

# 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° 05 Baux vacants dans les appartements à loyer stabilisé

### VUE D'ENSEMBLE

Cette fiche d'information explique ce à quoi il faut s'attendre lorsqu'une personne loue pour la première fois un appartement 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.

**Appartement individuel Améliorations (IAI) :** Lorsqu'un propriétaire installe un nouvel appareil ou apporte une amélioration à un appartement, il peut avoir droit à une augmentation de loyer au titre de l'IAI.

**Améliorations majeures des immobilisations (MCI) :** Les améliorations apportées à l'ensemble du bâtiment, telles que les chaudières, les fenêtres et les toits.

**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. Le locataire peut choisir une durée d'un ou deux ans pour le bail.

### RÉSUMÉ ET POINTS SAILLANTS

Lorsqu'une personne loue un appartement à loyer stabilisé pour la première fois, le propriétaire et le locataire signent un « bail de vacance ». Ce bail écrit est un contrat entre le propriétaire et le locataire qui énonce les termes et conditions de la location. Il s'agit notamment de la durée du bail, ainsi que des droits et responsabilités du locataire et du propriétaire.

<b>Procédure</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La loi sur la stabilisation des loyers permet au nouveau locataire (également appelé « locataire du bail vacant ») de choisir entre un bail d'un ou de deux ans.</li><li>• La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019, qui entrera en vigueur le 14 juin 2019, empêche les propriétaires de déréglementer les appartements à loyer stabilisé lorsque les locataires déménagent.</li><li>• La loi HSTPA a éliminé le taux de vacance légal et ne permet pas aux commissions d'encadrement des loyers d'établir un taux de vacance distinct. Toutefois, le propriétaire peut ajouter une ligne directrice sur les baux d'un ou deux ans qui a été approuvée par un comité d'orientation des loyers. Le propriétaire ne peut pas ajouter plus d'un de ces ajustements de ligne directrice au cours de la même année.</li></ul>
<b>Raisons des augmentations de loyer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le propriétaire peut avoir droit à des augmentations de loyer pour des IAI et MCI légaux sur des appartements qui étaient vacants.</li></ul>
<b>Autres règles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les augmentations de loyer des baux de vacance ne peuvent pas être perçues si une ordonnance de la DHCR réduisant le loyer pour des services réduits est en vigueur.</li><li>• Si un appartement est vacant ou devient vacant pendant que le propriétaire attend l'approbation d'une demande de MCI, le propriétaire doit informer tout nouveau locataire des améliorations prévues.</li></ul>

# 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° 05 Baux vacants dans les appartements à loyer stabilisé

Lorsqu'une personne loue un appartement à loyer stabilisé pour la première fois, le propriétaire et le locataire signent un BAIL vacant. Ce bail écrit est un contrat entre le propriétaire et le locataire qui énonce les conditions du bail, y compris la durée du bail, ainsi que les droits et responsabilités du locataire et du propriétaire. La loi sur la stabilisation des loyers donne au nouveau locataire, également appelé locataire du bail vacant, le choix entre un bail d'une durée d'un ou deux ans.

La loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (HSTPA) de 2019, entrée en vigueur le 14 juin 2019, a éliminé le taux de vacance légal et ne permet pas aux commissions d'encadrement des loyers d'établir un taux de vacance distinct. Toutefois, si le conseil d'administration l'autorise, une ligne directrice pour un bail d'un ou deux ans peut être appliquée et ajoutée au loyer légal du locataire précédent. Cette ligne directrice est sujette à la limitation que pas plus d'un ajustement de ligne directrice ne peut être ajouté dans une année de ligne directrice. Les augmentations temporaires légales pour les améliorations majeures des immobilisations (MCI) et les rénovations des logements individuels (IAI) peuvent également être ajoutées au loyer. Les taux des directives récentes sur les baux se trouvent dans la fiche d'information n° 26 de la DHCR.

Le locataire doit recevoir, avec le bail, un avenant au bail de stabilisation des loyers qui indique comment le loyer a été calculé et affirme que toute augmentation est conforme à la loi et au code de stabilisation des loyers. L'avenant au bail d'occupation rempli par le propriétaire doit contenir des détails sur le calcul de l'augmentation du loyer pour les améliorations individuelles des appartements (IAI). L'avenant/addenda doit également contenir un avis informant les locataires de baux vacants de leur droit de demander au propriétaire des documents qui clarifient et soutiennent l'augmentation de l'IAI, soit au moment de la signature du bail, soit dans les 60 jours qui suivent.

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.

Il existe d'autres situations dans lesquelles des méthodes différentes peuvent être utilisées pour établir les loyers des baux vacants.

1. Si un appartement était vacant ou temporairement exempt de loyer à la date de base et pendant une ou plusieurs années auparavant, le propriétaire peut avoir droit aux augmentations de loyer suivantes : des augmentations successives de deux ans pour chaque période supplémentaire de deux ans pendant laquelle l'appartement était vacant entre le moment où le dernier locataire à loyer stabilisé a quitté l'appartement et la signature du bail en question, toute autre augmentation légale telle que les améliorations majeures des immobilisations et les améliorations individuelles de l'appartement qui ont été effectuées avant que le locataire en question n'occupe l'appartement.

2. Si un appartement est une unité nouvellement construite ou un nouvel appartement parce que ses dimensions extérieures précédentes ont été substantiellement modifiées, le propriétaire peut avoir le droit de fixer un premier loyer (négocié).

Lorsqu'un propriétaire installe un nouvel appareil ou apporte des améliorations à un appartement, il peut avoir droit à une augmentation de loyer au titre de l'amélioration individuelle de l'appartement (IAI). Le consentement écrit pour l'amélioration et l'augmentation du loyer n'est pas requis pour un appartement vacant, mais la HSTPA exige que la DHCR soit notifié sur un formulaire promulgué par la DHCR.

Conformément à la HSTPA, dans les immeubles de 35 unités ou moins, le montant de l'augmentation du loyer pour une IAI est limité à 1/168e du coût de l'amélioration. Dans les immeubles de plus de 35 unités, le montant de l'augmentation du loyer pour une IAI est limité à 1/180e du coût de l'amélioration.

Il n'est pas possible de percevoir plus de trois augmentations pour les IAI au cours d'une période de 15 ans, et le coût total des améliorations admissibles au calcul d'une augmentation de loyer ne peut pas dépasser 15 000 \$.

Sur la base des modifications du code des loyers de 2014, les augmentations de loyer des baux vacants ne peuvent pas être perçues si un ordre du DHCR réduisant le loyer pour une diminution des services est en vigueur.

Depuis le 30 août 2010, dans la ville de New York, conformément à la section 27-2018.1 du NYC Housing Maintenance Code, un propriétaire doit fournir à chaque locataire signant un bail vacant un avis promulgué par la DHCR qui présente l'historique d'infestation de punaises de lit de la propriété pour l'année précédente. La DHCR a promulgué un avis - « Avis au locataire - Divulgence de l'historique d'infestation de punaises de lit » (DBB-N). Pour les locataires de logements vacants dans des appartements non soumis à la stabilisation des loyers, cet avis (DBB-N) doit être signifié au locataire. Pour les locataires de baux vacants dans des appartements à loyer stabilisé, la DHCR exigera que cet avis (DBB-N) soit joint à l'avenant au bail de stabilisation des loyers, par les propriétaires, et signifié au nouveau locataire avec l'avenant et une copie du bail vacant. Un locataire qui ne reçoit pas un historique d'infestation de punaises de lit rempli peut déposer une « plainte du locataire concernant le défaut du propriétaire de divulguer l'historique d'infestation de punaises de lit » (formulaire DBB-NO).

Si un appartement est vacant ou devient vacant alors qu'une demande d'augmentation de loyer pour des améliorations majeures (Major Capital Improvement - MCI) est en cours auprès de la DHCR, le propriétaire doit informer tout nouveau locataire de la base de la demande précédemment déposée et du fait que le loyer sera augmenté si la demande MCI est approuvée. Si cet avis d'augmentation de loyer prévue n'est pas inclus dans les baux de vacance, aucune augmentation du MCI ne sera approuvée pour cet appartement pendant la durée du bail de vacance. Un propriétaire qui facture de telles augmentations sans cette notification sera soumis à des pénalités pour surfacturation.

Une clause satisfaisante de notification d'ICM dans un bail d'habitation vacant est celle qui stipule : « Une demande d'augmentation de loyer pour amélioration majeure des immobilisations a été déposée dans le dossier n° \_\_\_\_\_ auprès de la DHCR sur la base des travaux suivants : \_\_\_\_\_ . Si la DHCR émet une ordonnance accordant l'augmentation de loyer, le loyer prévu dans le présent bail sera augmenté en conséquence. »

*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