

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° 24 Améliorations majeures des Immobilisations (MCI)

VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information décrit les droits et les responsabilités des propriétaires lorsqu'ils augmentent le loyer après avoir amélioré un bâtiment soumis aux lois de stabilisation ou de contrôle des loyers.

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.

Améliorations majeures des immobilisations (MCI) : Les améliorations apportées à l'ensemble du bâtiment, telles que les chaudières, les fenêtres et les toits.

RÉSUMÉ ET POINTS SAILLANTS

Les MCI sont des améliorations apportées à l'échelle du bâtiment à des systèmes tels que les chaudières, les fenêtres, le recâblage électrique, la plomberie et les toits. Les améliorations esthétiques inutiles ou les travaux effectués dans des appartements individuels qui ne constituent pas une amélioration de l'ensemble du bâtiment ne sont pas admissibles aux MCI.

Exigences	<ul style="list-style-type: none">• Pour pouvoir bénéficier d'une augmentation de loyer, le MCI doit être une nouvelle installation et non une réparation d'un ancien équipement.• Tout coût de MCI réclamé doit être justifié par une documentation adéquate.
Qualifications	<ul style="list-style-type: none">• Les locataires ont 60 jours pour répondre à la demande de MCI du propriétaire.• Les augmentations de MCI sont interdites pour les immeubles comptant 35 % ou moins d'unités à loyer réglementé.• Les augmentations de MCI sont interdites s'il existe des violations dangereuses dans les dossiers de la municipalité locale en plus des violations dangereuses immédiates.• Les augmentations de MCI, qui étaient auparavant plafonnées à 6 % ou 15 %, sont désormais plafonnées à 2 % par an, et ne peuvent être perçues qu'une fois que la DHCR a émis un ordre écrit accordant une augmentation de loyer.• Des augmentations de MCI peuvent être accordées sur la base de coûts raisonnables.• Les immeubles de 35 unités ou moins sont amortis sur 12 ans, les immeubles de plus de 35 unités sont amortis sur 12,5 ans.• Les augmentations de MCI sont effectives et recouvrables le premier jour du premier mois suivant les 60 jours de la date d'envoi de l'ordre.• Les augmentations de MCI sont temporaires et doivent être supprimées du loyer 30 ans après la date d'entrée en vigueur de l'augmentation, y compris toute augmentation accordée par le conseil local d'orientation des loyers.

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° 24 Améliorations majeures des Immobilisations (MCI)

Définitions

Lorsque les propriétaires apportent des améliorations ou des installations à un bâtiment soumis aux lois de stabilisation ou de contrôle des loyers, ils peuvent demander à la Division du logement et du renouveau COMMUNAUTAIRE (DHCR) l'autorisation d'augmenter les loyers des locataires. Lorsque l'amélioration ou l'installation répond à certaines exigences, elle sera considérée comme une Amélioration majeure des Immobilisations (MCI). Pour être qualifié de MCI, l'amélioration ou l'installation doit :

1. être amortissable en vertu du Code des Impôts, sauf pour les réparations ordinaires ;
2. être essentiel pour la préservation, l'efficacité énergétique, la fonctionnalité ou l'infrastructure de l'ensemble du bâtiment ;
3. bénéficier directement ou indirectement à tous les locataires ; et,
4. répondre aux exigences énoncées dans la durée de vie utile figurant dans le règlement des loyers applicable.

Parmi les exemples d'éléments MCI, citons les chaudières, les fenêtres, le recâblage électrique, la plomberie et les toits. Les améliorations esthétiques inutiles ou les travaux effectués dans des appartements individuels qui ne constituent pas une amélioration de l'ensemble du bâtiment ne sont pas admissibles aux MCI. La DHCR peut accorder une augmentation de loyer basée sur le coût réel, vérifié et raisonnable de l'amélioration et de l'installation.

Pour pouvoir bénéficier d'une augmentation de loyer, le MCI doit être une nouvelle installation et non une réparation d'un ancien équipement. Certaines procédures peuvent également être qualifiées de MCI, comme le fait de « pointer » un bâtiment. La fiche d'informations DHCR n° 33 « Durée de Vie » comprend une liste partielle des installations qui donnent droit à des ajustements de loyer MCI. Toutes les demandes de révision de loyer MCI doivent être déposées dans les deux ans suivant l'installation.

Formulaire et Documentation

Un propriétaire doit déposer une DEMANDE D'AUGMENTATION DE LOYER BASÉE SUR DES AMÉLIORATIONS MAJEURES DES IMMOBILISATIONS (formulaire DHCR RA-79) disponible auprès des bureau d'administration des loyers du DHCR ou au bureau principal de Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, ou sur le site internet du DHCR.

Les propriétaires de petits bâtiments sont encouragés à contacter l'unité SBO de la DHCR pour obtenir une assistance technique avant de déposer la demande. **Tous les propriétaires et l'agent de gestion dans les sociétés coopératives/condominiums doivent examiner attentivement les instructions MCI (instructions RA-79) tout en remplissant la demande (RA-79), car elles sont plus détaillées que cette fiche d'information, qui contient des renseignements généraux.**

La demande complète doit contenir :

1. une liste détaillée des travaux effectués et une description ou une explication de la raison ou du but de ces travaux ;
2. des certifications fournies par le propriétaire et les entrepreneurs concernant le coût des travaux et les dates de début et de fin des travaux ;
3. une preuve de paiement ;
4. des copies de toutes les approbations nécessaires des organismes gouvernementaux applicables pour les travaux effectués ;
5. une confirmation que le bâtiment est exempt de toute infraction dangereuse ou immédiatement dangereuse auprès des municipalités locales applicables ;
6. une liste des locataires avec leur statut respectif de loyer réglementé.

Traitement des Cas

1. Lorsqu'un propriétaire soumet une demande de MCI, la DHCR en informe les locataires et leur donne la possibilité de soumettre des réponses écrites à la demande. Ils sont priés de commenter la ou les installations concernées de la manière la plus précise possible. Les locataires peuvent demander une prolongation du délai pour répondre à la demande.
2. Le propriétaire peut conserver une copie de la demande avec toutes les pièces justificatives dans les lieux afin que les locataires puissent l'examiner. Cependant, une copie complète de la demande de MCI avec toutes les pièces justificatives sera toujours disponible à la DHCR pour que le locataire puisse l'examiner sur demande écrite. La DHCR examinera la demande, prendra en compte les réponses du locataire et pourra demander des documents supplémentaires s'il le juge nécessaire.
3. Une fois le traitement terminé, la DHCR émettra une ordonnance accordant une augmentation de loyer pour le montant total demandé, un montant partiel ou refusant la demande. Le propriétaire et les locataires seront informés par la DHCR du montant de l'augmentation de loyer par pièce ainsi que du montant total applicable à chaque appartement, en plus des modalités connexes, dans un ordre écrit.

Approbations municipales et réponses des locataires

1. Si l'installation a reçu l'approbation requise d'un autre organisme gouvernemental, les réponses des locataires seront prises en compte mais ne peuvent pas entraîner le refus de la demande. Dans de tels cas, les locataires peuvent être renvoyés à l'autre organisme gouvernemental pour une action appropriée. Exemples : Dans la ville de New York, les installations de chaudières, de plomberie et de recâblage nécessitent l'approbation du Département des Travaux publics.
2. Si l'installation n'a pas nécessité l'approbation d'un autre organisme gouvernemental, le propriétaire peut répondre aux plaintes des locataires en soumettant une déclaration sous serment d'un architecte ou d'un ingénieur indépendant agréé attestant que l'installation est exempte de tout défaut. Les locataires peuvent réfuter la déclaration sous serment en soumettant une déclaration d'au moins 51 % de ceux qui se sont plaints à l'origine, selon laquelle l'installation est toujours défectueuse ou ils peuvent soumettre une contre-déclaration sous serment par un architecte ou un ingénieur agréé. La déclaration sous serment doit comporter la signature originale et le cachet professionnel de l'architecte ou de l'ingénieur, et non une copie.

La DHCR tiendra compte de la déclaration d'au moins 51 % des plaignants initiaux ou du contre-affidavit des locataires pour décider d'approuver ou de refuser la demande de MCI. La DHCR peut effectuer une inspection pour l'aider à prendre sa décision.

Exemple : L'installation de fenêtres, de toits et de portes d'entrée ne nécessite pas l'approbation d'autres organismes gouvernementaux.

Tenue de registres et preuve de paiement

Afin d'accélérer le traitement, il est vivement conseillé aux propriétaires de payer tous les frais MCI par chèque. Si des paiements en espèces sont effectués pour des dépenses admissibles de MCI, ils doivent être étayés par des documents adéquats. Tout coût MCI réclamé doit être étayé par des documents adéquats, notamment des chèques annulés accompagnés de relevés bancaires montrant que la négociation a eu lieu au moment de l'achèvement des travaux ou une preuve de paiement électronique, des copies de chèques bancaires négociés et/ou de mandats négociés à l'ordre de l'entrepreneur, des reçus de factures portant la mention « payé en totalité au moment de l'achèvement des travaux », des accords contractuels signés, des ordres de modification signés et une déclaration sous serment de l'entrepreneur indiquant que l'installation a été achevée et payée en totalité.

Lorsqu'il s'avère qu'un coût réclamé nécessite une enquête plus approfondie, la DHCR peut demander au propriétaire de fournir des documents supplémentaires. Lorsque la preuve n'est pas suffisamment étayée, la différence entre le coût réclamé et le coût justifié/raisonnable sera refusée.

Vous trouverez plus d'informations dans le Bulletin opérationnel 2017-1 de la DHCR, disponible sur notre site Internet à l'adresse www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins, concernant la preuve de paiement, les frais forfaitaires, l'identité des intérêts et les paiements en espèces.

Violations

La DHCR peut refuser la demande en tout ou en partie, si le propriétaire n'assure pas l'entretien de tous les services requis, ou s'il y a des violations dangereuses ou immédiatement dangereuses en cours conformément au Code d'Entretien des Logements de NYC (HPD), au Code de Construction de NYC (DOB), au Code d'Incendie de NYC (FDNY), au Code Uniforme de Prévention des Incendies et de Construction (comtés ETPA). Certaines violations causées par le locataire peuvent faire l'objet d'une exception. Une augmentation de loyer MCI ne sera pas approuvée s'il y a une constatation de harcèlement de la DHCR en suspens sur l'immeuble ou s'il y a un ordre de réduction de loyer de l'immeuble émis par la DHCR en vigueur, basé sur une diminution des services. La DHCR accélérera toute demande de restauration de loyer déposée par le propriétaire. Un locataire dont l'appartement a un ordre de réduction de loyer individuel en vigueur, basé sur une diminution de service, sera exempté de l'augmentation de loyer MCI jusqu'à ce que le loyer soit rétabli par la DHCR.

Avantages fiscaux liés à la J-51

Si le propriétaire d'appartements dans la ville de New York bénéficie d'un abattement fiscal (J-51) de MCI, l'augmentation du loyer est réduite d'une partie de la valeur de l'abattement fiscal. Le loyer est réduit temporairement dans le cadre de la procédure MCI ou à une date ultérieure dans le cadre d'une procédure de modification de l'abattement fiscal. Le loyer est rétabli à la fin de la période d'abattement fiscal conformément à un ordre de rétablissement du loyer émis par la DHCR pour les appartements à loyer contrôlé et à un avis déposé par le propriétaire pour les appartements à loyer stabilisé.

Augmentations de loyers, baux et renouvellement de MCI

Si un appartement est vacant ou devient vacant alors que la demande de MCI est en cours, le propriétaire doit informer tout nouveau locataire que son loyer sera augmenté si la demande de MCI est approuvée. Si vous n'indiquez pas cette augmentation de loyer prévue dans le bail, aucune augmentation de MCI ne sera autorisée pour cet appartement jusqu'à ce que le bail soit renouvelé. Si un propriétaire facture l'augmentation de loyer sans cette notification appropriée, il risque des pénalités pour surfacturation.

Une clause de bail vacant qui avise de manière satisfaisante un nouveau locataire d'une demande de MCI en cours est celle qui prévoit ce qui suit : « Une demande d'augmentation de loyer pour amélioration majeure des immobilisations a été déposée auprès de la DHCR sur la base des travaux suivants : _____, Dossier n° _____ ». Si la DHCR émet une ordonnance accordant l'augmentation de loyer, le loyer indiqué dans ce bail sera augmenté. »

Si le DHCR approuve une demande d'augmentation de loyer basée sur un MCI, le propriétaire peut ajuster le loyer pendant la durée d'un bail existant uniquement si le bail contient une clause autorisant spécifiquement le propriétaire à le faire. Une clause de bail satisfaisante prévoirait ce qui suit : « Le loyer établi dans le présent bail peut être augmenté ou diminué par un ordre de la DHCR ou du Conseil d'Orientation des Loyers. »

Comment la loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires a-t-elle affecté le traitement des dossiers MCI et les augmentations de loyer ?

- Les locataires ont 60 jours pour répondre à la demande de MCI du propriétaire.
- Les augmentations de MCI sont interdites pour les immeubles comportant 35 % ou moins d'unités à loyer réglementé.
- Les augmentations de MCI sont interdites s'il existe des violations dangereuses dans les dossiers de la municipalité locale en plus des violations dangereuses immédiates.
- Des augmentations de MCI peuvent être accordées sur la base de coûts raisonnables.
- Les immeubles de 35 unités ou moins sont amortis sur 12 ans, les immeubles de plus de 35 unités sont amortis sur 12,5 ans.
- Les augmentations de MCI sont effectives et recouvrables le premier jour du premier mois suivant 60 jours à compter de la date d'envoi de l'ordre.
- Les augmentations de MCI sont temporaires et doivent être supprimées du loyer 30 ans après la date d'entrée en vigueur de l'augmentation, y compris toute augmentation accordée par le Conseil local d'orientation des loyers.
- Les augmentations de MCI, qui étaient auparavant plafonnées à 6 % ou 15 %, sont désormais plafonnées à 2 % par an.

**N° 24 Améliorations majeures des
Immobilisations (MCI)
ADDENDUM : Questions et Réponses**

1. Qu'est-ce qu'un MCI ?

Une Amélioration majeure des Immobilisations (MCI) est une amélioration ou une installation qui améliore l'état général d'un bâtiment soumis aux lois sur la stabilisation ou le contrôle des loyers. Les exemples de MCI comprennent les nouvelles toitures, la chaudière, les fenêtres, la plomberie ou le recâblage électrique. Une liste complète d'autres exemples de MCI se trouve dans la fiche d'informations n° 33 de la DHCR, disponible à l'adresse www.hcr.ny.gov/fact-sheets

Les coûts vérifiés des MCI peuvent être répercutés sur les locataires à loyer réglementé par le biais d'une augmentation de votre loyer mensuel. Le propriétaire de l'immeuble ne peut facturer l'augmentation de loyer MCI aux locataires qu'après avoir reçu l'approbation de la Division du logement et du renouveau COMMUNAUTAIRE (DHCR) de l'État de New York en répondant à divers critères requis.

2. Quel type de travail donne droit à une augmentation de loyer MCI ?

Les MCI doivent satisfaire à plusieurs exigences. Les travaux doivent profiter à l'ensemble du bâtiment, et pas seulement à quelques appartements, et ils doivent impliquer le remplacement d'un des principaux systèmes du bâtiment. Les travaux MCI doivent être destinés à l'exploitation, la préservation et l'entretien du bâtiment. Les MCI doivent être amortissables comme le prévoit le Code des Impôts. En outre, l'amélioration doit être essentielle pour la préservation, l'efficacité énergétique, la fonctionnalité ou l'infrastructure de l'ensemble du bâtiment et non pour des coûts opérationnels ou des améliorations esthétiques inutiles ou pour tout travail de groupe effectué dans des appartements individuels qui ne constitue pas autrement une amélioration de l'ensemble du bâtiment.

La DHCR n'accordera pas d'augmentation de loyer MCI pour des réparations ordinaires qui ne font que maintenir le bâtiment dans un état de fonctionnement adéquat. En outre, le propriétaire de l'immeuble doit également s'assurer que l'élément MCI à remplacer ou les travaux à terminer ont dépassé la « Durée de Vie » de la DHCR, qui se trouve dans la fiche d'information n° 33 de la DHCR, disponible à l'adresse www.hcr.ny.gov/fact-sheets. La « Durée de Vie » indique le nombre d'années que devrait durer une utilité ou une structure dans le bâtiment avant d'être remplacée et de pouvoir ainsi bénéficier d'une augmentation de loyer MCI. Par exemple, une chaudière autonome ou en acier ne peut bénéficier d'une augmentation de loyer MCI que si le propriétaire la remplace au bout de 25 ans qui est la Durée de Vie estimée, et non tous les 5 ans.

3. Comment saurai-je si le propriétaire de mon immeuble a demandé une augmentation de MCI ?

Si le propriétaire de l'immeuble a demandé une augmentation de loyer MCI, tous les locataires à loyer réglementé de l'immeuble recevront par courrier un avis de la DHCR qui résume la demande en détail. Cet avis contiendra des informations sur l'amélioration, notamment les dates des travaux et les coûts réclamés. En outre, cet avis indiquera le nombre de pièces de votre appartement. Notez qu'à ce stade, la DHCR n'a pas encore déterminé si le MCI sera accordé, partiellement accordé ou refusé.

4. Ai-je le droit de répondre et de contester la demande de MCI du propriétaire de mon immeuble ?

Oui. Les locataires peuvent, individuellement et/ou dans le cadre d'une association de locataires, contester et s'opposer à cette demande avant que l'augmentation de loyer MCI ne soit accordée et ajoutée au loyer mensuel d'un locataire. Les locataires auront 60 jours à compter de la date figurant sur l'avis pour répondre à la demande d'augmentation de loyer MCI du propriétaire de l'immeuble.

5. Puis-je examiner la demande de MCI du propriétaire du bâtiment ?

Les locataires peuvent examiner la copie de la demande de MCI du propriétaire qui est en possession de la DHCR et peuvent le faire en remplissant un formulaire de demande d'accès aux dossiers (REC-1), disponible avec des instructions à l'adresse : www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms.

Soumettez la demande à :

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

Les locataires peuvent demander à examiner la demande de MCI du propriétaire au bureau de la DHCR de Gertz Plaza à l'adresse indiquée ci-dessus ou demander qu'une copie leur soit envoyée par courrier. En outre, si le propriétaire a placé une copie avec toutes les pièces justificatives dans l'immeuble concerné, les locataires peuvent l'examiner sur place.

6. Puis-je obtenir un délai supplémentaire pour répondre à la demande de MCI ?

Les locataires peuvent demander, pour un motif valable, un délai supplémentaire de 30 jours pour répondre à la demande. Les locataires doivent énumérer les raisons pour laquelle une prolongation est nécessaire.

Soumettez la demande à :

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

Veillez à inclure votre numéro de dossier dans votre demande.

7. Quelles réponses/contestations des locataires la DHCR prendra-t-elle en considération ?

La DHCR examinera toutes les réponses des locataires. Les locataires peuvent contester l'approbation de la demande pour un certain nombre de raisons, telles que : des défauts dans l'installation du nouvel équipement, des coûts et une documentation inappropriés, des plaintes de harcèlement par le propriétaire, des violations de l'entretien ou de l'immeuble en suspens, l'absence d'enregistrement de l'immeuble, l'émission d'ordres de réduction de loyer par la DHCR, le non-respect des exigences de durée de vie utile de l'élément remplacé, le comptage incorrect des pièces de l'appartement. Certains motifs spécifiques de contestation d'un MCI peuvent inclure, mais ne sont pas limités à :

- Les travaux ne profitent pas à tous les locataires ou ne profitent pas à l'ensemble du bâtiment. EXEMPLE : les fenêtres n'ont été remplacées qu'au troisième étage d'un bâtiment de six étages.
- Les travaux n'étaient pas nécessaires et ne sont que de nature esthétique.
- Les travaux ont été effectués sur un système qui n'a pas dépassé sa Durée de Vie, le propriétaire a déjà reçu une augmentation de loyer MCI pour cette installation, et le propriétaire de l'immeuble n'a pas reçu de dispense de la DHCR pour remplacer le système.
- Les travaux sont destinés à des réparations ordinaires et non à l'exploitation, la conservation et l'entretien du bâtiment. Par exemple, le propriétaire rafistole certaines zones du toit et ne remplace pas l'ensemble du système de toiture.
- Les travaux ne sont pas amortissable selon le Code des Impôts.
- L'élément MCI est défectueux, incomplet ou rempli de manière peu professionnelle.
- Le propriétaire du bâtiment n'a pas documenté correctement les coûts ou n'a pas calculé correctement les coûts.
- Le propriétaire de l'immeuble a harcelé les locataires. Consultez la fiche d'information n°17 de la DHCR disponible à l'adresse www.hcr.ny.gov/fact-sheets pour plus d'informations et déposez un rapport si nécessaire auprès de la DHCR.
- Il y avait des violations dangereuses ou immédiatement dangereuses dans les dossiers de la municipalité locale à la date à laquelle le propriétaire a déposé la demande de MCI. Vous pouvez consulter le site Internet de HPD ou celui de DOB pour consulter ces violations.
- La demande de MCI du propriétaire a été déposée plus de deux ans après l'achèvement des travaux.
- Le propriétaire n'a pas obtenu les approbations appropriées de la municipalité locale comme l'exige la loi.
- Le propriétaire a reçu une subvention gouvernementale ou l'assurance a payé une partie des travaux.
- Les travaux réclamés par le propriétaire ont bénéficié à une entité commerciale et le propriétaire n'a pas correctement attribué les coûts de MCI à l'espace commercial.
- Le propriétaire de l'immeuble ne maintient pas tous les services requis dans l'immeuble, comme la fourniture de gaz, de chauffage, d'eau chaude, etc.

- Le propriétaire a réalisé les travaux de MCI en différentes étapes étalées sur de nombreuses années.
- Une partie ou la totalité des travaux ont été effectués par le surintendant ou une personne ayant un lien avec le propriétaire.
- La demande de MCI du propriétaire ne comprenait pas de déclaration sous serment signé de tous les entrepreneurs pour prouver qu'ils ont terminé les travaux et ont été entièrement payés.
- Certains des coûts de MCI ou des frais de dépôt étaient inéligibles.

8. Puis-je ajouter des contestations à une demande de MCI après avoir soumis ma réponse initiale ?

Oui. Les locataires peuvent continuer à soumettre des preuves à la DHCR sur les motifs de rejet de la demande de MCI même après avoir déposé leur réponse initiale, jusqu'à ce qu'une ordonnance de la DHCR soit émise. Veuillez à inclure le numéro de dossier afin que le bureau de la DHCR sache à quelle demande de MCI vous faites référence.

9. Le propriétaire de mon immeuble peut-il augmenter mon loyer avant l'approbation du DHCR ?

Non. Le propriétaire doit soumettre une demande à la DHCR et celle-ci doit être examinée en détail. La DHCR doit émettre un ordre écrit aux locataires et au propriétaire accordant ou refusant la demande et l'ordre indique le montant de l'augmentation de loyer MCI.

10. Comment est calculée l'augmentation de loyer MCI ?

L'augmentation du loyer MCI est calculée comme suit :

Le coût réclamé par un propriétaire (Claimed Cost) est audité et vérifié par la DHCR et est réduit de : tous les éléments qui ne sont pas qualifiés de MCI, les coûts que le propriétaire ne peut pas prouver, et les paiements de l'assurance et/ou les subventions gouvernementales qui ont payé une partie du MCI.

On arrive ainsi au coût approuvé, qui est soit le montant du coût réclamé moins les déductions effectuées par la DHCR, soit le coût raisonnable de l'installation. Le coût approuvé est ensuite ajusté si le MCI a bénéficié à un espace commercial quelconque de l'immeuble par les mètres carrés de l'espace commercial par rapport à l'ensemble de l'immeuble. Le coût net approuvé est ensuite amorti (étalé) sur la période de temps spécifiée par la loi (144 mois pour les bâtiments de 35 unités ou moins et 150 mois pour un bâtiment de plus de 35 unités). Ce montant est ensuite divisé par le nombre total de pièces du bâtiment. Cela nous donne l'augmentation du loyer par pièce et par mois. L'augmentation du loyer de l'appartement est trouvée en multipliant ce montant par le nombre de pièces de l'appartement.

TABLEAU DE CALCUL MCI

Description	Calcul
1. Le propriétaire réclame 227 000 \$ de travaux d'immobilisations	227 000 \$
<hr/>	
Sous-total (coût réclamé)	227 000 \$
2. La vérification révèle 35 000 \$ de coûts non admissibles (c.-à-d. non justifiés, payés par l'assurance, payés par des subventions gouvernementales, etc.) ; la réclamation est réduite de 35 000 \$	-35 000 \$
<hr/>	
Sous-total (coût approuvé)	192 000 \$
3. L'espace commercial représente 10 % de la surface du bâtiment ; la demande est encore réduite de 10 %	- 19 200 \$
<hr/>	
Sous-total (coût net approuvé)	172 800 \$
4. Le bâtiment compte 30 unités, donc, comme spécifié dans la loi, le coût net approuvé est amorti sur 144 mois.	÷144
<hr/>	
Sous-total (augmentation totale du bâtiment par mois)	1200 \$
5. Le bâtiment compte 120 pièces (40 appartements de 3 pièces chacun), l'augmentation totale est donc divisée par 120.	÷120
<hr/>	
Total (augmentation par pièce et par mois)	10 \$

11. La DHCR a accordé l'augmentation de loyer de MCI et je ne suis pas d'accord avec la décision de la DHCR. Que puis-je faire ?

Les locataires peuvent faire appel dans les 35 jours suivant la date de l'ordonnance de la DHCR qui a accordé l'augmentation de loyer MCI. Précisez les erreurs ou les fautes que la DHCR a pu commettre en émettant cet ordre. L'examen dans la procédure d'appel est généralement limité aux faits ou aux preuves présentés à la DHCR pendant le traitement du dossier de MCI. Si vous cherchez à soumettre de nouveaux faits ou preuves en appel, ces éléments doivent être identifiés avec la raison pour laquelle ils devraient maintenant être acceptés et examinés. La demande de dépôt de l'appel, le formulaire RAR-2 de Demande de révision administrative de la DHCR, est disponible à l'adresse www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. Le dépôt de l'appel empêche-t-il le propriétaire de percevoir l'augmentation de loyer ?

Non. Le propriétaire est autorisé par la loi à percevoir l'augmentation de loyer.

13. Comment cette augmentation s'applique-t-elle à mon loyer ?

L'ordonnance MCI de la DHCR précisera l'augmentation du loyer de votre appartement et la date à laquelle cette augmentation est recouvrable. L'augmentation de loyer MCI est limitée à 2 % du loyer qui était en vigueur lorsque le propriétaire a déposé la demande (dans l'ordre MCI, la DHCR appelle cela la date de roulement du loyer) pendant toute période de 12 mois à partir de la date de recouvrement figurant sur l'ordre. Tout montant supérieur à 2 % du loyer ne peut être perçu qu'au cours des prochaines périodes de 12 mois.

14. Pourquoi dois-je payer l'augmentation de MCI alors que mon loyer est déjà fixé dans mon bail ?

Même si votre loyer est fixé par votre bail, le propriétaire peut toujours augmenter le loyer en fonction d'une augmentation de loyer MCI ordonnée par la DHCR. Le formulaire de renouvellement de bail standard émis par la DHCR contient un libellé qui stipule que « Le loyer, les charges distinctes et le paiement total prévus dans ce bail de renouvellement peuvent être augmentés ou diminués par ordonnance ou par des mises à jour annuelles de la DHCR ou du Conseil d'orientation des loyers. »

15. Dois-je payer une augmentation de loyer si je reçois un SCRIE/DRIE ?

Non. Les locataires de la ville de New York qui bénéficient d'une exonération d'augmentation de loyer pour les personnes âgées (SCRIE) ou d'une exonération d'augmentation de loyer pour les personnes handicapées (DRIE) doivent appeler le 311 pour recevoir des informations sur leur exonération de loyer après un ordre de MCI. Les locataires en dehors de la ville de New York doivent contacter leur bureau SCRIE/DRIE local pour recevoir des informations sur leur exonération de loyer après un ordre MCI. Les locataires doivent faire une copie de l'ordonnance MCI et l'envoyer à leur bureau SCRIE/DRIE afin que leur exonération soit mise à jour.

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