

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° 26 Guide des augmentations de loyer pour les appartements à loyer stabilisé

VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information peut être utilisée avec l'historique d'enregistrement des loyers d'un appartement pour aider à déterminer si le statut d'enregistrement et le loyer de l'appartement sont légaux.

DÉFINITIONS

Loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019 : Cette loi, entrée en vigueur le 14 juin 2019, a apporté des modifications à la façon dont les loyers peuvent être augmentés et a changé les formules pour les baux vacants, les Améliorations majeures des immobilisations (MCI) et les rénovations des logements individuels (IAI).

Rénovations des logements individuels (IAI): Lorsqu'un propriétaire installe un nouvel appareil ou apporte une amélioration à un appartement, il peut avoir droit à une augmentation de loyer au titre de l'IAI.

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

Bail vacant: Lorsqu'une personne loue un appartement à loyer stabilisé pour la première fois, le propriétaire et le locataire signent un bail vacant.

RÉSUMÉ ET POINTS SAILLANTS

La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019 a apporté des modifications à la manière dont les loyers peuvent être augmentés et a changé les formules pour les baux vacants, les MCI et les IAI. Les augmentations de loyer pour les MCI et les IAI sont désormais temporaires, et le montant qui peut être perçu pour les IAI est limité.

Options	<ul style="list-style-type: none">• Baux vacants : La loi HSTPA a éliminé le taux de vacance légal et ne permet pas aux commissions d'encadrement des loyers d'établir un taux de vacance distinct. Cependant, si la Commission d'encadrement des loyers l'autorise, le propriétaire peut ajouter une ligne directrice d'un ou deux ans à tous les baux. Le propriétaire ne peut pas ajouter plus d'un ajustement de ligne directrice au cours de la même année de ligne directrice.• Renouvellement des baux : Lorsqu'un locataire signe un bail de renouvellement, il peut choisir entre une option d'un an ou de deux ans et l'augmentation permise est fixée par la commission locale d'encadrement des loyers.• Rénovations : Les augmentations de loyer légales pour les IAI et/ou MCI peuvent être prises en compte dans les augmentations de loyer.
Limites	<ul style="list-style-type: none">• En vertu de la loi HSTPA, il existe des limites aux futures augmentations pour les MCI, telles que : un plafond annuel d'augmentation de loyer de 2 %, seuls les coûts raisonnables sont recouvrables, et les augmentations de loyer pour les MCI sont interdites dans les bâtiments qui contiennent 35 % ou moins d'appartements à loyer réglementé.• Dans les immeubles de 35 logements ou moins, les propriétaires peuvent augmenter le loyer pour une IAI jusqu'à 1/168e du coût de la rénovation.• Dans les immeubles de plus de 35 logements, les propriétaires peuvent augmenter le loyer pour une IAI jusqu'à 1/180e du coût de la rénovation.• Les propriétaires ne peuvent percevoir plus de trois augmentations pour les IAI au cours d'une période de 15 ans, et le coût total des améliorations admissibles au calcul d'une augmentation de loyer ne peut pas dépasser 15 000 \$.• Le consentement écrit fourni par le locataire occupant pour une augmentation de loyer en raison d'une IAI doit être sur un formulaire de la DHCR.

Site Internet : www.hcr.ny.gov

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° 26 Guide des augmentations de loyer pour les appartements à loyer stabilisé

Introduction

Cette fiche d'information sera mise à jour chaque année afin de refléter les nouveaux taux directeurs des baux. Elle peut être examinée en même temps que l'historique d'enregistrement du loyer d'un appartement pour aider à déterminer si le statut d'enregistrement de l'appartement et le loyer demandé sont légaux. L'historique de l'enregistrement du loyer d'un appartement et un formulaire de plainte pour surcoût du loyer peuvent être demandés en ligne sur www.hcr.ny.gov ou dans un bureau des loyers de l'arrondissement.

La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019, entrée en vigueur le 14 juin 2019, a apporté des modifications à la façon dont les loyers peuvent être augmentés et a changé les formules pour les baux vacants, les améliorations majeures des immobilisations (MCI) et les améliorations individuelles des appartements (IAI). Les augmentations de loyer pour les MCI et les IAI sont désormais temporaires, et le montant qui peut être perçu pour les IAI est limité. La loi HSTPA élimine la déréglementation des logements vacants à loyer élevé et des loyers à revenu élevé et fait des loyers préférentiels la base de la perception pour la durée de la location. Elle prolonge également la période de révision des surcoûts de loyers de quatre à six ans pour les plaintes déposées à partir de l'adoption de la loi HSTPA.

Avant l'adoption de la loi HSTPA, les appartements pouvaient être déréglementés si les loyers atteignaient certains niveaux de déréglementation ajustés annuellement (sur la base d'une vacance ou des niveaux de revenus des ménages). Une fois qu'un appartement était déréglementé, les propriétaires pouvaient facturer les loyers du marché et le locataire n'était plus protégé par la stabilisation des loyers. De plus, un propriétaire pourrait, lors du renouvellement du bail, augmenter le loyer préférentiel d'un locataire au niveau du loyer légal réglementé. En général, lors du traitement d'une plainte pour surcoût de loyer, la DHCR se limitait à examiner les quatre années précédentes de l'historique des loyers et les pénalités ne pouvaient être évaluées que pour un maximum de quatre ans.

Bail vacant

La loi HSTPA a éliminé le taux de vacance légal et ne permet pas aux commissions d'encadrement des loyers d'établir un taux de vacance distinct.

Cependant, si la Commission d'encadrement des loyers l'autorise, le propriétaire peut ajouter une ligne directrice d'un ou deux ans à tous les baux. Le propriétaire ne peut pas ajouter plus d'un ajustement de ligne directrice au cours de la même année de ligne directrice. Les augmentations temporaires légales pour les améliorations majeures des immobilisations (MCI) et les rénovations des logements individuels (IAI) peuvent également être ajoutées au loyer.

Un avenant au contrat de bail de stabilisation des loyers de la DHCR doit être joint au bail et doit contenir des informations sur la façon dont le loyer a été calculé et sur toute amélioration individuelle de l'appartement.

Renouvellement du bail

Lorsqu'un locataire signe un bail de renouvellement, il peut choisir entre une option d'un an ou de deux ans et l'augmentation permise est fixée par la commission locale d'encadrement des loyers. (Voir le tableau des taux directeurs des baux récents).

À compter du 14 juin 2019, les propriétaires qui perçoivent un loyer préférentiel, lors du renouvellement du bail, peuvent augmenter les loyers légaux et préférentiels par des augmentations de taux légaux, mais ne perçoivent qu'une augmentation basée sur le loyer préférentiel. Le loyer légal réglementé plus élevé et les augmentations connexes ne peuvent être perçus que lorsque l'appartement est libéré et loué à un nouveau locataire. Voir la fiche d'information n° 40 pour plus de détails.

Rénovations des logements individuels (IAI)

Lorsqu'un propriétaire installe un nouvel appareil ou apporte une amélioration à un appartement, il peut avoir droit à une augmentation de loyer au titre de l'IAI. Le consentement écrit du locataire pour l'amélioration et l'augmentation du loyer n'est requis que si l'appartement est occupé par un locataire au moment de l'amélioration. Le consentement écrit n'est pas exigé pour un appartement vacant.

Dans les immeubles de 35 logements ou moins, le montant de l'augmentation du loyer pour une IAI est limité à 1/168e du coût de l'amélioration. Dans les immeubles de plus de 35 unités, le montant de l'augmentation du loyer pour une IAI est limité à 1/180e du coût de l'amélioration.

Il n'est pas possible de percevoir plus de trois augmentations pour les IAI au cours d'une période de 15 ans, et le coût total des améliorations admissibles au calcul d'une augmentation de loyer ne peut pas dépasser 15 000 \$. Les travaux doivent être effectués par un entrepreneur agréé et il est interdit d'avoir une propriété commune entre l'entrepreneur et le propriétaire. L'appartement doit être libre et exempt de toute violation dangereuse en cours ou immédiatement dangereuse. Le consentement écrit fourni par le locataire occupant doit être sur un formulaire de la DHCR. Une version traduite dans les 6 langues les plus parlées autres que l'anglais sera mise à disposition pour consultation sur le site Web de la DHCR. Les propriétaires sont tenus de conserver des documents justificatifs et des photographies pour toutes les installations IAI, qui, à partir du 14 juin 2020, seront soumis à la DHCR et conservés par celui-ci sous un format électronique. L'augmentation du loyer pour une IAI en raison des améliorations, après le 14 juin 2019 est temporaire et doit être supprimée du loyer dans 30 ans, et le loyer légal doit être ajusté à ce moment-là pour les augmentations de ligne directrice qui ont été précédemment composées sur un loyer qui comprenait l'IAI.

L'avenant au bail de la DHCR inclus dans un bail vacant doit informer le locataire de son droit de demander au propriétaire, par courrier certifié, des documents justificatifs concernant les rénovations des logements individuels (IAI) au moment où le bail est proposé ou dans les 60 jours suivant la signature du contrat de bail. Le propriétaire doit fournir cette documentation dans les 30 jours suivant cette demande en personne ou par courrier certifié. Un locataire qui ne reçoit pas cette documentation sur demande peut déposer le formulaire RA-90 « plainte du locataire concernant le défaut du propriétaire de renouveler le bail et/ou de fournir une copie d'un bail signé » pour recevoir une ordonnance de la DHCR qui ordonne la fourniture de la documentation justificative de l'IAI. Les augmentations de loyer pour une IAI ne peuvent pas être perçues si une ordonnance de la DHCR réduisant le loyer pour des services réduits est en vigueur avec une date d'entrée en vigueur antérieure. Elles peuvent être perçues prospectivement à la date d'entrée en vigueur d'une ordonnance de la DHCR rétablissant le loyer.

Améliorations majeures des immobilisations (MCI)

Un propriétaire est autorisé à augmenter son loyer pour récupérer le coût des améliorations majeures apportées à l'ensemble du bâtiment, comme le remplacement d'une chaudière ou d'une nouvelle plomberie. Le propriétaire doit déposer une demande auprès de la DHCR et cette dernière peut délivrer une ordonnance refusant l'augmentation ou l'accordant en partie ou en totalité. Après examen d'une demande pour des MCI, la DHCR délivre une ordonnance et la signifie au propriétaire et à tous les locataires de l'immeuble.

En vertu de la loi HSTPA, il existe des limites aux futures augmentations pour les MCI, telles que : seuls les coûts raisonnables sont recouvrables, et les augmentations de loyer pour les MCI sont interdites dans les bâtiments qui contiennent 35 % ou moins d'appartements à loyer réglementé. L'augmentation de loyer approuvée par l'ordonnance de la DHCR est recouvrable prospectivement, le premier jour du premier mois, 60 jours après la délivrance. Il n'y a pas d'augmentation de loyer rétroactive. La perception de l'augmentation est limitée à un plafond de 2 % et à une introduction progressive annuelle. Le plafond de 2 % s'applique également aux augmentations de loyer pour les MCI non encore perçues qui ont été approuvées le 14 juin 2012 ou après. Le premier renouvellement de bail prenant effet après le 14 juin 2019 ne doit pas refléter une augmentation de plus de 2 %. En cas de vacance, le solde de l'augmentation peut être ajouté au loyer légal. Dans les immeubles de 35 logements ou moins, le coût des MCI est amorti sur une période de 12 ans. Dans les immeubles de plus de 35 logements, le coût des MCI est amorti sur 12,5 ans. L'immeuble doit être libre et exempt de toute violation dangereuse ou immédiatement dangereuse. L'augmentation du loyer pour des MCI est temporaire et doit être retirée du loyer dans 30 ans et le loyer légal doit être ajusté à ce moment-là pour les augmentations de la ligne directrice qui ont été précédemment composées sur un loyer qui comprenait l'augmentation du loyer de la MCI. Les locataires de baux vacants doivent être informés dans leur bail des demandes de la MCI en cours.

TAUX DIRECTEURS DES BAUX RÉCENTS

- Avant la date d'entrée en vigueur de la loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019, le 14 juin 2019, ces lignes directrices ne s'appliquaient qu'aux renouvellements de bail.
- Après le 14 juin 2019, si la Commission d'encadrement des loyers l'autorise, les taux directeurs peuvent s'appliquer à tous les baux.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RENOUELEMENT DU BAIL	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (le locataire paie le chauffage ou l'eau chaude)	
	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans
01/10/15 - 30/09/16	0,00 %	2,00 %	1,25 %	1,75 %	1,25 % + 25,00 \$ pour les loyers de 950,00 \$ ou moins	1,50 % + 25,00 \$ pour les loyers de 950,00 \$ ou moins	1,75 %	2,75 %	1,40 %	2,20 %
01/10/16 - 30/09/17	0,00 %	2,00 %	0,50 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,50 %	0,00 %	0,40 %
01/10/17 - 30/09/18	1,25 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,50 %	1,00 %	1,50 %	0,80 %	1,20 %
01/10/18 - 13/06/19	1,50 %	2,50 %	1,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	2,00 %	3,00 %	1,60 %	2,40 %
							0,00 % ¹	1,00 % ¹	0,00 % ¹	0,80 % ¹
14/06/19 - 30/09/19	1,50 %	2,50 %	1,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	2,00 %	3,00 %	1,60 %	2,40 %
							0,00 % ¹	1,00 % ¹	0,00 % ¹	0,80 % ¹
01/10/19 - 30/09/20	1,50 %	2,50 %	1,50 % ^G	2,50 % ^G	0,00 %	0,00 %	1,75 %	2,75 %	1,75 %	2,75 %
01/10/20 - 30/09/21	0,00 % ^G	0,00 % ^{G,2}	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G	0,00 % ^G
		1,00 % ^{G,2}								
01/10/21 - 30/09/22	1,50 % ^{G,3}	2,50 % ^G	1,00 % ^G	2,00 % ^G	0,50 % ^G	0,75 % ^G	0,50 % ^G	1,00 % ^G	0,50 % ^G	1,00 % ^G
01/10/22 - 30/09/23	3,25 % ^G	5,00 % ^G	2,00 % ^G	3,50 % ^G	0,50 % ^G	0,75 % ^G	2,00 % ^G	3,00 % ^G	2,00 % ^G	3,00 % ^G

^G L'augmentation de la ligne directrice est autorisée pour tous les baux.

¹ Ces augmentations s'appliquent uniquement au village d'Ossining dans le comté de Westchester.

² 0 % pour la première année du bail et 1 % pour la deuxième année du bail.

³ 0 % pour les six (6) premiers mois du bail et 1,5 % pour les six (6) derniers mois du bail.

TAUX DE BAUX VACANTS HISTORIQUES

- Conformément à la loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires, à compter du 14 juin 2019, il n'y a plus de taux de vacance légal distinct ni de taux de vacance distinct de la Commission d'encadrement des loyers.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU BAIL VACANT	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (le locataire paie le chauffage ou l'eau chaude)	
	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans	1 an	2 ans
01/10/12 - 30/09/13 ¹	18,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %
01/10/13 - 30/09/14 ¹	16,25 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	18,50 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %
01/10/14 - 30/09/15 ¹	18,25 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	17,50 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %
01/10/15 - 30/09/16 ¹	18,00 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	19,75 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %
01/10/16 - 30/09/17 ¹	18,00 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %
01/10/17 - 30/09/18 ¹	19,25 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %	19,50 %	20,00 %
01/10/18 - 13/06/19 ¹	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %	19,00 %	20,00 %

¹Avant le 14 juin 2019, la loi sur les loyers de 2015 prévoit que si un loyer préférentiel a été demandé et payé par le locataire précédent, le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer légal réglementé d'un maximum de l'une des augmentations de vacance suivantes :

Début du dernier bail vacant :	Augmentation de la vacance :
Il y a moins de 2 ans	5 %
Il y a moins de 3 ans	10 %
Il y a moins de 4 ans	15 %
Il y a 4 ans ou plus	20 % (pour un bail de deux ans)
	OU
	le % indiqué pour la date d'entrée en vigueur et le comté dans le tableau ci-dessus (pour un bail d'un an)

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