

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° 44 Frais

VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information décrit quand les propriétaires peuvent facturer des frais en plus des loyers stabilisés, et ce que les locataires peuvent faire s'ils estiment qu'ils sont facturés injustement.

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.

Stabilisation des loyers: Règles qui offrent des protections aux locataires en plus des limitations du montant du loyer. Les locataires ont le droit de recevoir les services requis, de voir leur bail renouvelé, et ne peuvent être expulsés sauf pour des motifs autorisés par la loi. Les baux peuvent être renouvelés pour une durée d'un ou deux ans, au choix du locataire.

RÉSUMÉ ET POINTS SAILLANTS

Les propriétaires peuvent facturer aux locataires certains frais légaux en plus du loyer. Cependant, les frais de toute sorte ne font pas partie du loyer légal ou du loyer préférentiel, et les propriétaires ne peuvent pas les ajouter lors du calcul des augmentations de renouvellement du bail.

Frais Légaux (voir le texte intégral pour la liste complète)	<ul style="list-style-type: none">• Frais de retard spécifiés dans le bail initial. Ils peuvent être facturés à une date précise et ne peuvent pas dépasser 50 \$ ou 5 % du loyer mensuel (le montant le plus bas étant retenu).• Les frais légaux ne peuvent être perçus auprès d'un locataire que s'ils sont ordonnés par un juge au tribunal.• Frais pour les détecteurs de fumée, les détecteurs de monoxyde de carbone et les détecteurs de gaz naturel. Varient selon les municipalités.• Frais pour les climatiseurs et les machines à laver, les séchoirs et les lave-vaisselle installés par le locataire.
Frais illégaux (voir le texte intégral pour la liste complète)	<ul style="list-style-type: none">• Frais de vérification des antécédents des locataires déjà en place.• Frais facturés à un locataire pour une vérification des antécédents d'un colocataire potentiel ou d'un membre supplémentaire de la famille.

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° 44 Frais

Il existe certains frais que les propriétaires peuvent facturer aux locataires, séparément du loyer de l'appartement. Cependant, les frais de toute sorte ne font pas partie du loyer légal ou du loyer préférentiel et ne peuvent pas être ajoutés à celui-ci pour le calcul des augmentations de renouvellement du bail.

Frais Légaux :

Les frais de retard lorsqu'une clause du bail initial permet de les facturer avant une certaine date spécifique et que ces frais de retard sont le moins élevé entre 50 \$ ou 5 % du loyer mensuel actuellement facturé et perçu. Les loyers préférentiels, que l'on peut également appeler « loyers à temps », qui sont conditionnés par un paiement rapide du loyer ou qui prennent fin en cas de retard de paiement du loyer ne sont pas autorisés.

Les frais légaux ne peuvent être perçus auprès d'un locataire que s'ils sont ordonnés par un juge au tribunal.

Des frais raisonnables pour une vérification des antécédents lors d'une demande de location, qui ne peuvent pas dépasser **20 \$** par locataire soumis à la vérification des antécédents.

Les frais pour les protections de fenêtres (10 \$ par volet) sont détaillés dans la fiche d'information n° 25 de la DHCR.

Les frais pour les détecteurs de fumée, les détecteurs de monoxyde de carbone et les détecteurs de gaz naturel sont établis par la municipalité locale.

Les frais/charges réels encourus en cas de fonds insuffisants pour le chèque de loyer d'un locataire qui n'a pas été compensé (chèques sans provision), si cela était prévu dans le bail initial.

Frais imposés par un organisme gouvernemental qui a une autorité de surveillance en vertu d'un accord de réglementation.

Les frais pour les climatiseurs et les machines à laver, les séchoirs et les lave-vaisselle installés par les locataires sont détaillés dans les bulletins 84-4, fiche d'information 27, et 2005-1 de la DHCR.

Frais de compteurs divisionnaires ou autres services utilitaires. Les frais pour les compteurs divisionnaires sont détaillés dans le Bulletin 2014-1 du DHCR.

Frais illégaux :

Frais de vérification des antécédents des locataires à loyer stabilisé déjà *en* place.

Des frais ne peuvent être facturés au locataire pour une vérification des antécédents d'un colocataire potentiel ou d'un membre supplémentaire de la famille.

Les dépôts de garantie pour animaux ou les frais pour un animal d'assistance sont en violation de la Loi sur le logement équitable.

À compter du 21 novembre 2022, des frais (surcharges) pour les unités de climatisation installées par le locataire si ce dernier paie le service d'électricité.

Les frais pour les supports de climatiseurs installés par le propriétaire sont interdits.

Les frais, y compris, mais sans s'y limiter, les frais de dommages, les frais de réparation de toute sorte, y compris ceux encourus pour l'enlèvement des violations municipales, les frais de peinture, les frais de nettoyage et autres frais non établis par ou excédant le montant autorisé par les règlements de location ou autres règlements municipaux sont interdits. Veuillez noter que le caractère inapproprié de l'imposition de ces frais par le biais du bail n'empêche pas nécessairement un propriétaire de demander indépendamment d'autres mesures de redressement au tribunal pour une conduite répréhensible ou des dommages.

Les frais de **20 \$** que les propriétaires doivent verser à la municipalité pour chaque appartement stabilisé **ne peuvent** pas être répercutés sur le locataire.

Dépôt de plaintes auprès de la DHCR

Les locataires qui ont été facturés pour des frais et/ou des suppléments qu'ils estiment illégaux ou intempestifs ont le droit de déposer une plainte pour surfacturation de loyer sur le formulaire DHCR RA-89 et/ou d'exercer des recours devant les tribunaux. Dans le cadre du traitement de ces plaintes, la DHCR peut demander des preuves d'achat et/ou d'installation, des copies de baux, des registres de loyer, d'autres preuves pertinentes et peut également effectuer des inspections. Lorsque la DHCR identifie un modèle de plaintes multiples déposées par des locataires dans un immeuble, ou dans une série d'immeubles qui ont une propriété commune, il peut renvoyer les cas de manière consolidée pour des procédures administratives et/ou d'application.

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