



État de New York

Division du logement et du renouvellement communautaire

Bureau d'Administration des Loyers

Déclaration de politique générale 93-2

Déclaration de principe 93-2 (20 août 1993)

(En remplacement de la déclaration de politique générale 90-3)

Définition de la pièce aux fins de l'amélioration majeure des immobilisations (MCI)

La définition d'une pièce aux fins de MCI uniquement est la suivante :

- 1) Une cuisine sans fenêtre d'au moins 59 pieds carrés ou une cuisine de toute taille avec fenêtre. Dans les deux cas, la cuisine doit être fermée sur au moins trois côtés, à l'exclusion du ou des côtés contenant l'entrée.
ou
- 2) Un espace fermé avec fenêtre d'au moins 60 pieds carrés.
ou
- 3) Un espace clos sans fenêtre d'au moins 80 pieds carrés.

Les salles de bains, les placards, les porches, les terrasses et les couloirs ne sont pas des pièces.

Un « espace clos » est un espace délimité par des murs allant du plafond au plancher, dont un ou plusieurs peuvent contenir une entrée. L'entrée d'un espace clos doit être soit une porte, soit un arc ouvert dont les dimensions sont généralement similaires à celles d'un cadre de porte de taille standard, mais qui peut être aussi grand qu'un cadre de porte double. Une porte coulissante ou un autre type de porte sera généralement considérée comme une entrée dans une zone fermée. Toutefois, lorsque deux espaces adjacents, autrement fermés, sont séparés par un arc plus grand qu'une porte double ou se distinguent l'un de l'autre par une différence de forme géométrique clairement perceptible (comme une forme en « L »), et lorsque chacun de ces espaces contient au moins 60 pieds carrés et au moins une fenêtre, ces espaces adjacents sont considérés comme deux pièces.

Il sera déterminé qu'un logement a le même nombre de pièces que d'autres logements similaires (déterminé, par exemple, à partir des plans de modification ou par comparaison avec d'autres logements de la gamme), même s'il a été modifié ou adapté d'une manière qui aurait donné lieu à un nombre de pièces inférieur si les autres principes énoncés dans le présent énoncé de politique avaient été appliqués.

Le propriétaire doit utiliser cette définition d'une « pièce » dans sa demande d'augmentation de loyer MCI pour les appartements à loyer contrôlé et à loyer stabilisé. Chaque locataire concerné sera informé par le DHCR du nombre de pièces attribuées à son appartement par le propriétaire dans la demande de MCI. Si un locataire s'oppose au nombre de pièces de son appartement tel qu'indiqué dans la demande de MCI du propriétaire, cette objection doit être formulée dans le cadre de la procédure de MCI.

La modification apportée par la partie de la présente déclaration de principe qui énonce les qualifications d'une cuisine (paragraphe numéroté « 1 » ci-dessus) prend effet immédiatement et s'applique à toutes les procédures MCI en cours. À tous les autres égards, la présente déclaration de principe s'applique à toutes les demandes d'ICM déposées à partir du 15 octobre 1993 ou à une date ultérieure à laquelle de nouveaux formulaires de demande contenant la définition révisée de « chambre » énoncée dans la présente déclaration de principe auront été mis à disposition. Jusqu'à cette date, la déclaration de principe 90-3, qui énonce la définition actuelle de « pièce » pour le traitement des ICM, restera en vigueur.

Joseph A. D'Agosta
Commissaire adjoint
pour l'administration des loyers

Ce document est réédité à des fins d'information uniquement.

Le document original qui contient les signatures d'autorisation est conservé au bureau d'administration des loyers du DHCR.