

FICHE D'INFORMATION



UNE PUBLICATION DE LA DIVISION
DU LOGEMENT ET DU RENOUVEAU DE LA
COLLECTIVITÉ DE L'ÉTAT DE NEW YORK
BUREAU D'ADMINISTRATION DES LOYERS

N° 3 Services requis et essentiels

Services que les propriétaires doivent fournir

Un propriétaire doit fournir et garantir les services et équipements fournis ou exigés par les règlements sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers. Les services exigés ou essentiels comprennent les réparations, le chauffage, l'eau chaude et froide, l'entretien, la peinture et les services de conciergerie, le service d'ascenseur et les services accessoires comme le garage et les installations récréatives. Il peut s'agir de services fournis mais non enregistrés par le propriétaire sur le formulaire d'enregistrement initial de l'appartement (formulaire RR-1(i) du DHCR) ou sur le formulaire d'enregistrement initial des services de construction (formulaire RR-3(i) du DHCR).

Dans le cadre de la stabilisation des loyers, un propriétaire doit généralement garantir tous les services requis par la loi sur la stabilisation des loyers aux dates de base de la stabilisation des loyers du 31 mai 1968 et/ou du 29 mai 1974. La date de base pour les appartements régis par la loi sur la protection des locataires en cas d'urgence (ETPA) en dehors de la ville de New York est le 29 mai 1974 ou le jour précédant immédiatement la date d'entrée en vigueur locale, la dernière de ces dates étant d'application. La date de base pour les immeubles qui étaient régis par la réglementation Mitchell-Lama est le jour où ils sont devenus soumis à la réglementation des loyers.

Dans le cadre de la réglementation des loyers, le propriétaire doit généralement fournir et garantir tous les services fournis ou devant être fournis à la date de base du 1er mai 1950 pour les appartements à loyer contrôlé situés en dehors de la ville de New York, et du 1er mars 1943 pour ceux situés dans la ville de New York.

Conditions de service mineures (De Minimis)

Certaines conditions dont on se plaint comme constituant une diminution d'un service exigé peuvent n'avoir qu'un impact minimal sur les locataires, ne pas affecter l'utilisation et la jouissance des locaux, et peuvent exister malgré la garantie régulière des services. De telles conditions, qui sont mineures (de minimis) par nature, n'atteignent pas le niveau d'un manquement à la garantie d'un service exigé. Voir la fiche d'information n° 37, Conditions de Minimis, pour une liste de ces conditions.

Réparation ou remplacement d'un équipement défectueux

Lorsqu'un propriétaire fournit des équipements ou des services dans un appartement, comme un réfrigérateur, une cuisinière ou un climatiseur, il doit les maintenir en bon état de fonctionnement. L'équipement défectueux peut être :

1. Réparé aux frais du propriétaire ou ;
2. Remplacé par un équipement reconditionné ou usagé, à condition qu'il soit en bon état de fonctionnement et comparable à l'article remplacé. Le propriétaire n'a pas droit à une augmentation de loyer basée sur le coût de l'équipement reconditionné ou usagé ou ;

3. Remplacé par un nouveau, pour lequel le propriétaire peut avoir droit à une augmentation de loyer au titre de l'amélioration individuelle des appartements (IAI). Toutefois, pour les appartements occupés, le consentement écrit volontaire du locataire est requis avant que le propriétaire ne puisse percevoir le montant augmenté. Si une installation d'un nouvel équipement est effectuée alors que l'appartement est vacant, le consentement du nouveau locataire n'est pas nécessaire pour que le propriétaire puisse percevoir le montant augmenté sur le loyer au titre de l'IAI. Voir le Bulletin opérationnel 2016-1.

Dépôt de plaintes auprès de la DHCR

Les locataires peuvent déposer une plainte écrite concernant une diminution des services sur le formulaire DHCR approprié. Pour plus d'informations, voir la fiche d'information n° 14, Réductions de loyer pour diminution des services.

Sources :

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York, article 2523.4

Règlement sur la protection des locataires, article 2503.4

Règlement sur les loyers et les expulsions de la ville de New York, article 2202.16

Règlement sur les loyers et les expulsions de l'État de New York, article 2102.4

Document connexe :

Fiche d'information n° 14, Réductions de loyer pour diminution des services

Fiche d'information n° 37, Conditions de minimis dans les zones de l'immeuble ou des appartements individuels

Bulletin opérationnel 2016-1 – Amélioration des appartements individuels

Pour plus d'informations ou d'assistance, vous pouvez vous rendre au bureau des loyers de votre arrondissement.

Queens

92-31 Union Hall Street
6ème étage
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6ème étage
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4ème étage
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5ème étage
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3ème étage
White Plains, NY 10601