

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° 9 Location d'un appartement - cautions et autres frais

Une caution est l'argent qu'un locataire, son garant ou un autre tiers dépose auprès du propriétaire de l'appartement pour la réparation de tout dommage à l'appartement dont le locataire est responsable.

La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019 limite le montant du dépôt de caution pour tout appartement à un mois de loyer. Il est illégal pour le propriétaire de demander une somme d'argent supplémentaire au locataire, au garant ou à un tiers. Si deux mois de dépôt de garantie ont été perçus auprès d'un locataire par le propriétaire lorsque l'appartement a été soumis pour la première fois à la stabilisation des loyers, et que le même locataire occupe toujours l'appartement, le propriétaire doit rembourser au locataire toute caution supplémentaire qui dépasse un mois de loyer. Le prochain locataire à loyer stabilisé ne peut pas être tenu de déposer plus d'un mois de loyer comme caution. Le locataire peut déposer une « plainte du locataire concernant le loyer et/ou d'autres surcharges spécifiques dans un appartement à loyer stabilisé » (formulaire RA-89 du DHCR) si le propriétaire exige que le locataire, un garant ou tout tiers au nom du locataire paie plus d'un mois de caution.

La loi interdit à un propriétaire ou à un gestionnaire immobilier de demander ou d'exiger le paiement d'un dépôt ou de frais supplémentaires pour réserver un appartement. De tels frais de réservation ou dépôts, qu'ils soient payés ou exigés du locataire, d'un garant ou d'un autre tiers, sont illégaux. Ces demandes, charges et exigences sont souvent appelées « pas-de-porte ».

Les commissions d'un courtier sont des frais facturés pour la transaction de location d'un appartement. Elles peuvent être facturées et perçues par des courtiers immobiliers ou des vendeurs agréés. Toutefois, la DHCR peut déterminer qu'un loyer excessif a été perçu s'il s'avère qu'un propriétaire d'immeuble, un gestionnaire immobilier et leurs agents ou employés ont perçu une commission de courtage pour la location d'un logement qu'ils possèdent ou gèrent. Il est également interdit à une société et à un courtier ou vendeur immobilier de percevoir une commission de courtage pour la location d'un logement dont le propriétaire ou le gestionnaire immobilier est affilié à la société, au courtier ou au vendeur.

Lorsqu'un bail est renouvelé à un montant plus élevé, ou que le loyer est augmenté pendant la durée du bail, le propriétaire peut percevoir une somme supplémentaire auprès du locataire pour porter la caution au niveau du nouveau loyer mensuel. Même si un locataire peut être exempté du paiement d'une augmentation de loyer en raison de son exonération d'augmentation de loyer pour les personnes âgées (SCRIE) ou de son exemption d'augmentation de loyer pour les personnes handicapées (DRIE), il doit quand même payer la caution accrue.

La caution doit être conservée par le propriétaire sur un compte porteur d'intérêts dans une banque de l'État de New York. Le propriétaire doit informer le locataire du nom et de l'adresse de la banque et lui verser la totalité des intérêts annuels, moins 1% de la caution par an pour les frais administratifs du propriétaire. Le locataire peut choisir de soustraire les intérêts du loyer, de les conserver en fiducie jusqu'à la fin de la location ou de les payer en une seule fois à la fin de chaque année.

Une caution ne doit pas être utilisée comme un dernier mois de loyer. À la fin du bail, si le locataire a respecté les conditions du bail et a laissé l'appartement dans le même état que lors de la location initiale, à l'exception de l'usure normale, le propriétaire doit restituer la totalité de la caution. Si des dommages ont été causés, le propriétaire peut appliquer une partie ou la totalité de la caution au coût de la réparation.

Si le locataire n'est pas d'accord avec le propriétaire sur la restitution de la caution ou le paiement des intérêts, le locataire peut entamer une procédure devant le tribunal des petites créances ou contacter le Consumer Frauds and Protection Bureau du bureau du procureur général de l'État de New York.

SOURCES

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York, article 2525.4

Règlement sur la protection des locataires, article 2505.4

Règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York, article 2205.5

Règlement sur les loyers et les expulsions de l'État de New York, article 2105.5

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

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