

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° 04 Renouvellement de bail dans les appartements à loyer stabilisé

VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information explique les politiques qui sous-tendent le renouvellement des baux pour les locataires qui souhaitent rester dans des appartements à loyer stabilisé.

DÉFINITIONS

Division du logement et du renouveau 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.

Commission d'orientation des loyers (RGB) : Chaque municipalité qui adopte la stabilisation des loyers crée une commission d'orientation des loyers (RGB) qui fixe les taux autorisés d'augmentation des loyers dans les appartements à loyer stabilisé.

La 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 locataires peuvent choisir un bail de renouvellement d'un ou de deux ans à un taux fixé par la commission locale des loyers. Le propriétaire doit proposer le renouvellement du bail sur un formulaire de la Division du logement et du renouveau COMMUNAUTAIRE (DHCR), ou sur un fac-similé approuvé du formulaire DHCR. Voici comment un bail est renouvelé.

Processus	<ul style="list-style-type: none">• Dans la ville de New York, le propriétaire doit envoyer par courrier ou remettre en main propre un <i>formulaire de renouvellement de bail de la DHCR</i> (RTP-8) entre 90 et 150 jours avant l'expiration du bail en cours.• En dehors de la ville de New York, le propriétaire doit signer et dater un avis de renouvellement (RTP-8 ETPA), puis l'envoyer par courrier certifié entre 90 et 120 jours avant l'expiration du bail en cours.• Après avoir reçu l'offre de renouvellement, les locataires ont 60 jours pour choisir une durée de location, signer le bail et le renvoyer au propriétaire.• Lorsqu'un locataire signe le formulaire de renouvellement de bail et le renvoie au propriétaire, ce dernier doit retourner la copie dûment signée et datée au locataire dans les 30 jours.
Date d'entrée en vigueur	Un renouvellement doit entrer en vigueur à la date où il est signé et renvoyé au locataire ou après, mais il ne doit pas commencer avant la date d'expiration du bail en cours.
Le propriétaire ne renvoie pas un formulaire de bail signé	Si le propriétaire ne renvoie pas au locataire une copie du formulaire de renouvellement de bail dûment signé dans les 30 jours suivant la réception du bail signé par le locataire, ce dernier doit quand même payer le nouveau loyer. Le locataire peut déposer une « plainte du locataire concernant le défaut du propriétaire de renouveler le bail et/ou de fournir une copie d'un bail signé » (formulaire RA-90 du DHCR).
Les formulaires de renouvellement doivent inclure les documents suivants :	<p>Pour les appartements de New York : <i>Bailleur de la ville de New York pour les locataires à loyer stabilisé.</i></p> <p>En Dehors de la ville de New York : <i>Loi sur la protection des locataires en cas d'urgence (ETPA) ADDENDA aux BAUX STANDARDS pour les locataires dont le loyer est stabilisé.</i></p> <p>Ces documents décrivent les droits et obligations des locataires et des propriétaires en vertu de la loi sur la stabilisation des loyers.</p>

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° 04 Renouvellement de bail dans les appartements à loyer stabilisé

En général, les locataires des appartements à loyer stabilisé doivent se voir proposer un renouvellement de bail. Le renouvellement de bail peut être d'une durée d'un ou deux ans, au choix du locataire, et il est au taux fixé par la commission locale d'orientation des loyers. L'offre de renouvellement du bail doit être faite sur un formulaire créé par ou sur un fac-similé approuvé par la Division du logement et le Renouvellement COMMUNAUTAIRE.

Le processus de renouvellement du bail

1. Dans la ville de New York, le propriétaire doit donner un avis écrit de renouvellement par courrier ou par remise en mains propres au plus tard 150 jours et au moins 90 jours avant l'expiration du bail existant sur un *formulaire de renouvellement de bail du DHCR* (RTP-8).

Pour les locataires hors de la ville de New York, le propriétaire doit d'abord signer et dater l'avis de renouvellement (RTP-8 ETPA), puis l'envoyer par courrier certifié au plus tard 120 jours et au moins 90 jours avant l'expiration du bail existant.

2. Une fois l'offre de renouvellement faite, le locataire dispose de 60 jours pour choisir une durée de location, signer le bail et le renvoyer au propriétaire. Pour les locataires hors de la ville de New York, le bail doit être renvoyé au propriétaire par courrier certifié. Si le locataire n'accepte pas l'offre de renouvellement du bail dans ce délai de 60 jours, le propriétaire peut refuser de renouveler le bail et peut également engager une procédure judiciaire après l'expiration du bail en cours, pour faire expulser le locataire.

3. Lorsqu'un locataire signe le formulaire de renouvellement de bail et le renvoie au propriétaire, ce dernier doit retourner la copie dûment signée et datée au locataire dans les 30 jours. Un renouvellement doit entrer en vigueur à la date où il est signé et renvoyé au locataire ou après, mais pas avant la date d'expiration du bail existant. En général, le bail et toute augmentation de loyer ne peuvent pas commencer rétroactivement.

(Voir l'exemple n° 1 ci-dessous)

Autres considérations

Si le propriétaire ne renvoie pas au locataire une copie du formulaire de renouvellement du bail dûment signé dans les 30 jours suivant la réception du bail signé par le locataire, ce dernier doit néanmoins payer le nouveau loyer et peut déposer la *"plainte du locataire concernant le défaut de renouvellement du bail par le propriétaire et/ou le défaut de remise d'une copie du bail signé"* (formulaire RA-90 du DHCR).

Les baux renouvelés doivent conserver les mêmes termes et conditions que le bail arrivant à échéance, sauf si un changement est nécessaire pour se conformer à une loi ou un règlement spécifique. Les dispositions légales qui modifieraient le bail expirant doivent être jointes au formulaire de renouvellement du bail. **(Voir l'exemple n° 2 ci-dessous)**

Lorsqu'un locataire reçoit le formulaire de renouvellement de bail, une copie de l'avenant au *bail de la ville de New York pour les locataires à loyer stabilisé* (pour les appartements de New York) ou de *l'ADDENDA STANDARD au bail de la loi sur la protection des locataires en situation d'urgence (ETPA) pour les locataires à loyer stabilisé* (en dehors de New York) doit être jointe. Ceux-ci expliqueront comment le loyer proposé a été calculé et décriront les droits et obligations des locataires et des propriétaires en vertu de la loi sur la stabilisation des loyers.

À compter du 15 décembre 2022, l'article 610 de la Private Housing Finance Law (PHFL) permet aux propriétaires de logements à coûts abordables de percevoir des loyers réels plus élevés que les loyers légaux, si les deux conditions suivantes sont remplies : une agence étatique ou municipale ou une autre partie désignée par la loi doit délivrer une approbation spécifique dans un contrat réglementaire, qu'il soit nouveau ou modifié, et un programme gouvernemental fournit une aide à la location de l'appartement. Voir l'avis RA-LR3 de la DHCR pour plus de détails. Souvent, l'aide à la location peut être fournie aux propriétaires sans qu'il y ait de contrat réglementaire global au niveau de l'État ou de la municipalité pour le développement. De plus, un contrat réglementaire peut ne pas autoriser spécifiquement ces loyers plus élevés en ce qui concerne tous les types d'aide à la location ou certains d'entre eux. Aucune de ces circonstances n'établit qu'un loyer réel plus élevé que le loyer légal stabilisé peut être facturé. Les propriétaires doivent savoir que, par exemple, les FHEPS ou les bons de logement individuels de la section 8 ne donnent pas toujours droit à un loyer réel plus élevé.

Raisons du non-renouvellement d'un bail

Un propriétaire peut refuser de renouveler un bail pour plusieurs raisons, dont certaines :

1. Le propriétaire ou un membre de sa famille immédiate a besoin de l'appartement pour son usage personnel et sa résidence principale. Si le locataire est une personne âgée ou handicapée, des règles spéciales s'appliquent [voir les fiches d'information sur les droits spéciaux des personnes âgées et les droits spéciaux des personnes handicapées].
2. L'appartement n'est pas utilisé comme résidence principale du locataire.
3. Le propriétaire veut retirer l'appartement du marché de la location, soit pour démolir le bâtiment en vue de sa reconstruction, soit pour l'utiliser à d'autres fins autorisées par la loi.

Toutefois, lorsque le propriétaire ne propose pas au locataire un renouvellement de bail pour l'une de ces raisons, il doit donner au locataire un avis écrit de non-renouvellement pendant la période d'offre de bail décrite dans la section « Le processus de renouvellement du bail » de la fiche d'information. Si cet avis n'est pas signifié au locataire dans ce délai, le locataire aura droit à un renouvellement de son bail.

EXEMPLES

Exemple n° 1

1. Le bail de M. Rivera a pris fin le 31 juillet 2019. Il n'a pas reçu d'offre de renouvellement de bail en temps voulu et a continué à payer son loyer de 1800 \$.
2. Le 15 mai 2020, le propriétaire lui fait une offre de renouvellement de bail qui commencera rétroactivement le 1er août 2019, à un loyer de 1827 \$ pour 1 an ou 1845 \$ pour 2 ans. Les 27 \$ supplémentaires représentent une augmentation de 1,50 % pour un an, et les 45 \$ supplémentaires représentent une augmentation de 2,5 % pour deux ans.

3. Dans cette situation, l'option pour la date de début du bail est celle de M. Rivera. Il peut demander que le bail soit daté pour commencer :
- a) le 1er août 2019, la date à laquelle elle aurait commencé si une offre avait été faite dans les délais ou
 - b) le 1er septembre 2020, la première date de paiement du loyer intervenant au moins 90 jours après la présentation de l'offre.
4. Que M. Rivera choisisse l'option (a) ou (b), l'augmentation de la ligne directrice applicable sera le plus bas des deux taux possibles. Dans ce cas, il sera redevable des taux inférieurs en vigueur au 1er septembre 2020, soit 1,50 % pour un an ou 2,50 % pour deux ans. De plus, l'augmentation du loyer à 1827 \$ pour 1 an ou 1845 \$ pour 2 ans n'entrera pas en vigueur avant le 1er septembre 2020.

Exemple n° 2

1. Il y a deux ans, Mme Cooper a signé un bail de vacance qui ne contenait aucune clause ou avenant concernant la peinture au plomb, les matériaux recyclables, les frais de retard ou les animaux domestiques. À l'expiration de son bail, le propriétaire lui propose un bail de renouvellement qui comporte plusieurs avenants :
- a) L'avenant 1 (prévention des risques liés aux peintures à base de plomb) demande que Mme Cooper informe le propriétaire si un enfant de moins de 6 ans réside dans l'appartement.
 - b) L'avenant 2 précise comment certains matériaux tels que le papier, le carton, les canettes, les bouteilles, etc. doivent être recyclés.
 - c) L'avenant 3 stipule que le locataire sera redevable de 20 \$ de frais de retard si le loyer est reçu par le propriétaire après le 10 du mois.
 - d) L'avenant 4 interdit d'héberger des animaux domestiques dans l'appartement.
2. Dans cette situation, les avenants 1 et 2 constituent des dispositions légales du bail car ils sont nécessaires pour se conformer aux lois de la ville de New York sur la peinture au plomb et le recyclage.
3. Les avenants 3 et 4 sont des dispositions qui ne peuvent pas être ajoutées au renouvellement de bail car elles constituent des modifications importantes des conditions du bail d'inoccupation, qui ne comportait pas de frais de retard ni de clause relative aux animaux domestiques. Mme Cooper peut signer l'avenant sans renoncer à aucun droit et peut déposer une plainte pour le renouvellement du bail.

SOURCES

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York, section 2523.5
Règlement sur la protection des locataires, article 2503.5

DOCUMENTS CONNEXES

<p style="text-align: center;">FICHE D'INFORMATION N°2 Avenant au bail de la ville de New York et norme ETPA Addenda aux baux pour les locataires à loyer stabilisé</p>
--

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. 125e Street
5e étage
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3e étage
White Plains, NY 10601