

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°18 Interjeter appel d'une ordonnance de l'administrateur des loyers : Pétition pour révision administrative (PAR)

Cette fiche d'information contient des informations générales sur ce sujet et ne remplace pas les instructions fournies au verso du formulaire de Pétition pour révision administrative (PAR), toute déclaration de politique générale pertinente, des avis consultatifs et des bulletins opérationnels du DHCR ou les exigences des lois et des codes sur la stabilisation des loyers.

Un propriétaire, un locataire ou une autre partie à la procédure qui souhaite interjeter appel d'une ordonnance de l'administrateur des loyers de la DHCR peut déposer une Pétition pour révision administrative (PAR) auprès de la DHCR.

Exigences en matière de dépôt de la pétition

- **Dépôt dans les 35 jours suivant la date d'émission de l'ordonnance de l'administrateur des loyers et non à la date de réception par l'une ou l'autre des parties. Il n'y a pas de prorogation de ce délai de dépôt.** Cependant, les dépôts de PAR peuvent être modifiés comme décrit dans la section « **Modification d'un dépôt de PAR** ».
- La pétition doit être déposée au moyen du formulaire *Pétition pour révision administrative (PAR)* (formulaire DHCR RAR-2) et doit être remplie et signée par le pétitionnaire ou un représentant dûment désigné. Des copies suffisantes du formulaire PAR rempli, des documents justificatifs et de l'ordonnance du DHCR faisant l'objet du recours doivent être jointes. Les propriétaires qui déposent des PAR pour des ordonnances affectant plusieurs locataires doivent inclure un nombre suffisant de copies pour que la DHCR puisse les signifier à chaque locataire concerné. Les propriétaires sont également tenus de soumettre une étiquette postale autocollante de 4 pouces de large et de 1 pouce de haut adressée à chaque locataire concerné, s'il y a plusieurs locataires.
- Précisez les erreurs alléguées et indiquez les questions sur lesquelles l'ordonnance doit être réexaminée. La portée de l'examen dans la procédure de la PAR est généralement limitée aux faits ou aux preuves présentés à l'administrateur des loyers, qui doivent également être soulevés dans la PAR. Si vous cherchez à soumettre de nouveaux faits ou de nouvelles preuves dans le cadre de la PAR, afin de traiter plus efficacement votre PAR, ces éléments doivent être identifiés et accompagnés du motif pour lequel ils devraient être acceptés et examinés.
- **La pétition doit être déposée en personne ou par courrier à Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Si la PAR est remise en main propre, elle doit être reçue dans le délai de dépôt de 35 jours. Si la PAR est envoyée par la poste, le cachet de la poste doit être apposé dans le délai de dépôt requis. Si une machine à affranchir privée est utilisée et que l'enveloppe ne porte pas le cachet officiel du service postal américain, la PAR doit être reçue par la DHCR dans le délai imparti ou être accompagnée d'une preuve qu'elle a été postée dans le délai imparti. Les PAR reçues après la date limite seront rejetées.
- La PAR peut être déposée par deux ou plusieurs propriétaires ou locataires (PAR conjoint), lorsqu'au moins un motif est commun à toutes les personnes qui déposent la PAR et doit être vérifiée par chaque personne qui s'y associe. À la discrétion du commissaire, la PAR peut être traitée comme conjointe ou solidaire, et deux PAR ou plus ayant au moins un motif commun peuvent être consolidées.

Traitement d'une PAR

- Dès réception de la PAR, la DHCR l'examine pour déterminer si elle va être acceptée, rejetée ou écartée.
- Si la soumission de la PAR est entachée d'un vice de procédure, elle donne lieu à l'émission d'une ordonnance de rejet qui indique à l'appelant ou la partie qui fait recours ce qui doit être corrigé et lui donne un délai pour soumettre une PAR corrigée et complétée.
- Une fois qu'une PAR est acceptée pour dépôt, une copie de la PAR complétée est signifiée par la DHCR à la partie adverse avec un formulaire permettant à chaque partie de répondre à la DHCR dans un délai spécifié.
- La DHCR peut également envoyer d'autres réponses et observations, avec la possibilité de faire des commentaires, aux parties lésées, si cela se justifie. La DHCR examinera ensuite toutes les soumissions, demandera des informations supplémentaires si nécessaire et rendra une décision sous la forme d'une ordonnance écrite signée par le Commissaire adjoint.
- En fonction de la situation examinée, l'ordonnance peut être un accord, un accord partiel, une résiliation, un licenciement ou un renvoi à l'administrateur des loyers.

Contrôle juridictionnel

- Une fois l'ordonnance signée par le Commissaire adjoint émise, elle peut faire l'objet d'un recours par l'une ou l'autre des parties, en déposant une procédure au tribunal en vertu de l'article 78 de La loi et des règles sur la pratique civile (Civil Practice Law and Rules) en vue d'obtenir un contrôle juridictionnel de l'affaire. Après examen, la Cour suprême de l'État de New York peut confirmer ou rejeter l'ordonnance de la PAR, partiellement ou intégralement. La Cour peut également renvoyer l'ordonnance de la PAR à la DHCR pour un traitement ultérieur. **Le délai de dépôt de cette « procédure de l'article 78 » auprès des tribunaux est de 60 jours à compter de la date d'émission de l'ordonnance du Commissaire adjoint.** Une notification de pétition doit être signifiée à la DHCR, Counsel's Office, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 et au bureau du procureur général de l'État de New York. Il est conseillé de consulter un avocat exerçant en cabinet privé avant d'entamer la procédure.

Modification d'un dépôt de la PAR

- En général, il existe deux types de modifications : une modification de plein droit et une modification pour motif valable.
- Un exemple courant de modification de plein droit est lorsque le requérant a déposé une demande d'accès aux documents (FOIL) pour examiner le dossier de l'administrateur des loyers, alors que le délai de 35 jours pour déposer le PAR est en cours. Dans cette situation, la PAR doit être déposée dans le délai de 35 jours et doit inclure une déclaration indiquant qu'une demande d'accès aux dossiers/FOIL est en cours, et précisant qu'une fois le dossier examiné, une demande de modification sera soumise à la DHCR. Une copie de la demande d'accès aux dossiers/FOIL doit être jointe à la PAR.
- Parmi les exemples courants de motifs valables, on peut citer l'engagement d'un avocat après le dépôt initial de la PAR, pour corriger des erreurs ou des preuves nouvellement découvertes qui n'auraient pas pu être raisonnablement présentées plus tôt. Ce type de modification doit être adressé par écrit au directeur de la PAR.
- Si une partie demande une prolongation du délai de réponse, elle doit le faire par écrit et préciser la raison de la demande de prolongation.
- **Pour une discussion plus détaillée sur ce sujet, veuillez vous référer à l'avis consultatif de la DHCR 92-1, Modifications, Suppléments, Extensions et Dépôt de PAR.**

Effets d'un dépôt de PAR sur les loyers ajustés/établis dans les ordonnances de l'administrateur des loyers

- En général, le dépôt d'une PAR (qui n'est pas rejetée par la DHCR) a pour effet de suspendre (geler) la partie rétroactive (passée) de l'ajustement du loyer, mais pas la partie prospective (à venir).

Exemple 1

Mme Smith reçoit une ordonnance de réduction de loyer pour diminution des services, émise par un administrateur des loyers de la DHCR le 15 juin 2021, avec une prise d'effet antérieure (rétroactive) au 1er février 2021. Le propriétaire fait appel de la décision et dépose une PAR. Le 1er juillet 2021, Mme Smith a droit à la partie prospective de l'ordonnance de réduction du loyer et peut payer un loyer réduit par l'ajustement des directives. Toutefois, elle n'a pas droit au remboursement correspondant, avec effet rétroactif au 1er février 2021. Si la PAR du propriétaire est accordée, Mme Smith devra au propriétaire toutes les réductions de loyer prises précédemment. Si la PAR du propriétaire est rejetée, le propriétaire devra à Mme Smith les ajustements rétroactifs du loyer/le remboursement.

Exemple 2

M. Jones reçoit une ordonnance de surcoût des loyers, émise par un administrateur des loyers de la DHCR le 10 août 2021, qui baisse le loyer légal de 1 800 \$ à 1 500 \$ et ordonne un remboursement de 10 000 \$ pour les surcoûts des loyers précédemment perçus. Le propriétaire fait appel de la décision et dépose une PAR. Le 1er septembre 2021, M. Jones a droit à la partie prospective de l'ordonnance de surcoût et peut payer le loyer légal nouvellement fixé à 1 500 \$. Toutefois, il n'a pas le droit de percevoir la partie rétroactive de l'ordonnance, à savoir le remboursement de 10 000 \$. Si la PAR du propriétaire est accordée, M. Jones devra au propriétaire tous les ajustements de loyer déjà effectués. Si la PAR du propriétaire est rejetée, le propriétaire devra à M. Jones l'ajustement rétroactif du loyer/le remboursement.

Sources :

Code de stabilisation des loyers de la ville de New York, articles 2529 et 2530

Règlement sur la protection des locataires, article 2510

Avis consultatif de la DHCR 92-1

Bulletin opérationnel de la DHCR 90-1.

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

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601