

# 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° 16 Recouvrement des surfacturations dans les appartements à loyer stabilisé de la ville de New York

### VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information explique comment les locataires peuvent utiliser la loi sur la stabilisation des loyers pour percevoir des pénalités pour les loyers qui leur ont été facturés en trop.

### DÉFINITIONS

**Division du logement et du renouvellement communautaire (DHCR) :** La DHCR est l'agence de l'État de New York qui investit dans les communautés, préserve et protège les logements abordables et applique les lois de l'État sur le contrôle et la stabilisation des loyers.

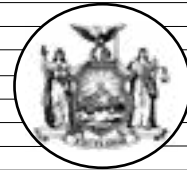
**Pétition pour révision administrative (PAR) :** Une contestation administrative d'un ordre de l'administrateur des loyers.

### RÉSUMÉ ET FAITS MARQUANTS

La loi sur la stabilisation des loyers prévoit deux méthodes alternatives pour qu'un locataire puisse collecter les pénalités de surcharge de loyer auprès d'un propriétaire. Les deux requièrent un ordre final de la DHCR de l'État de New York qui établit le loyer légal réglementé et détermine une pénalité.

<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La sanction pour un loyer excessif est le montant que le propriétaire a perçu au-dessus du loyer légal réglementé, plus les intérêts ou les triples dommages.</li></ul>
<b>Procédure</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les propriétaires ou les locataires qui ne sont pas d'accord avec la décision peuvent contester l'ordonnance de l'administrateur des loyers en déposant une demande de révision administrative (PAR) auprès de la DHCR ou du commissaire qui statue sur la PAR.</li><li>• Un dépôt de PAR qui conteste la détermination de la surcharge n'affecte pas la partie de l'ordonnance qui ajuste le loyer légal réglementé du locataire. Le locataire peut commencer à payer le loyer inférieur à compter de la première date de paiement du loyer suivant la délivrance de l'ordonnance.</li></ul>
<b>Méthodes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Méthode de décalage : Le locataire peut déduire jusqu'à 20 % de la pénalité du loyer mensuel jusqu'à ce que la pénalité soit complètement compensée.</li><li>• Méthode d'évaluation : Le dépôt d'un jugement peut entraîner l'inscription d'un privilège sur les biens immobiliers du propriétaire. Si le propriétaire ne satisfait pas au jugement, le privilège peut être exécuté contre la propriété du propriétaire par un shérif de comté ou le shérif de la ville.</li></ul>

# 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° 16 Recouvrement des surfacturations dans les appartements à loyer stabilisé de la ville de New York

La loi sur la stabilisation des loyers prévoit deux méthodes alternatives permettant à un locataire de percevoir les pénalités pour dépassement de loyer auprès d'un propriétaire, accordées par la Division du logement et du renouvellement communautaire (DHCR) de l'État de New York. Un locataire ne peut commencer à utiliser l'une ou l'autre de ces méthodes qu'après que la DHCR ait émis un ordre final établissant le loyer réglementé légal et déterminant une pénalité.

La pénalité pour un loyer excessif est le montant que le propriétaire a perçu au-dessus du loyer légal réglementé, plus les intérêts courus ou les triples dommages, selon le cas. Pour les plaintes déposées à partir de l'adoption de la loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) le 14 juin 2019, en cas de surfacturation volontaire, la pénalité est égale à trois fois le montant de la surfacturation qui a commencé six ans avant le dépôt de la plainte. Pour les plaintes déposées avant l'entrée en vigueur de la loi, la pénalité est égale à trois fois le montant de la surfacturation (si elle est délibérée) à partir de deux ans avant le dépôt de la plainte.

Un ordre final est un ordre de l'administrateur des loyers qui n'est pas contesté administrativement par le dépôt d'une requête de révision administrative (PAR) en temps voulu auprès de la DHCR, ou, s'il est contesté, l'ordre émis par le commissaire détermine la PAR.

Le dépôt d'une PAR dans les 35 jours suivant l'ordonnance de l'administrateur des loyers par le propriétaire ou le locataire empêchera le locataire de percevoir la pénalité accordée jusqu'à ce que le commissaire statue sur la PAR. Après la délivrance de l'ordonnance PAR, une partie lésée peut entamer une procédure judiciaire en vertu de l'article 78 (loi et règles de la pratique civile) qui retardera de la même manière la possibilité pour le locataire de déposer l'ordonnance en tant que jugement (voir la méthode n° 2 ci-dessous) jusqu'à ce qu'une décision finale soit prise par le tribunal.

Le dépôt en temps utile d'un PAR contre la détermination de la surcharge par l'administrateur des loyers n'affecte pas la partie de l'ordonnance qui ajuste le loyer légal réglementé du locataire. Par conséquent, à moins que le commissaire n'émette spécifiquement un « ordre de suspension » retardant l'ajustement du loyer, le locataire peut commencer à payer le loyer inférieur à compter de la première date de paiement du loyer suivant l'émission de l'ordre, même si le propriétaire dépose un PAR.

Après l'expiration du délai de 35 jours pour le dépôt de la PAR et si ni le propriétaire ni le locataire n'ont pas déposé de PAR, le locataire peut percevoir la pénalité pour surfacturation de loyer. Le locataire doit choisir **une seule** des deux méthodes alternatives décrites ci-dessous :

### 1. Méthode de compensation

Le locataire peut déduire jusqu'à 20 % de la pénalité du loyer mensuel jusqu'à ce que la pénalité soit complètement compensée. Si 20 % de la pénalité dépasse le loyer mensuel du locataire, ce dernier ne doit pas payer de loyer jusqu'à ce que le montant total du remboursement dû soit récupéré. Avant d'exercer cette option, le locataire dont le loyer a été surfacturé doit attendre 35 jours à compter de la délivrance de l'ordonnance de l'administrateur des loyers. Comme indiqué ci-dessus, pendant cette période, toute partie lésée par l'ordonnance peut déposer un PAR (formulaire RAR-2 du DHCR) contestant l'exactitude de l'ordonnance. Si une PAR est déposée, la pénalité pour surfacturation ne peut être compensée avant que l'ordonnance de PAR n'affirme qu'une surfacturation a eu lieu et ne détermine le montant final de la pénalité.

## 2. Méthode de jugement

Le dépôt d'un jugement peut entraîner le placement d'étrangers sur les biens immobiliers du propriétaire. Si le propriétaire ne satisfait pas au jugement, le privilège peut être exécuté contre la propriété du propriétaire par un shérif de comté ou le shérif de la ville. **Pour utiliser cette option, la pénalité doit être supérieure à 1 000 dollars ou, si elle est inférieure, le locataire doit avoir déménagé de l'appartement. Dans le cadre de cette option, le locataire doit également attendre 35 jours pour que le délai de dépôt de la PAR expire.**

Après l'expiration du délai de 35 jours pour le dépôt d'une PAR, en l'absence de dépôt d'une PAR ou 60 jours après la décision de la PAR confirmant l'attribution d'une surfacturation et si aucune contestation judiciaire n'est entamée dans ces 60 jours, le locataire devra déposer auprès du greffier du comté un « Avis de certification des pénalités de surfacturation » (formulaire DHCR RN-14) et le formulaire de jugement (formulaire DHCR RN-14.1). Avant de pouvoir déposer ces formulaires auprès du greffier du comté, le locataire doit d'abord envoyer l'avis (formulaire RN-14) au service de réception des cas de surfacturation de la DHCR à Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. Le locataire ne doit **pas** soumettre à la DHCR le formulaire de jugement (formulaire RN-14.1). La DHCR certifiera que le propriétaire n'a pas déposé de PAR ou de procédure d'examen judiciaire ou, s'il en a déposé, que ces procédures sont terminées. La DHCR renverra au locataire l'avis rempli (formulaire RN-14) avec une copie certifiée de l'ordonnance de l'administrateur des loyers et, le cas échéant, une copie certifiée de l'ordonnance PAR. Le locataire doit alors remplir l'affidavit contenu dans l'avis (formulaire RN-14) indiquant qu'aucune partie de la pénalité pour surfacturation n'a été **SOUSTRAITE** du loyer mensuel (méthode n° 1 ci-dessus).

Le locataire dépose ensuite l'avis, le formulaire de jugement et une copie certifiée conforme de l'ordonnance de surfacturation auprès du bureau du greffier du comté dans lequel se trouve la propriété. Le bureau du greffier du comté enregistrera ensuite le jugement.

Alors que les propriétaires antérieurs qui ont perçu des surfacturations sont conjointement et solidairement responsables des surfacturations qu'ils ont perçues, le remboursement de toute surfacturation, y compris les pénalités perçues à partir du 1er avril 1984, est l'obligation du propriétaire actuel, sauf dans certains cas limités, principalement en cas de ventes judiciaires. Dans ces cas limités, les propriétaires antérieurs sont uniquement responsables des surfacturations qu'ils ont effectivement perçues.

Pour les plaintes déposées et les surfacturations perçues avant le 1er avril 1984, les remboursements et les pénalités sont l'obligation du propriétaire qui a perçu la surfacturation.

*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