



Aperçu

Loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires

est une mise à jour complète des lois sur la réglementation des loyers dans l'État de New York.

Voici un aperçu de certains des changements les plus importants et de leur impact sur les locataires à loyer réglementé :

Loyer préférentiel

- Si vous êtes un locataire à loyer stabilisé et que votre bailleur vous a proposé un loyer inférieur au loyer légal réglementé, vous avez un loyer préférentiel.
- Les locataires qui paient un loyer préférentiel le 14 juin 2019, que leur bail ait commencé avant, à cette date même, ou après cette date, ne peuvent pas voir leurs loyers augmenter jusqu'au loyer légal réglementé lors de leur prochain renouvellement de bail.
- Une fois qu'un locataire libère un appartement, le propriétaire peut légalement demander un coût jusqu'au montant du loyer légal réglementé au prochain locataire, sauf dans des circonstances très limitées.

Augmentations en cas de vacance

- Les propriétaires ne peuvent plus appliquer une augmentation de 20% au loyer d'un appartement en cas de vacance. De plus, aucune commission d'encadrement des loyers n'est autorisée à fixer une augmentation distincte en cas de vacance. Toutefois, si la Commission l'autorise, une ligne directrice pour un bail d'un ou deux ans peut être appliquée.

Améliorations majeures des immobilisations

- Les augmentations de loyer dues aux Améliorations majeures des immobilisations (améliorations dans l'ensemble du bâtiment telles que les chaudières, les fenêtres et les toits, connues sous le nom de MCI) doivent être supprimées du loyer 30 ans après la date d'entrée en vigueur de l'augmentation, y compris toute augmentation accordée par la Commission d'encadrement des loyers, et ne constitueront plus une augmentation de loyer permanente.

- Les augmentations de loyer dues aux MCI sont limitées à un maximum de 2% au-dessus du loyer du locataire appliqué au moment où les MCI ont été accordées. Dans la ville de New York, il s'agit d'une diminution par rapport au plafond d'augmentation de loyer de 6%. Dans les comtés couverts par la loi sur la protection des locataires en situation d'urgence, il s'agit d'une diminution par rapport au plafond de 15%.
- Le plafond de 2% s'applique aux MCI existantes pour tout renouvellement de bail commençant le 14 juin 2019 ou après. Par conséquent, si une MCI a été attribué au cours des sept dernières années, toute augmentation future basée sur ces MCI sera soumise au plafond annuel de 2%.
- Les coûts mensuels des MCI répercutés sur les locataires seront également désormais moins élevés, car la formule de calcul des coûts a changé. La période d'amortissement des MCI a été prolongée à 12 ans pour les immeubles de 35 logements ou moins et à 12,5 ans pour les immeubles de plus de 35 logements.
- La charge pour déterminer ce qui est admissible en tant que MCI a considérablement changé et les coûts approuvés pour les MCI seront basés sur un calendrier de coûts raisonnables qui sera créé par le HCR.
- Le HCR inspectera et vérifiera chaque année 25% de toutes les MCI approuvées.

Contrôle des loyers

- Les augmentations de loyer pour les locataires d'appartements à loyer contrôlé seront désormais calculées en faisant la moyenne des augmentations des cinq dernières années pour le renouvellement des baux à loyer stabilisé, fixés par la Commission d'encadrement des loyers.
- Les locataires à loyer contrôlé ne paieront plus ou ne verront plus leur loyer augmenter par les coûts de répercussion du carburant.

hcr.ny.gov

Ligne info loyer 718-739-6400

Aperçu

Loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires

Rénovation des logements individuels

- Les augmentations de loyer dues aux rénovations des logements individuels (IAI) doivent être supprimées du loyer 30 ans après la date d'entrée en vigueur de l'augmentation, y compris toute augmentation accordée par la Commission d'encadrement des loyers, et ne constitueront plus une augmentation permanente de loyer.
- Les augmentations de loyer dues aux IAI sont limitées par la formule suivante : maximum de 15 000 \$ d'améliorations sur une période de 15 ans dans un maximum de trois IAI distinctes.
- Les propriétaires doivent éliminer les violations dangereuses dans les appartements avant d'appliquer une augmentation de loyer due à l'IAI.
- Les IAI effectuées alors qu'un appartement est occupé doivent être attestées par un consentement écrit éclairé et téléchargées par le propriétaire dans une base de données centralisée.
- Les coûts mensuels des IAI répercutés sur les locataires seront désormais moins élevés, car la formule de calcul des coûts a changé. La période d'amortissement des IAI a été prolongée à 14 ans pour les immeubles de 35 logements ou moins et à 15 ans pour les immeubles de plus de 35 logements.

Surcoût des loyers

- Les locataires disposent désormais de six ans pour réclamer un surcoût de loyer. Auparavant, un locataire ne pouvait prétendre avoir été surfacturé que dans un délai de quatre ans et réclamer des dommages et intérêts pour cette période de quatre ans.
- La période pendant laquelle un locataire peut recevoir des dommages-intérêts, y compris des triples dommages-intérêts, à la suite d'un surcoût délibéré, a été portée à six ans.
- Les propriétaires ne peuvent plus éviter les dommages-intérêts triples simplement parce qu'ils remboursent un surcoût après le dépôt d'une plainte.

Dispositions relatives à l'occupation par le propriétaire

- Les propriétaires qui choisissent de résider dans un immeuble dont ils sont propriétaires ne peuvent désormais occuper qu'un seul logement à loyer réglementé pour eux-mêmes ou les membres de leur famille. Les résidents qui sont là depuis 15 ans ou qui sont âgés ou handicapés bénéficient de protections supplémentaires en vertu des modifications apportées aux dispositions relatives à l'occupation par le propriétaire.

Logement sécurisé à but non lucratif

- Certaines sociétés à but non lucratif qui louent des appartements à loyer stabilisé en vertu de contrats gouvernementaux pour servir des personnes vulnérables ou des personnes handicapées ou des personnes qui étaient sans abri ou risquaient de le devenir, et leurs résidents bénéficient d'une protection d'occupation en vertu de la loi sur la stabilisation des loyers.

Suppression du contrôle des loyers élevés/des revenus élevés

- Les appartements ne peuvent plus être retirés de la stabilisation des loyers parce que leurs loyers dépassent un certain montant ou parce que le revenu du locataire augmente au-delà d'un certain montant.
- La disposition relative à la suppression de contrôle de la vacance des loyers élevés, mettant fin à la réglementation des loyers d'un appartement lorsque le loyer de cet appartement franchit un seuil déterminé et que le logement devient vacant, a été abrogée.
- La disposition relative à la suppression de contrôle de la vacance des revenus élevés, mettant fin à la réglementation des loyers pour un appartement lorsque le revenu d'un locataire est de 200 000 dollars ou plus au cours des deux années civiles précédentes et que le loyer de cet appartement a franchi un seuil déterminé, a été abrogée.
- Il existe une exception pour les unités à taux de marché bénéficiant d'un abattement fiscal 421-a(16), qui continueront d'être traitées comme elles l'étaient dans la version antérieure de la loi.
- Les unités qui étaient légalement déréglementées avant le 14 juin 2019 restent déréglementées.