit être joint à tous les baux lorsque des loyers réels plus élevés sont appliqués. Les règles mentionnées dans cet avenant ne s'appliquent pas nécessairement aux appartements à loyer stabilisé situés dans des hôtels ou aux logements permanents bénéficiant de services contractuels du gouvernement et destinés aux personnes vulnérables ou handicapées qui sont ou étaient sans abri ou risquent de le devenir. Un avis distinct sur les droits des hôtels informant les locataires et propriétaires d'hôtels permanents de leurs droits et responsabilités de base en vertu de la loi sur la stabilisation des loyers est disponible auprès de la DHCR.

15. FRAIS SUPPLÉMENTAIRES POUR LE CLIMATISEUR

Les propriétaires sont autorisés à percevoir des frais supplémentaires auprès des locataires à loyer stabilisé pour l'utilisation des climatiseurs. La DHCR publie une mise à jour annuelle d'un bulletin opérationnel dans lequel les frais supplémentaires légaux sont établis pour l'année. Un montant de frais supplémentaire est établi pour les locataires dans les bâtiments où l'électricité est incluse dans le loyer. Ces frais supplémentaires ne font pas partie du loyer légal réglementé. Les frais supplémentaires pour les locataires dans les bâtiments où le locataire paie pour le service d'électricité sont interdits. (Voir le Bulletin opérationnel 84-4 et la fiche d'information n° 27).

16. FRAIS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES MACHINES À LAVER, LES SÉCHOIRS ET LES LAVE-VAISSELLE INSTALLÉS PAR LES LOCATAIRES

Sauf disposition contraire du bail, les propriétaires ne sont pas tenus d'autoriser les locataires à installer des machines à laver, des séchoirs ou des lave-vaisselle. Lorsqu'un locataire demande au propriétaire l'autorisation d'installer un ou plusieurs de ces appareils, qu'ils soient installés de façon permanente ou portatifs, et que le propriétaire y consent, ce dernier peut percevoir une ou plusieurs frais supplémentaires. La DHCR publie des mises à jour périodiques d'un bulletin opérationnel qui établit les frais supplémentaires pour les machines à laver, les séchoirs et les lave-vaisselle. Une série de frais supplémentaires est établie pour les locataires d'immeubles où l'électricité est comprise dans le loyer. Une autre série de frais supplémentaires est établie pour les locataires qui paient leur propre électricité. Ces frais supplémentaires ne font pas partie du loyer. (Voir le Bulletin opérationnel 2005-1).

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

17. LOYER PRÉFÉRENTIEL

Un loyer préférentiel est un loyer qu'un propriétaire accepte de facturer et qui est inférieur au loyer légal réglementé que le propriétaire pourrait légalement percevoir. Le loyer légal réglementé doit être inscrit dans le bail vacant et dans tous les renouvellements de bail ultérieurs afin d'être préservé. La loi HSTPA, qui entrera en vigueur le 14 juin 2019, tout en continuant à autoriser l'augmentation des loyers préférentiels et légaux au moment du renouvellement d'un bail, exige en outre que tout loyer préférentiel déjà perçu continue à être proposé au moment du renouvellement du bail. L'augmentation de loyer à percevoir lors d'un renouvellement de bail sur le loyer préférentiel doit être fixée en appliquant l'augmentation de la ligne directrice applicable au loyer préférentiel. Le loyer légal ne peut pas être perçu avant qu'une vacance ne se produise et peut être offert au prochain nouveau locataire du bail vacant, à condition que le loyer légal et le loyer préférentiel figurent dans le bail initial offrant le loyer préférentiel et dans chaque bail ultérieur offrant le loyer préférentiel jusqu'à la vacance. Des exceptions à ces exigences peuvent s'appliquer aux loyers préférentiels établis par des accords réglementaires.

18. ACCÈS AUX LANGUES

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에 는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서(Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR'ס שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגלישׁ, ביים ארויסגעבן א וועיקענסי ליעס אדער באנייאונג ליעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג ליעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגלישׁ.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكماله باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

ATTESTATION INFORMATION

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur www.hcr.ny.gov. Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire .de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

19. FRAIS

Il existe certains frais que les propriétaires peuvent facturer aux locataires, séparément du loyer de l'appartement. Cependant, les frais de toute sorte ne font pas partie du loyer légal ou du loyer préférentiel et ne peuvent pas être ajoutés à celui-ci pour le calcul des augmentations de renouvellement du bail.

Frais Légaux :

Les frais de retard lorsqu'une clause du bail vacant initial autorise de les facturer avant une certaine date spécifique et que ces frais de retard sont le moins élevé entre 50 $ ou 5% du loyer mensuel actuellement facturé et perçu. Les loyers préférentiels, que l'on peut également appeler "loyers à temps", qui sont conditionnés par un paiement rapide du loyer ou qui prennent fin en cas de retard de paiement du loyer ne sont pas autorisés.

Les frais légaux ne peuvent être perçus que s'ils sont ordonnés par un juge au tribunal.

Des frais raisonnables pour une vérification des antécédents lors d'une demande de location, qui ne peuvent pas dépasser 20 $ par locataire soumis à la vérification des antécédents.

Les frais pour les volets de fenêtres (10 $ par volet) sont détaillés dans la fiche d'information n° 25 du DHCR.

Les frais pour les détecteurs de fumée, les détecteurs de monoxyde de carbone et les détecteurs de gaz naturel sont établis par la municipalité locale.

Les frais/charges réels encourus en cas de fonds insuffisants pour le chèque de loyer d'un locataire qui n'a pas été compensé (chèques sans provision), si cela était prévu dans le bail initial.

Frais imposés par l'agence de l'État de New York (Ex-HPD, HDC) qui a une autorité de surveillance en vertu d'un accord réglementaire.

Les frais pour les climatiseurs et les machines à laver, les séchoirs et les lave-vaisselle installés par les locataires sont détaillés dans le bulletin 84-4 du Fiche d'information n° 27, DHCR et le bulletin 2005-1 du DHCR.

Frais de compteurs divisionnaires ou autres services utilitaires. Les frais pour les compteurs divisionnaires sont détaillés dans le Bulletin 2014-1 du DHCR.

Frais Illégaux :

Frais de vérification des antécédents des locataires à loyer stabilisé déjà en place.

Des frais ne peuvent être facturés au locataire pour une vérification des antécédents d'un colocataire potentiel ou d'un membre supplémentaire de la famille.

Les cautions pour les animaux ou les frais proposés pour un animal d'assistance ou qui sont en violation de la loi relative à l'équité en matière de logement.

À compter du 21 novembre 2022, les frais (surcharges) pour les unités de climatisation installées par le locataire si le locataire paie le service d'électricité.

Les frais pour les supports de climatiseurs installés par le propriétaire sont interdits.

Les frais, y compris, mais sans s'y limiter, les frais de dommages, les frais de réparation de toute sorte, y compris ceux encourus pour l'enlèvement des violations municipales, les frais de peinture, les frais de nettoyage et autres frais non établis par ou excédant le montant autorisé par les règlements de location ou autres règlements municipaux sont interdits. Veuillez noter que le caractère inapproprié de l'imposition de ces frais par le biais du bail n'empêche pas nécessairement un propriétaire de demander indépendamment d'autres mesures de redressement au tribunal pour une conduite répréhensible ou des dommages.

La taxe de 20 dollars que les propriétaires doivent payer à la municipalité pour chaque appartement stabilisé ne peut pas être répercutée sur le locataire sous forme de frais.

Les locataires qui ont été facturés pour des frais et/ou des frais supplémentaires qu'ils estiment illégaux ou intempestifs ont le droit de déposer une plainte pour surcoût de loyer sur le formulaire DHCR RA-89 et/ou d'exercer des recours devant les tribunaux.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT

Annexe

Quelques agences qui peuvent fournir une assistance

Division of Housing and Community Renewal (DHCR) de l'État de New York

La DHCR est une agence d'état habilitée à administrer et à faire respecter les lois sur les loyers. Les locataires peuvent contacter la DHCR sur notre site Web : www.hcr.ny.gov ou en se rendant dans l'un de nos bureaux d'information publique indiqués ci-dessous pour obtenir de l'aide.

Queens
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx
One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan
163 West 125th Street
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

Procureur général de l'État de New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Bureau des fraudes et de la protection des consommateurs

- enquête sur les pratiques commerciales illégales ou frauduleuses, y compris la surfacturation des loyers et la mauvaise gestion des cautions par les propriétaires, et les fait cesser.

Bureau du financement immobilier

- administre et applique les lois régissant les conversions de coopérative et de copropriété. Enquête sur les plaintes des locataires d'immeubles en cours de conversion en coopérative ou en copropriété concernant des allégations de divulgation inappropriée, de harcèlement et d'informations trompeuses.

Diverses agences de la ville de New York telles que Housing Preservation and Development, Finance and Buildings peuvent être contactées au 311.

La DHCR a approuvé ce formulaire et la taille de la police comme étant conformes à l'article 2522.5(c) du RSC.

À TITRE D'INFORMATION UNIQUEMENT