

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° 40 Loyers préférentiels

VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information explique les circonstances dans lesquelles les locataires à loyer subventionné peuvent payer moins que les loyers réglementés.

DÉFINITIONS

Loi sur la protection des locataires en cas d'urgence (ETPA) En dehors de la ville de New York, la stabilisation des loyers est également connue sous le nom d'ETPA, abréviation de la Loi sur la protection des locataires en cas d'urgence qui est applicable dans certaines localités des comtés de Nassau, Westchester et Rockland et de Ulster.

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).

RÉSUMÉ ET POINTS SAILLANTS

Un loyer préférentiel est un loyer qu'un propriétaire accepte de facturer et qui est inférieur au loyer réglementé qu'il pourrait légalement percevoir. La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019 a établi que les locataires payant un loyer préférentiel le 14 juin 2019 ou après cette date le conserveront tant qu'ils continueront à louer le bien.

Responsabilités du propriétaire et droits du locataire

- Les propriétaires peuvent facturer le loyer réglementé légal le plus élevé uniquement lorsque le locataire libère définitivement le logement.
- Un propriétaire ne peut pas utiliser ou appliquer une clause du bail pour mettre fin à un loyer préférentiel ou réduit si le locataire ne paie pas le loyer préférentiel ou réduit à temps.
- Un propriétaire ne peut pas utiliser ou appliquer une clause du bail qui exige qu'un loyer réduit soit payé par une certaine méthode, comme le paiement électronique.

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° 40 Loyers préférentiels

Un loyer préférentiel est un loyer qu'un propriétaire accepte de facturer et qui est inférieur au loyer légal réglementé que le propriétaire pourrait légalement percevoir.

Conformément à la loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019, les locataires qui payaient un loyer préférentiel au 14 juin 2019 conservent ce loyer préférentiel pendant toute la durée de la location. Les augmentations de la Commission d'encadrement des loyers et les autres augmentations autorisées par la loi sur la stabilisation des loyers ou la loi sur la protection des locataires en cas d'urgence doivent être appliquées au loyer préférentiel. Un locataire qui pense avoir droit à un renouvellement de bail avec un loyer préférentiel, mais qui se voit facturer plus que ce montant peut déposer une plainte pour surcoût du loyer ou violation du bail auprès de la DHCR ou d'un tribunal compétent. (**Voir les exemples ci-dessous**). Veuillez noter que certains programmes de logement abordable financés par des accords réglementaires gouvernementaux peuvent ne pas être liés par cette limitation ; veuillez contacter l'agence gouvernementale de supervision pour plus d'informations.

Les propriétaires peuvent mettre fin au loyer préférentiel et facturer le loyer légal réglementé plus élevé (avec les augmentations applicables) uniquement lorsque le locataire quitte définitivement l'appartement. De plus, le loyer légal réglementé sur lequel ces augmentations sont basées doit être inscrit dans le bail vacant ou de renouvellement dans lequel le loyer préférentiel a été facturé pour la première fois et dans tous les baux de renouvellement ultérieurs afin que le propriétaire puisse facturer le loyer légal antérieur en cas de vacance. L'enregistrement auprès de la DHCR du loyer légal réglementé ne suffit pas à établir le loyer légal pour une utilisation future.

Un propriétaire ne peut pas utiliser ou appliquer une clause dans un bail à loyer stabilisé qui prévoit que le propriétaire peut mettre fin à un loyer préférentiel ou réduit si le locataire ne paie pas le loyer préférentiel ou réduit à temps ou avant un certain jour du mois.

Un propriétaire ne peut pas utiliser ou appliquer une autre clause de bail qui conditionne le paiement d'un loyer réduit à l'accomplissement d'un acte par le locataire, tel que le paiement du loyer par voie électronique. De telles clauses de bail peuvent être contestées par le locataire dans le cadre d'une plainte pour surcoût du loyer ou violation du bail auprès de la DHCR ou peuvent être examinées par un tribunal compétent.

Exemple 1 :

M. Jones a signé un bail d'un an, prenant effet le 1er octobre 2018. Le bail citait un loyer réglementé légal de 1 200 \$ et un loyer préférentiel de 1 000 \$.

1. Le 1er octobre 2019, lorsque le renouvellement du bail d'un an de M. Jones commence, le loyer légal réglementé augmente de 1,5 % pour atteindre 1 218 \$ en raison de l'augmentation annuelle de la commission d'encadrement des loyers, et le loyer préférentiel augmente de 1,5 % pour atteindre 1 015 \$. M. Jones paiera le loyer de 1 015 \$.

2. Les propriétaires ne peuvent plus mettre fin à la perception du loyer préférentiel au moment du renouvellement du bail en vertu de la HSTPA de 2019 puisque le bail du locataire en vigueur à partir du 14 juin 2019 comporte un loyer préférentiel.

Exemple 2 :

Mme Sanchez a un bail avec un loyer préférentiel de 1 000 \$, qui doit expirer le 30 juin 2019. Mme Sanchez a signé un bail de renouvellement d'un an le 30/04/2019 et l'a retourné le même jour. Le bail de renouvellement a pris effet le 1/7/19. Le bail de renouvellement citait un loyer réglementé légal de 1 218 \$, mais mettait fin au loyer préférentiel qui était de 1 000 \$.

1. Le 1er juillet 2019, lorsque le bail de renouvellement d'un an de Mme Sanchez commencera, le loyer légal réglementé augmentera de 1,5 %, passant de 1 200 \$ à 1 218 \$ en raison de l'augmentation annuelle de la commission d'encadrement des loyers. Cependant, le loyer préférentiel augmentera également de 1,5 % à 1 015 \$. **Mme Sanchez paiera le loyer préférentiel de 1 015 \$.**
2. Bien que le bail de renouvellement ait été signé avant la date d'entrée en vigueur de la HSTPA, il n'a pas pris effet avant le 1er juillet 2019. Comme le bail antérieur en vigueur le 14 juin 2019 comportait un loyer préférentiel, conformément à la HSTPA de 2019, le bail de renouvellement du locataire doit être basé sur ce loyer préférentiel.

SOURCES

Loi de 2019 sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA)

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