



État de New York  
 Division du logement et du renouvellement communautaire  
**Bureau d'Administration des Loyers**

Bulletin opérationnel 2016-1 RÉVISÉ (3 février 2020)

**RÉNOVATION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS**

**APERÇU**

Ce bulletin opérationnel est en cours de révision pour refléter les changements apportés aux lois sur les loyers par la loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA), en ce qui concerne les améliorations des appartements individuels (IAI).

Pour les installations des IAI qui ont commencé à partir de l'adoption de la HSTPA le 14 juin 2019, les propriétaires sont tenus de déposer un formulaire de notification, des photos avant et après et un formulaire de consentement éclairé du locataire, décrit dans ce document.

Ce bulletin opérationnel fournit des conseils aux propriétaires et aux locataires d'appartements soumis au contrôle des loyers et à la stabilisation des loyers à l'intérieur et à l'extérieur de la ville de New York sur la manière dont la DHCR examinera l'installation des IAI lorsqu'une plainte pour surfacturation des loyers a été déposée ou lorsqu'il y a une enquête concernant l'installation des IAI est ouverte. Conformément à la section 2522.4(a)(1) du Code de stabilisation des loyers, à la section 2502.4(a)(4) de la Loi sur la protection des locataires, à la section 2202.4 du Règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York et à la section 2102.3 du Règlement sur les loyers et les expulsions du New Jersey, un propriétaire a droit à une augmentation de loyer pour une IAI lorsqu'il y a eu une amélioration substantielle de l'espace de logement, une augmentation des services fournis par le propriétaire, des améliorations installées dans le logement, ou de nouveaux meubles ou ameublements fournis par le propriétaire. Ce bulletin opérationnel fournit les critères qui seront utilisés lors de l'évaluation de la justification des dépenses de l'IAI d'un propriétaire soumise à la DHCR dans le cadre d'une procédure de surfacturation et d'autres enquêtes.

En vertu de la HSTPA, pour les augmentations de loyer vérifiables de l'IAI qui prennent effet à partir du 14 juin 2019, dans un immeuble qui contient 35 appartements ou moins, l'augmentation autorisée du loyer réglementé légal est de 1/168e du coût total encouru par un propriétaire. Pour les augmentations liées à l'IAI dans un immeuble de plus de 35 appartements, l'augmentation autorisée est de 1/180e du coût total des améliorations. Ces augmentations de loyer doivent être retirées du loyer légal réglementé trente ans après la date d'entrée en vigueur de l'augmentation, y compris toute augmentation accordée par le conseil d'orientation des loyers applicable. Les augmentations de l'IAI sont basées sur le coût total justifié d'une amélioration, y compris le coût d'installation, mais à l'exclusion des frais financiers et de tout coût dépassant les coûts raisonnables établis par le DHCR. Les propriétaires sont limités à un coût total de 15 000 \$ (quinze mille dollars), qui ne peut être dépensé pour plus de trois améliorations distinctes d'appartements individuels sur une période de quinze ans.

Ce document est réédité à des fins d'information uniquement.

Le document original qui contient les signatures d'autorisation est conservé au bureau d'administration des loyers du DHCR.

Si l'IAI a été achevée avant le 14 juin 2019 et que l'augmentation de loyer pour cette IAI est entrée en vigueur avant le 14 juin 2019, l'IAI est régie par la loi en vigueur avant la promulgation de la HSTPA. Pour les IAI dont les travaux ont été achevés après le 14 juin 2019 et dont l'augmentation de loyer a pris effet après le 14 juin 2019, l'augmentation de loyer est basée sur les nouvelles formules d'amortissement de la HSTPA et les limitations connexes. Si une IAI a été achevée avant le 14 juin 2019, mais que l'augmentation de loyer pour cette IAI n'est entrée en vigueur qu'après le 14 juin 2019, l'augmentation de loyer de l'IAI est basée sur les nouvelles formules d'amortissement de la HSTPA, mais l'IAI ne compte pas dans la limitation de 15 000 \$ et/ou la limitation de trois installations sur une période de 15 ans. Ce qui suit s'applique aux baux offerts ou conclus avant le 14 juin 2019 mais prenant effet le 14 juin 2019 ou plus tard, qui utilisaient l'ancienne formule d'amortissement. Les propriétaires doivent, dans les 150 jours suivant ce bulletin opérationnel, fournir à leur locataire un bail révisé ainsi que tout remboursement requis en fonction du nouveau calcul de la formule d'amortissement et du loyer légal.

La HSTPA exige en outre que si un propriétaire doit engager un entrepreneur indépendant et prévoit de calculer les coûts d'installation connexes à répercuter sur le locataire, l'entrepreneur doit être agréé. Il ne peut y avoir de propriété commune entre le propriétaire et cet entrepreneur ou ce vendeur. En outre, le propriétaire doit trouver une solution à toutes les violations dangereuses ou immédiatement dangereuses en suspens du Code uniforme de prévention des incendies et de construction (Code uniforme), du Code des incendies de la ville de New York ou des Codes de construction et d'entretien des logements de la ville de New York qui concernent l'appartement en question.

Les propriétaires d'appartements soumis à la stabilisation ou au contrôle des loyers doivent déposer par voie électronique le formulaire DHCR RN-19N AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : NOTIFICATION, pour les IAI effectuées dans des appartements vacants et occupés. Le formulaire de notification doit être accompagné de photos avant et après. Cette notification et les images qui l'accompagnent feront partie du dossier d'enregistrement des loyers pour un appartement à loyer stabilisé et du dossier du profil du loyer de base maximum pour un appartement à loyer contrôlé. Conformément à la HSTPA, cette notification pour chaque IAI doit inclure une liste détaillée des travaux effectués et une description ou une explication de la raison ou du but de ces travaux. La DHCR se réserve le droit de demander toute information pertinente, même si elle a été fournie précédemment, lorsque celle-ci affecte l'ajustement des loyers légaux réglementés. Bien que la loi HSTPA exige le dépôt de la documentation relative aux IAI, elle stipule aussi spécifiquement que ces dépôts ne dispensent pas le propriétaire de son devoir de conserver la documentation appropriée de toutes les améliorations effectuées ou de toute augmentation de loyer résultant des IAI.

En plus du formulaire de notification, les propriétaires d'appartements soumis à la stabilisation ou au contrôle des loyers doivent déposer par voie électronique le formulaire DHCR RN-19C AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : CONSENTEMENT ÉCLAIRÉ DU LOCATAIRE pour les IAI effectuées dans des appartements occupés. Si l'appartement était occupé par un locataire au moment où les améliorations ont été effectuées, aucune augmentation de loyer n'est autorisée sans le consentement écrit et éclairé du locataire. Pour les IAI installées dans des appartements occupés avant la publication, le 3 février 2020, du formulaire RN-19C du DHCR, les propriétaires peuvent remplacer l'accord de consentement signé par le locataire qu'ils ont exécuté à ce moment-là, qui était auparavant requis par la loi. Le formulaire RN-19C doit être signé et déposé auprès du DHCR en anglais. Les locataires peuvent consulter des copies du formulaire dans sept langues différentes à l'adresse [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Lorsque l'IAI est installée en l'absence de tout locataire, le formulaire de consentement éclairé du locataire n'est pas requis.

Pour les appartements à loyer stabilisé, toute augmentation basée sur une IAI qui a été précédemment signalée au DHCR dans le formulaire de notification et/ou le formulaire de consentement éclairé du locataire doit également être signalée dans le prochain enregistrement annuel de l'appartement concerné. En outre, si les éléments de l'IAI sont installés en l'absence de locataire, les coûts totaux doivent être inclus dans les calculs de loyer fournis par un propriétaire dans l'avenant au contrat de location NYC ou les addenda au bail standard ETPA. Le locataire peut demander au propriétaire de lui fournir des pièces justificatives telles

que des factures, qui ne doivent pas nécessairement être fournies par voie électronique à la DHCR. Pour les appartements à loyer contrôlé, toute augmentation basée sur une IAI qui a été précédemment déclarée à la DHCR dans les formulaires ci-dessus doit également être déclarée dans les formulaires de déclaration des loyers de base maximum appropriés.

Conformément à la loi HSTPA, toutes les formes de déréglementation, à l'exception des appartements 421-a (16), ont été abrogées à compter du 14 juin 2019. Pour les appartements précédemment déréglementés en raison d'une vacance à loyer élevé, une liste des IAI et leur coût total devaient être inclus dans l'avis de déréglementation signifié au locataire. Cet avis de déréglementation et les exigences de déclaration de l'IAI qui y sont liées sont toujours applicables aux appartements 421-a (16).

Lorsqu'un propriétaire effectue une amélioration, l'élément devient un service obligatoire. Les propriétaires sont tenus de maintenir et de certifier annuellement à la DHCR que tous les services requis, y compris l'IAI, sont maintenus. Lorsqu'un propriétaire ne maintient pas un service obligatoire ou interrompt le service sans la permission de la DHCR, une réduction de loyer peut être ordonnée par l'agence. La DHCR gèlera le loyer et ordonnera une réduction du loyer selon les directives d'ajustement de loyer précédentes, y compris toute augmentation du loyer pour cette période, jusqu'à ce que l'agence constate que le service en question a été rétabli à la demande du propriétaire. Voir la Fiche d'information numéro 35 de la DHCR sur la *possibilité de recouvrement des augmentations de loyer pour les projets d'amélioration des immobilisations (MCI) et/ou les améliorations individuelles des appartements (IAI) lorsque le loyer est réduit en raison de la diminution des services* et *Réductions de loyer pour la diminution des services*, et le Bulletin opérationnel 2014-2 de la DHCR sur la *possibilité de recouvrement des augmentations de loyer MCI/IAI lorsque le loyer est réduit en raison de la diminution des services*.

## I. PREUVE D'INSTALLATION ET DE PAIEMENT

### A. Formes de preuve acceptables :

Les améliorations apportées aux appartements individuels doivent être justifiées par une documentation adéquate et spécifique. Cette documentation doit être conservée dans les dossiers des propriétaires et inclure :

1. Chèque(s) annulé(s) (recto et verso) au moment de l'achèvement des travaux ou preuve de paiement électronique ;
2. Reçu de la facture portant la mention « payé intégralement » au moment de l'achèvement des travaux ;
3. Accord contractuel signé ; et
4. Déclaration sous serment de l'entrepreneur indiquant que l'installation a été achevée et payée en totalité.
5. Photos avant et après.

Cette exigence de documentation correspond à la norme de preuve trouvée dans le Bulletin opérationnel 2017-1 relatif au **PROJETS D'AMÉLIORATION MAJEURE DES IMMOBILISATIONS – Confirmation des coûts/paiements**. Cependant, le traitement réel a montré que plus d'un type de preuve constitue la norme plutôt que l'exception. Par conséquent, un propriétaire doit soumettre autant de preuves parmi les quatre énumérées qu'il est en mesure de fournir. L'examen de la DHCR peut ne pas se limiter à ces quatre éléments, car son examen des IAI est basé sur des faits et constitue un processus individualisé, qu'il fasse partie d'une procédure administrative ou qu'il fasse l'objet d'une enquête indépendante. De plus, l'examen de l'IAI implique l'évaluation par la DHCR des preuves offertes, de sorte qu'il n'y a aucune garantie qu'un élément de preuve particulier sera déterminant. Par exemple, une facture ou un contrat dont la spécificité n'est pas totale peut ne pas être suffisant. La DHCR, dans tous les cas, a le pouvoir de demander les informations qu'elle estime nécessaires pour parvenir à une détermination appropriée, y compris les demandes de preuves supplémentaires indiquant que l'installation a été achevée, payée en totalité et est autrement appropriée pour soutenir une augmentation de loyer. Des documents

supplémentaires doivent être fournis à tout moment si possible, et ils doivent être fournis sur demande pour éviter une procédure administrative ou d'enquête plus longue. Si un propriétaire n'est pas en mesure de fournir ces éléments ou tout autre élément demandé, il doit fournir une explication et la DHCR déterminera si la preuve fournie est suffisante.

## **B. Coûts forfaitaires**

Lorsqu'une IAI est contestée, par exemple dans le cadre d'une procédure de surfacturation, le propriétaire doit présenter des preuves du coût encouru pour cet élément en particulier. Par conséquent, lorsqu'un propriétaire demande une augmentation de loyer pour plusieurs travaux, une facture forfaitaire peut ne pas suffire. La DHCR a le pouvoir discrétionnaire d'accepter une facture forfaitaire dans certaines circonstances lorsque, par exemple, la DHCR conclut que :

1. Les preuves présentées établissent que tous les travaux prétendument effectués l'ont été dans le cadre d'un projet coordonné et qu'ils ont été réalisés de manière satisfaisante ; et
2. Chaque élément de travail était soit une « amélioration », soit une réparation et un entretien ordinaires effectués dans le cadre d'une IAI admissible et en tant que composante nécessaire de celle-ci.

Même ces projets coordonnés doivent être étayés par des preuves détaillées et l'absence de telles preuves peut entraîner un examen plus approfondi ou un refus.

Lorsque la preuve n'est pas adéquate selon la DHCR, cette augmentation de l'IAI peut être refusée dans sa totalité ou la différence entre le coût réclamé et le coût justifié sera refusée selon le résultat de l'examen de la documentation par la DHCR.

## **II. UNE VIE UTILE**

La RSL prévoit qu'un propriétaire qui reçoit une augmentation pour une IAI n'a pas droit à une autre augmentation basée sur l'installation d'un équipement ou d'un mobilier similaire pendant la durée de vie utile de cet équipement ou de ce mobilier. Contrairement aux améliorations majeures des immobilisations, qui ont un calendrier de durée de vie utile dans le RSC, la prise de décision de la DHCR pour déterminer si la durée de vie utile d'une IAI a été atteinte sera basée sur les faits selon le cas.

Lorsque la durée de vie utile d'une IAI est en cause et que l'installation a été réalisée pendant une vacance ou incluse dans un bail de vacance, la DHCR peut exiger du propriétaire qu'il présente des documents prouvant que la durée de vie utile de l'ancien équipement ou du vieux mobilier a été épuisée.

## **III. IDENTITÉ D'INTÉRÊT**

Conformément à la HSTPA, les coûts de l'IAI payés à une personne ou une organisation ayant des intérêts communs avec le propriétaire ou l'agent de gestion seront refusés.

L'identité d'intérêt signifie toute autre relation (basée par exemple sur des liens familiaux ou des intérêts financiers) existant entre le propriétaire ou l'agent de gestion et l'entrepreneur, le fournisseur ou le ou les techniciens qui ont effectué l'installation ou fourni l'amélioration. Ces relations comprennent :

1. Lorsque le propriétaire ou l'agent de gestion semble avoir un intérêt financier dans une entité recevant un paiement pour l'IAI (soit l'amélioration, soit la main d'œuvre) qui est inclus dans l'augmentation de loyer demandée ;
2. Lorsque le propriétaire ou l'agent de gestion (ou un ou plusieurs de ses dirigeants,

- administrateurs, actionnaires ou partenaires d'une société ou d'un partenariat) semble avoir un lien familial ou est un dirigeant, un administrateur, un actionnaire ou un partenaire d'une entité recevant un paiement pour l'IAI (soit l'amélioration ou la main-d'œuvre) qui est inclus dans l'augmentation de loyer demandée ;
3. Lorsqu'il semble exister des accords ou des contrats parallèles qui ont été conclus ou envisagés et qui pourraient modifier ou annuler l'un des coûts de l'IAI (soit l'amélioration, soit la main-d'œuvre) ou lorsqu'il semble y avoir des accords ou des contrats parallèles qui ont été conclus en prenant en compte l'IAI ;
  4. Lorsqu'une autre relation semble exister entre le propriétaire/agent de gestion et l'entrepreneur, le sous-traitant ou toute personne recevant un paiement pour l'IAI (équipement ou main d'œuvre) inclus dans l'augmentation de loyer demandée autre que le contrat pour l'équipement ou la main d'œuvre en ce qui concerne cette IAI, qui pourrait donner au propriétaire/agent de gestion, un contrôle ou une influence sur l'entrepreneur ou l'installateur ; et
  5. Lorsque la ou les personnes recevant le paiement pour l'IAI (que ce soit l'équipement ou la main-d'œuvre) semblent être des employés du propriétaire/agent gérant mais que ces paiements ne leur ont pas été versés en plus du salaire ou des paiements pour d'autres travaux réalisés pour le propriétaire/agent gérant.

Si l'on soupçonne ou s'il est constaté que des améliorations ont été apportées à un appartement par un employé du propriétaire ou de l'agent de gestion, et/ou que de nouveaux équipements ont été installés par un employé du propriétaire ou de l'agent de gestion, les registres de paie comprenant les heures de travail sur l'IAI et le calendrier de paiement des travaux seront demandés. Le propriétaire devra prouver que l'employé a été payé pour ce travail séparément et en plus de son salaire normal.

#### **IV. PAIEMENTS EN ESPÈCES**

Pour les IAI réalisées, lorsque le montant total des paiements en espèces pour une IAI est supérieur à 10 000 \$, un examen plus strict des preuves justifiant une augmentation de loyer est justifié. La DHCR demandera une preuve supplémentaire de paiement sous la forme de documents bancaires prouvant le retrait de ces fonds, y compris la preuve de la manière dont les fonds ont été transférés. Cette preuve, y compris la documentation requise par l'Internal Revenue Code, s'ajoutera aux affidavits de réception par le vendeur/entrepreneur lorsque les reçus normaux émis dans le cadre des activités commerciales ne sont pas disponibles.

#### **V. QU'EST-CE QUI CONSTITUE UNE AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS ?**

##### **A. Éléments pouvant être qualifiés d'IAI**

Le RSC prévoit généralement que les améliorations apportées aux appartements, les nouveaux équipements ou les nouveaux services sont considérés comme des améliorations pouvant donner lieu à une augmentation du loyer suite à une IAI. La liste fournie ci-dessous a pour but de donner des exemples d'IAI qualifiées ; cette liste n'est pas exclusive et n'est pas déterminante dans tous les cas. Veuillez noter que les articles qui ne figurent pas dans la liste ci-dessous peuvent également être admissibles :

1. Modernisation ou rénovation complète de la salle de bain, y compris les appareils installés dans le cadre de ce projet, et toute la peinture et le plâtrage s'ils font partie de cette modernisation ou rénovation.
2. Modernisation ou rénovation complète de la cuisine, y compris les installations et les appareils électroménagers installés dans le cadre de ce projet.
3. Nouveau climatiseur acheté et installé par le propriétaire, y compris le câblage et la prise pour le climatiseur qui n'existait pas auparavant.

4. Nouvelle machine à laver et/ou sèche-linge, y compris le câblage et la prise de courant là où il n'y en avait pas auparavant.
5. Nouveau parquet là où il n'y en avait pas auparavant
6. Nouveau sous-plancher
7. Les nouveaux revêtements de sol, y compris le linoléum et les carreaux de vinyle, lorsqu'un nouveau sous-plancher est installé.
8. Nouveaux tapis
9. Nouvelles armoires à vêtements intégrées
10. Nouveaux meubles
11. Nouveaux appareils d'éclairage là où il n'y en avait pas auparavant
12. Nouvelle contre-porte
13. Nouvelles contre-fenêtres
14. Nouvelles fenêtres si elles ne font pas partie d'une installation à l'échelle du bâtiment.
15. De nouveaux écrans complets là où il n'y en avait pas auparavant
16. Fermeture de balcon
17. Alarme de sécurité
18. Nouveaux plafonds suspendus et/ou insonorisés
19. Peinture et plâtrage dans le cadre d'une rénovation importante.
20. Installation de la plaque de plâtre si elle est faite dans tout l'appartement

Autres coûts :

Les coûts associés à la désinstallation ou à la démolition du ou des éléments remplacés peuvent être inclus dans le montant admissible à l'augmentation de loyer lorsque la désinstallation ou la démolition est nécessaire et est effectuée en même temps que l'achèvement des travaux.

Les services d'architecture ou d'ingénierie **qui sont directement liés à l'IAI** sont considérés comme faisant partie des coûts admissibles pouvant être inclus dans le calcul d'une augmentation de loyer lorsque les travaux nécessitent l'approbation d'un architecte agréé (RA) ou d'un ingénieur professionnel (PE), pour la délivrance d'un permis par le département des bâtiments de la ville de New York (DOB). De plus amples informations sur les permis sont disponibles sur le site web du DOB.

**B. Éléments ne pouvant pas être qualifiés d'IAI :**

1. Tout travail de déménagement ou de démolition effectué par le propriétaire ou un employé du propriétaire dans le cadre de ses fonctions ne constitue pas une dépense pouvant être incluse dans le calcul de la révision du loyer d'un IAI ;
2. Matériel, mobilier ou articles usagés remplacés dans le cadre d'un entretien ou d'une réparation normale ;
3. Les installations ou modifications effectuées pendant qu'un locataire occupe les lieux sans le consentement écrit de ce dernier ; et
4. Les éléments qui constituent des réparations et un entretien ordinaires, à moins que ces travaux n'aient été effectués dans le cadre d'un IAI admissible (et en constituent un élément nécessaire). S'ils sont effectués seuls, les éléments suivants ne constituent que des réparations et/ou de l'entretien et ne sont pas considérés comme des IAI, sauf s'ils sont inclus ci-dessus dans la section V(A).
  - a. Installer des plaques de plâtre dans moins d'un appartement complet ;
  - b. Plâtrage, peinture ;
  - c. Gratter, gommer ou recouvrir les sols de polyuréthane ;
  - d. Remplacer des appareils d'éclairage, des prises ou des interrupteurs ;
  - e. Nouveaux plafonds (voir n° 18 ci-dessus).

Sont également exclus du calcul de l'augmentation du loyer suite à une IAI les frais liés au financement de l'installation, les améliorations payées par le produit de l'assurance et les frais de main-d'œuvre pour les travaux effectués par le propriétaire ou ses employés dans le cadre de leurs fonctions.

Dans la ville de New York, les changements physiques apportés à l'intérieur d'un appartement qui constituent des aménagements et/ou des modifications raisonnables pour un locataire handicapé, comme l'installation de barres d'appui dans les salles de bains, qui, dans d'autres cas, pourraient être considérés comme une augmentation liée à l'amélioration d'un appartement individuel, ne seront pas soumis à une telle augmentation de loyer sur la base des dispositions de la Loi sur les droits de l'Homme de la ville de New York concernant les droits des personnes handicapées. Voir l'Administration de New-York Ville de New York § 8-107(5). Si vous avez des questions, veuillez contacter la Commission des droits de l'Homme de la ville de New York.

## **VI. CONSERVATION DES DOSSIERS**

Les lois sur les loyers n'obligent généralement pas un propriétaire qui a dûment enregistré un appartement auprès de la DHCR à conserver ou à produire des documents relatifs à la location d'un appartement pendant plus de six ans avant la dernière déclaration d'enregistrement du loyer. Toutefois, en raison des exceptions à la règle des six ans, il est recommandé aux propriétaires de conserver les dossiers IAI pendant plus de six ans.

## **VII. TRIPLE DÉDOMMAGEMENT**

Les surfacturations résultant du rejet des IAI réclamées sont soumises à un triple dédommagement, sauf si le propriétaire peut prouver que la surfacturation n'était pas délibérée. La RSL prévoit que la charge de la preuve incombe au propriétaire qui doit établir que la surfacturation n'est pas délibérée. La décision d'imposer ou non le triple dédommagement est fondée sur l'examen par la DHCR des faits présentés dans le cas en question.

**Woody Pascal**

Commissaire adjoint à l'Administration des loyers  
Révision du 3 février 2020