



État de New York
Division du logement et du renouvellement communautaire
Bureau d'Administration des Loyers

Bulletin opérationnel 2024-2 Révisé le 29 octobre 2025

(Remplace le Bulletin opérationnel 2016-1)

AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS

APERÇU

Ce bulletin opérationnel est publié pour refléter les changements dans les lois sur les loyers concernant les améliorations des appartements individuels (« IAI » pour « Individual Apartment Improvements »).

Ce bulletin opérationnel fournit des conseils aux propriétaires et aux locataires d'appartements soumis au contrôle des loyers et à la stabilisation des loyers à l'intérieur et à l'extérieur de la ville de New York sur la manière dont la DHCR examinera la mise en œuvre des IAI lorsqu'une plainte pour surfacturation des loyers aura été déposée ou lorsqu'une enquête concernant la mise en œuvre des IAI sera ouverte. Un propriétaire peut prétendre à une augmentation de loyer pour une IAI lorsqu'il y a eu une augmentation substantielle de la surface du logement, une augmentation des services fournis par le propriétaire, des améliorations apportées au logement ou de nouveaux meubles ou accessoires fournis par le propriétaire.

I. Formulaires de notification à remplir indépendamment d'une plainte et/ou d'une enquête pour surfacturation

Les propriétaires d'appartements soumis à la stabilisation ou au contrôle des loyers doivent déposer par voie électronique le formulaire DHCR RN-19N AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : NOTIFICATION, pour les IAI effectuées dans des appartements vacants et occupés. En plus du formulaire de notification, lorsque le consentement du locataire est requis, les propriétaires doivent déposer par voie électronique le formulaire DHCR RN-19C AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : CONSENTEMENT ÉCLAIRÉ DU LOCATAIRE pour les IAI effectuées dans des appartements occupés. Si l'appartement était occupé par un locataire au moment où les améliorations ont été effectuées, aucune augmentation de loyer autrement admissible due à ces améliorations ne pourra être récupérée sans le consentement écrit et éclairé du locataire à l'augmentation de loyer.

Les propriétaires peuvent accéder à ces formulaires en se connectant au système ORRA (Owner Rent Regulation Application) en ligne sur <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> et en sélectionnant l'application « Individual Apartment Improvement Notification » (Notification d'amélioration des appartements individuels).

Cette notification et les documents qui l'accompagnent feront partie du dossier d'enregistrement des loyers pour un appartement à loyer stabilisé et du dossier du profil du loyer de base maximum pour un appartement à loyer contrôlé. Cette notification pour chaque IAI doit inclure une liste détaillée des travaux effectués et une description ou une explication de la raison ou du but de ces travaux. À tout moment,

Ce document est réédité à des fins d'information uniquement.
Le document original qui contient les signatures d'autorisation est conservé au bureau d'administration des loyers de la DHCR.

la DHCR peut demander toute information pertinente, même si elle a été fournie précédemment, lorsque celle-ci affecte l'ajustement des loyers légaux réglementés. Il est conseillé aux propriétaires de conserver une documentation appropriée de toutes les améliorations effectuées ou de toutes les augmentations de loyer résultant des IAI.

II. Nouvelles règles entrées en vigueur le 17 octobre 2024

Depuis 2019, les IAI sont limitées : a) à un maximum de 15 000 dollars ; b) à un maximum de trois IAI sur une période de 15 ans.

À compter du 17 octobre 2024, les modifications apportées à la loi éliminent la limite à trois IAI distinctes (sous réserve des limites décrites ci-dessous pour certaines IAI de « seconde catégorie ») et établissent un système à deux niveaux pour les IAI. Ces changements peuvent permettre des augmentations recouvrables pour les IAI jusqu'à 30 000 dollars (première catégorie) et 50 000 dollars (deuxième catégorie) conformément aux exigences décrites ci-dessous.

III. Règles et exigences pour les première et deuxième catégories

Première catégorie – Appartements à loyer stabilisé/contrôlé soumis à la limite de 30 000 dollars

À compter du 17 octobre 2024, le plafond de l'IAI de 15 000 dollars est porté à 30 000 dollars pour la première catégorie. Les taux d'amortissement de la première catégorie restent inchangés, mais l'augmentation est désormais permanente. Dans un immeuble de 35 appartements ou moins, l'augmentation autorisée du loyer légal réglementé est de 1/168e du coût total des améliorations. Dans un immeuble de plus de 35 appartements, l'augmentation autorisée du loyer légal réglementé est de 1/180e du coût total des améliorations.

Les propriétaires doivent joindre le formulaire DHCR RN-19N AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : NOTIFICATION, des photographies « avant/après » relatives à l'IAI ou aux IAI, et le formulaire DHCR RN-19C AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : CONSENTEMENT ÉCLAIRÉ DU LOCATAIRE, le cas échéant. Ce formulaire de consentement doit être exécuté conformément aux instructions de dépôt du formulaire DHCR RN-19C AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : CONSENTEMENT ÉCLAIRÉ DU LOCATAIRE (Voir les conditions de notification, section I. ci-dessus).

Deuxième catégorie – Appartements vacants à loyer stabilisé qui ont été enregistrés comme vacants en 2022, 2023 et 2024 ou qui ont été occupés de façon continue pendant au moins 25 ans immédiatement avant le début des IAI, sous réserve de la limite de 50 000 dollars.

À compter du 17 octobre 2024, des IAI d'un montant maximal de 50 000 dollars peuvent être récupérées si elles ont été mises en œuvre (a) dans un appartement vacant qui a été enregistré comme tel dans les délais en 2022, 2023 et 2024 ou (b) au cours d'une vacance faisant suite à une période d'occupation continue d'au moins 25 ans qui a eu lieu immédiatement avant le début de l'IAI. Un propriétaire peut recouvrer les coûts sur la base du point a) une seule fois.

L'augmentation de la deuxième catégorie est permanente et les taux d'amortissement sont les suivants : Dans un immeuble de 35 appartements ou moins, l'augmentation autorisée du loyer légal réglementé est de 1/144e du coût total des améliorations. Dans un immeuble de plus de 35 appartements, l'augmentation autorisée du loyer légal réglementé est de 1/156e du coût total des améliorations.

Pour les deux catégories, les propriétaires doivent déposer leur demande en ligne dans ORRA à l'adresse <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> et sélectionner « Individual Apartment Improvement Notification » (Notification d'amélioration des appartements individuels). Les propriétaires doivent ensuite sélectionner la première ou la deuxième catégorie.

Pour récupérer les coûts des IAI dans le cadre de la deuxième catégorie, les propriétaires doivent suivre les étapes suivantes :

ÉTAPE 1.

Les propriétaires doivent d'abord demander une certification à la DHCR pour établir leur éligibilité à la récupération des coûts sur les IAI proposées.

Pour que les coûts soient récupérés au titre de cette catégorie, l'IAI doit avoir été mise en œuvre dans :

- A. Un appartement actuellement vacant qui a été enregistré comme tel et dans les délais pour 2022, 2023 et 2024 ; ou
- B. Un appartement actuellement vacant après une période d'occupation continue d'au moins 25 ans survenue immédiatement avant le début de la mise en œuvre de l'IAI.

Un propriétaire peut recouvrer les coûts sur la base du point a) une seule fois.

La DHCR émettra une ordonnance certifiant ou refusant l'éligibilité pour recouvrer les coûts. L'ordonnance de la DHCR certifiant l'éligibilité ne sert qu'à déterminer si le propriétaire peut déposer une demande d'IAI auprès de cette agence et non à approuver une augmentation de loyer.

ÉTAPE 2.

Immédiatement avant d'entreprendre la mise en œuvre de l'IAI, les propriétaires certifiés éligibles par la DHCR doivent notifier à la DHCR, avec le formulaire RN-19N AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : NOTIFICATION, leur intention d'effectuer les travaux d'IAI et les preuves démontrant que l'amélioration sera nécessaire en raison d'un état inférieur aux normes ou parce que le ou les éléments à remplacer ont dépassé leur durée de vie utile. Des photos de ce qui sera amélioré, ainsi que tous les permis nécessaires pour entreprendre l'amélioration, doivent être soumis. En outre, le propriétaire doit déclarer qu'il est libre de tout constat de harcèlement ou de surfacturation volontaire de loyer de la part de la DHCR ou d'un tribunal compétent au cours des cinq dernières années dans tous les immeubles résidentiels qu'il possède, y compris, mais sans s'y limiter, en cas de propriété partielle ou de propriété effective.

ÉTAPE 3.

Immédiatement après la mise en œuvre de l'IAI, les propriétaires doivent remplir le formulaire DHCR RN-19N AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS : NOTIFICATION et fournir la preuve que les travaux ont été effectués, notamment avec des photos post travaux, tous les reçus détaillés des pièces, matériaux, appareils et coûts de main-d'œuvre, ainsi que la preuve du paiement. Les propriétaires doivent également payer à la DHCR une taxe de 1 % basée sur les coûts déclarés, qui ne doit pas dépasser 50 000 dollars, comme indiqué dans les instructions relatives à la demande. Par exemple, une IAI de 45 000 dollars sera assortie d'une taxe de 450 dollars.

Si ces déclarations ne sont pas faites, les coûts de l'IAI ne seront pas recouvrables.

IV. Règles supplémentaires applicables aux première et deuxième catégories

Toutes les augmentations mensuelles autorisées dans le cadre des IAI sont intégrées au loyer légal de l'appartement. Les augmentations au titre de l'IAI sont basées sur le coût total justifié d'une amélioration (limité à 30 000 ou 50 000 dollars, selon les cas), y compris les coûts d'installation mais à l'exclusion des frais financiers et de tous les coûts dépassant les coûts raisonnables. En outre, si un propriétaire doit engager un entrepreneur indépendant et prévoit de calculer les coûts d'installation connexes à répercuter sur le locataire, l'entrepreneur doit être agréé. Il ne peut y avoir de propriété commune ou d'intérêt commun entre le propriétaire et cet entrepreneur ou toute personne recevant un paiement pour l'IAI (que ce soit pour l'équipement ou la main-d'œuvre) (cf. VII INTÉRÊT COMMUN ci-dessous). De même, le propriétaire doit trouver une solution à toutes les violations qui peuvent être dangereuses ou qui sont immédiatement dangereuses du Code uniforme de prévention des incendies et de construction

(Code uniforme), du Code des incendies de la ville de New York ou des Codes de construction et d'entretien des logements de la ville de New York qui concernent l'appartement en question.

A. Augmentations selon les nouvelles et les anciennes règles

Si une augmentation de loyer au titre de l'IAI était en vigueur avant le 14 juin 2019, l'IAI est régie par la loi en vigueur à ce moment-là, y compris pour le taux d'amortissement applicable.¹ Ces IAI ne sont pas prises en compte dans la limite des 30 000 ou 50 000 dollars sur une période de 15 ans.

Si un propriétaire a dépensé jusqu'à 15 000 dollars ou plus en IAI le 14 juin 2019 ou après, mais avant le 17 octobre 2024, l'augmentation de loyer maximale à laquelle le propriétaire peut prétendre est basée uniquement sur les 15 000 dollars, conformément à la loi en vigueur à l'époque. Si le propriétaire a dépensé jusqu'à 15 000 dollars en IAI au cours de cette période, il peut dépenser un montant supplémentaire pour les nouvelles améliorations apportées à partir du 17 octobre 2024, sur la base du nouveau montant global de 30 000 ou 50 000 dollars. Le propriétaire peut bénéficier d'une augmentation de loyer maximale égale à la différence entre 30 000 dollars ou 50 000 dollars (selon le cas) et le montant pour lequel le propriétaire a déjà reçu une augmentation de l'IAI depuis le 14 juin 2019.

B. Exigences en matière de bail, d'enregistrement et de déclaration au titre du MBR

Pour les appartements à loyer stabilisé, toute augmentation basée sur une IAI qui a été précédemment signalée à la DHCR dans le formulaire de notification et/ou le formulaire de consentement éclairé du locataire doit également être signalée dans le prochain enregistrement annuel de l'appartement concerné. En outre, si les éléments de l'IAI sont installés en l'absence de locataire, les coûts totaux doivent être inclus dans les calculs de loyer fournis par un propriétaire dans l'avenant au contrat de location NYC ou les addenda au bail standard ETPA. Le locataire peut demander au propriétaire de lui fournir des documents justificatifs tels que des factures. Pour les appartements à loyer contrôlé, toute augmentation basée sur une IAI qui a été précédemment déclarée à la DHCR dans les formulaires ci-dessus doit également être déclarée dans les formulaires de déclaration des loyers de base maximum (« MBR » pour « Maximum Base Rent ») appropriés.

C. 421-a (16) Exigences en matière d'IAI

Toutes les formes de déréglementation, à l'exception des appartements 421-a (16), ont été abrogées à compter du 14 juin 2019. Pour les appartements précédemment déréglementés en raison d'une vacance à loyer élevé, une liste des IAI et leur coût total devaient être inclus dans l'avis de déréglementation signifié au locataire. Cet avis de déréglementation et les exigences de déclaration de l'IAI qui y sont liées sont toujours applicables aux appartements 421-a (16).

RÈGLES GÉNÉRALES POUR TOUTES LES IAI

V. Preuve de mise en œuvre des IAI et de paiement toujours requis lié à des IAI dans le cadre d'un cas de surfacturation ou d'une enquête

A. Preuves acceptables :

Les améliorations apportées aux appartements individuels doivent être justifiées par une documentation adéquate et spécifique. Cette documentation doit être conservée dans les dossiers des propriétaires et inclure :

¹ Le 14 juin 2019, la loi sur la stabilité du logement et la protection des locataires (« HSTPA » pour « Housing Stability and Tenant Protection Act ») a modifié les taux d'amortissement de l'IAI, passant d'une augmentation permanente basée sur 1/40 du coût admissible pour les bâtiments de 35 unités ou moins et 1/60 du coût admissible pour les bâtiments de plus de 35 unités à une augmentation temporaire basée sur 1/168 du coût admissible pour les bâtiments de 35 unités ou moins et 1/180 du coût admissible pour les bâtiments de plus de 35 unités.

1. Chèque(s) annulé(s) (recto et verso) au moment de l'achèvement des travaux ou preuve de paiement électronique.
2. Reçu de la facture portant la mention « payé intégralement » au moment de l'achèvement des travaux.
3. Accord contractuel signé.
4. Déclaration sous serment de l'entrepreneur indiquant que l'installation a été achevée et payée en totalité.
5. Photos avant et après.

Le propriétaire doit présenter les cinq preuves énumérées. L'examen de la DHCR peut ne pas se limiter à ces cinq éléments, car son examen des IAI est basé sur des faits et constitue un processus individualisé, qu'il fasse partie d'une procédure administrative ou qu'il fasse l'objet d'une enquête indépendante.

De plus, l'examen de l'IAI implique l'évaluation par la DHCR des preuves apportées, de sorte qu'il n'y a aucune garantie qu'un élément de preuve particulier sera déterminant. Par exemple, une facture ou un contrat dont la spécificité n'est pas totale peut ne pas être suffisant. La DHCR, dans tous les cas, a le pouvoir de demander les informations qu'elle estime nécessaires pour parvenir à une détermination appropriée, y compris les demandes de preuves supplémentaires indiquant que l'installation a été achevée, payée en totalité et est autrement appropriée pour soutenir une augmentation de loyer. Des documents supplémentaires doivent toujours être fournis si cela est possible, et ils doivent être fournis sur demande pour éviter une procédure administrative ou d'enquête plus longue. Si un propriétaire n'est pas en mesure de fournir ces éléments ou tout autre élément demandé, il doit fournir une explication et la DHCR déterminera si la preuve fournie est suffisante.

Au cours du traitement d'une procédure pour surfacturation sur la base d'un renvoi par l'Unité de protection des locataires (TPU) après enquête, l'administrateur des loyers de l'Unité de traitement des surfacturations peut limiter son examen indépendant de la procédure pour surfacturation à une analyse de novo des faits et des preuves soumis à la TPU lors de l'enquête précédente.

B. Coûts forfaitaires

Lorsqu'une IAI est contestée, par exemple dans le cadre d'une procédure de surfacturation, le propriétaire doit présenter des preuves du coût encouru pour cet élément. Par conséquent, lorsqu'un propriétaire demande une augmentation de loyer pour plusieurs travaux, une facture forfaitaire peut ne pas suffire. La DHCR a le pouvoir discrétionnaire d'accepter une facture forfaitaire dans certaines circonstances lorsque, par exemple, la DHCR conclut que :

1. Les preuves présentées établissent que tous les travaux prétendument effectués l'ont été dans le cadre d'un projet coordonné et qu'ils ont été réalisés de manière satisfaisante ;
2. Chaque élément de travail était soit une « amélioration », soit une réparation et un entretien ordinaires effectués dans le cadre d'une IAI admissible et en tant que composante nécessaire de celle-ci. Même ces projets coordonnés doivent être étayés par des preuves détaillées et l'absence de telles preuves peut entraîner un examen plus approfondi ou un refus. Lorsque la preuve n'est pas adéquate selon la DHCR, cette augmentation de l'IAI peut être refusée dans sa totalité ou la différence entre le coût réclamé et le coût justifié sera refusée selon le résultat de l'examen de la documentation par la DHCR.

VI. DURÉE DE VIE UTILE

Un propriétaire qui reçoit une augmentation pour une IAI n'a pas droit à une autre augmentation basée sur l'installation d'un équipement ou d'un mobilier similaire pendant la durée de vie utile de cet équipement ou de ce mobilier. Contrairement aux améliorations majeures des immobilisations, qui ont un calendrier de durée de vie utile, la prise de décision de la DHCR pour déterminer si la durée de vie utile d'une IAI a été atteinte sera basée sur les faits selon le cas.

Lorsque la durée de vie utile d'une IAI est en cause et que l'installation a été réalisée pendant une vacance ou incluse dans un bail de vacance, la DHCR peut exiger du propriétaire qu'il présente des documents prouvant que la durée de vie utile de l'ancien équipement ou du vieux mobilier a été épuisée.

VII. INTÉRÊT COMMUN/PROPRIÉTÉ COMMUNE

Les coûts d'une IAI payés à une personne ou à une organisation partageant une propriété commune ou un intérêt commun avec le propriétaire ou l'agent de gestion ne seront pas acceptés.

Un intérêt commun signifie toute autre relation (basée par exemple sur des liens familiaux ou des intérêts financiers) existant entre le propriétaire ou l'agent de gestion et l'entrepreneur, le fournisseur ou le ou les techniciens qui ont effectué l'installation ou fourni l'amélioration. Exemples de telles relations :

1. Lorsque le propriétaire ou l'agent de gestion semble avoir un intérêt financier dans une entité recevant un paiement pour l'IAI (soit l'amélioration, soit la main d'œuvre) qui est inclus dans l'augmentation de loyer demandée.
2. Lorsque le propriétaire ou l'agent de gestion (ou un ou plusieurs de ses dirigeants, administrateurs, actionnaires ou partenaires d'une société ou d'un partenariat) semble avoir un lien familial ou est un dirigeant, un administrateur, un actionnaire ou un partenaire d'une entité recevant un paiement pour l'IAI (soit l'amélioration ou la main-d'œuvre) qui est inclus dans l'augmentation de loyer demandée.
3. Lorsqu'il semble exister des accords ou des contrats parallèles qui ont été conclus ou envisagés et qui pourraient modifier ou annuler l'un des coûts de l'IAI (soit l'amélioration, soit la main-d'œuvre) ou lorsqu'il semble y avoir des accords ou des contrats parallèles qui ont été conclus en prenant en compte l'IAI.
4. Lorsqu'une autre relation semble exister entre le propriétaire/agent de gestion et l'entrepreneur, le sous-traitant ou toute personne recevant un paiement pour l'IAI (équipement ou main d'œuvre) inclus dans l'augmentation de loyer demandée autre que le contrat pour l'équipement ou la main d'œuvre en ce qui concerne cette IAI, qui pourrait donner au propriétaire/agent de gestion, un contrôle ou une influence sur l'entrepreneur ou l'installateur.
5. Lorsque la ou les personnes recevant le paiement pour l'IAI (que ce soit l'équipement ou la main-d'œuvre) semblent être des employés du propriétaire/agent de gestion mais que ces paiements ne leur ont pas été versés en plus du salaire ou des paiements pour d'autres travaux réalisés pour le propriétaire/agent de gestion.

Si l'on soupçonne ou s'il est constaté que des améliorations ont été apportées à un appartement par un employé du propriétaire ou de l'agent de gestion, et/ou que de nouveaux équipements ont été installés par un employé du propriétaire ou de l'agent de gestion, les registres de paie comprenant les heures de travail sur l'IAI et le calendrier de paiement des travaux seront demandés. Le propriétaire devra prouver que l'employé a été payé pour ce travail séparément et en plus de son salaire normal.

VIII. PAIEMENTS EN ESPÈCES

Pour les IAI réalisées, lorsque le montant total des paiements en espèces pour une IAI est supérieur à 10 000 dollars, un examen plus strict des preuves justifiant une augmentation de loyer est justifié. La DHCR demandera une preuve supplémentaire de paiement sous la forme de documents bancaires prouvant le retrait de ces fonds, y compris la preuve de la manière dont les fonds ont été transférés. Cette preuve, y compris la documentation requise par l'Internal Revenue Code, s'ajoutera aux affidavits de réception par le vendeur/entrepreneur lorsque les reçus normaux émis dans le cadre des activités commerciales ne sont pas disponibles.

IX. QU'EST-CE QUI CONSTITUE UNE AMÉLIORATION DES APPARTEMENTS INDIVIDUELS ?

A. Éléments pouvant être qualifiés d'IAI :

Le RSC prévoit généralement que les améliorations apportées aux appartements, les nouveaux équipements ou les nouveaux services sont considérés comme des améliorations pouvant donner lieu à une augmentation du loyer suite à une IAI. La liste fournie ci-dessous a pour but de donner des exemples d'IAI qualifiées ; cette liste

n'est pas exclusive et n'est pas déterminante dans tous les cas. Veuillez noter que les articles qui ne figurent pas dans la liste ci-dessous peuvent également être admissibles :

1. Modernisation ou rénovation complète de la salle de bain, y compris les installations installées dans le cadre de ce projet.
2. Modernisation ou rénovation complète de la cuisine, y compris les installations et les appareils électroménagers installés dans le cadre de ce projet.
3. Nouveau climatiseur acheté et installé par le propriétaire, y compris le câblage et la prise pour le climatiseur qui n'existait pas auparavant.
4. Nouvelle machine à laver et/ou sèche-linge, y compris le câblage et la prise de courant là où il n'y en avait pas auparavant.
5. Nouveau parquet là où il n'y en avait pas auparavant.
6. Nouveau sous-plancher.
7. Les nouveaux revêtements de sol, y compris le linoléum et les carreaux de vinyle, lorsqu'un nouveau sous-plancher est installé.
8. Nouveaux tapis.
9. Nouvelles armoires à vêtements intégrées.
10. Nouveaux meubles.
11. Nouveaux appareils d'éclairage là où il n'y en avait pas auparavant.
12. Nouvelle contre-porte.
13. Nouvelles contre-fenêtres.
14. Nouvelles fenêtres si elles ne font pas partie d'une installation à l'échelle du bâtiment.
15. Nouveaux écrans complets là où il n'y en avait pas auparavant.
16. Fermeture de balcon.
17. Alarme de sécurité.
18. Nouveaux plafonds suspendus et/ou insonorisés.
19. Peinture et plâtrage dans le cadre d'une rénovation importante.
20. Installation de la plaque de plâtre si elle est faite dans tout l'appartement.

Autres coûts :

Les coûts associés à la désinstallation ou à la démolition du ou des éléments remplacés peuvent être inclus dans le montant admissible à l'augmentation de loyer lorsque la désinstallation ou la démolition est nécessaire et est effectuée en même temps que l'achèvement des travaux.

Les services d'architecture ou d'ingénierie qui sont directement liés à l'IAI sont considérés comme faisant partie des coûts admissibles pouvant être inclus dans le calcul d'une augmentation de loyer lorsque les travaux nécessitent l'approbation d'un architecte agréé (« RA » pour « Registered Architect ») ou d'un ingénieur professionnel (« PE » pour « Professional Engineer »), pour la délivrance d'un permis par le département des bâtiments de la ville de New York (« DOB » pour « New York City Department of Buildings »). De plus amples informations sur les permis sont disponibles sur le site web du DOB.

B. Éléments ne pouvant pas être qualifiés d'IAI :

1. Tout travail de déménagement ou de démolition effectué par le propriétaire ou un employé du propriétaire dans le cadre de ses fonctions ne constitue pas une dépense pouvant être incluse dans le calcul de la révision du loyer d'un IAI.
2. Matériel, mobilier ou articles usagés remplacés dans le cadre d'un entretien ou d'une réparation normale.
3. Installations ou modifications effectuées pendant qu'un locataire occupe les lieux sans le consentement écrit de ce dernier.
4. Éléments qui constituent des réparations et un entretien ordinaires, à moins que ces travaux n'aient été effectués dans le cadre d'un IAI admissible (et en constituent un élément nécessaire). S'ils sont effectués seuls, les éléments suivants ne constituent que des réparations et/ou de l'entretien et ne sont pas considérés comme des IAI, sauf s'ils sont inclus ci-dessus dans la section V(A).

- a. Installation de plaques de plâtre dans moins d'un appartement complet.
- b. Plâtrage, peinture.
- c. Grattage, décapage ou revêtement des sols avec du polyuréthane.
- d. Remplacement des luminaires, des prises de courant ou des interrupteurs.
- e. Nouveaux plafonds (voir n°18 ci-dessus).

Sont également exclus du calcul de l'augmentation du loyer suite à une IAI les frais liés au financement de l'installation, les améliorations payées par le produit de l'assurance et les frais de main-d'œuvre pour les travaux effectués par le propriétaire ou ses employés dans le cadre de leurs fonctions.

Dans la ville de New York, les changements physiques apportés à l'intérieur d'un appartement qui constituent des aménagements et/ou des modifications raisonnables pour un locataire handicapé, comme l'installation de barres d'appui dans les salles de bains, qui, dans d'autres cas, pourraient être considérés comme une augmentation liée à l'amélioration d'un appartement individuel, ne seront pas soumis à une telle augmentation de loyer sur la base des dispositions de la Loi sur les droits de l'Homme de la ville de New York concernant les droits des personnes handicapées. Voir l'Administration de la Ville de New York. Code § 8-107(5). Si vous avez des questions, veuillez contacter la Commission des droits de l'Homme de la ville de New York.

X. IAI et services requis

Lorsqu'un propriétaire effectue une amélioration, l'élément devient un service obligatoire. Les propriétaires sont tenus de maintenir et de certifier annuellement à la DHCR que tous les services requis, y compris l'IAI, sont maintenus. Lorsqu'un propriétaire ne maintient pas un service obligatoire ou interrompt le service sans la permission de la DHCR, une réduction de loyer peut être ordonnée par l'agence. La DHCR gèlera le loyer et ordonnera une réduction du loyer selon les directives d'ajustement de loyer précédentes, y compris toute augmentation du loyer pour cette période, jusqu'à ce que l'agence constate que le service en question a été rétabli à la demande du propriétaire. Voir la Fiche d'information numéro 35 de la DHCR sur la possibilité de recouvrement des augmentations de loyer pour les projets d'amélioration des immobilisations (« MCI » pour « Major Capital Improvement ») et/ou les améliorations des appartements individuels (« IAI » pour « Individual Apartment Improvement ») lorsque le loyer est réduit en raison de la diminution des services et Réductions de loyer pour la diminution des services, et le Bulletin opérationnel 2014-2 de la DHCR sur la possibilité de recouvrement des augmentations de loyer MCI/IAI lorsque le loyer est réduit en raison de la diminution des services.

XI. CONSERVATION DES DOSSIERS

Les lois sur les loyers n'obligent généralement pas un propriétaire qui a dûment enregistré un appartement auprès de la DHCR à conserver ou à produire des documents relatifs à la location d'un appartement pendant plus de six ans avant la dernière déclaration fiable d'enregistrement du loyer. Toutefois, en raison des exceptions à la règle des six ans, il est recommandé aux propriétaires de conserver les dossiers d'IAI pendant plus de six ans.

XII. DOMMAGES-INTÉRÊTS TRIPLES

Les surfacturations résultant du rejet des IAI réclamées peuvent faire l'objet de dommages-intérêts triples.

Anthony Tatano
Commissaire Adjoint
pour l'administration des loyers
Révisé le 29 octobre 2025