

LE B.A.-BA EN MATIÈRE DE LOGEMENT



**GUIDE DES
PROPRIÉTAIRES**

www.nyc.gov/hpd

Janvier
2024

Les photographies sur les couvertures de cette année du B.a.-ba en matière de logement ont gagné le concours de photos des employés 2023 du Département du développement et de la préservation du logement (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Nous remercions nos gagnants et tout le personnel du HPD, toujours à l'écoute des New-Yorkais qui les entourent, pour leur dévouement et leur travail acharné au nom de notre merveilleuse ville.



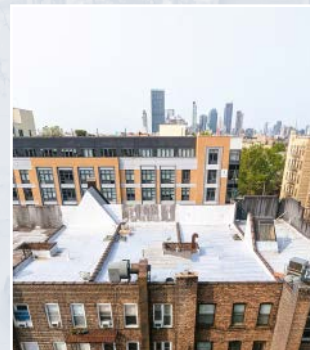
Bronx

Marc George
*Division de
l'application des codes
(Division of Code
Enforcement)*



Bronx

Jason Ramphal
*Division de l'application
des codes
(Division of Code
Enforcement)*



Queens

Marcos Dragoni
*Division des services
de construction et
d'aménagement du territoire
(Division of Building and Land
Development Services)*

Sommaire

Droits et responsabilités des propriétaires	4
Enregistrements obligatoires	5
Enregistrement annuel de la propriété auprès du HPD	5
Enregistrement des loyers auprès de la division pour le renouvellement des communautés et des habitations	5
I. Exigences relatives au Code d'entretien des logements et à la loi sur les immeubles collectifs	5
Sécurité incendie	5
A. Portes à fermeture automatique	5
B. Escaliers de secours et systèmes de gicleurs	5
C. Cuisinières à gaz : couvre-boutons de cuisinière	5
D. Détecteurs de fumée	6
Logements sains	6
A. Peinture à base de plomb	6
B. Chauffage et eau chaude	8
C. Moisissure	9
D. Protections de fenêtre ou dispositifs de fenêtre	9
E. Animaux nuisibles	9
F. Détecteurs de monoxyde de carbone	10
G. Planification pour situations d'urgence et évacuations pour les propriétaires/gestionnaires de bâtiments résidentiels	10
H. Avis, affichages et enregistrements importants	11
II. Plaintes, violations et mesures renforcées de l'application des codes	12
A. Processus de plainte auprès du HPD	12
B. Violations	12
C. Programmes de mesures renforcées de l'application des codes	14
III. Autres informations importantes pour les propriétaires	16
A. Entrée du propriétaire dans un appartement	16
B. Expulsion	16
C. Harcèlement	16
D. Rachats	16
E. Loi sur la confidentialité des données des locataires	17
F. Construction	17
IV. Ressources pour les propriétaires	19
A. Division de la préservation des quartiers	19
B. Prêts à faible taux d'intérêt ou exonérations fiscales	19
C. Saisie	19
D. Service d'assistance aux propriétaires	19
E. Déclaration et réductions des émissions de gaz à effet de serre	20
F. Éducation en matière de logement	20
G. Centre de service clientèle du HPD	21
Dates importantes à retenir	22

Droits et responsabilités des propriétaires

Les propriétaires et les locataires ont des responsabilités légales les uns envers les autres. Le Département du développement et de la préservation du logement (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la ville de New York est l'une des nombreuses agences de la ville et de l'État qui veillent à la prise en charge de ces responsabilités. Les propriétaires sont responsables du respect de nombreuses lois et réglementations liées à l'état des bâtiments, aux réparations et aux droits des locataires. Les réparations doivent être effectuées en toute sécurité et dans un délai raisonnable. Les propriétaires doivent être proactifs concernant l'entretien de leurs bâtiments et ont plusieurs obligations légales d'être proactifs concernant les conditions particulièrement dangereuses comme la peinture à base de plomb, les protections de fenêtres, les portes à fermeture automatique et la moisissure. Les propriétaires sont tenus de déposer certains documents auprès du HPD et d'afficher des avis

à l'attention des locataires contenant des informations sur les obligations du propriétaire, la sécurité et les droits des locataires. Ce document fournira un aperçu des informations et des liens vers des informations plus détaillées sur bon nombre de ces questions. Vous trouverez des informations supplémentaires à l'adresse www.nyc.gov/hpd par le biais des liens suivants : Services and Information (Services et informations) – les sujets comprennent l'application des codes, la qualité/sécurité du logement, et la gestion immobilière.

Les propriétaires doivent s'assurer que les espaces communs et les appartements individuels de leurs bâtiments sont bien entretenus et ne présentent aucun danger, conformément au Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code, HMC) et à la Loi sur les immeubles collectifs (Multiple Dwelling Law, MDL). Entre autres responsabilités, les propriétaires doivent :



- Fournir et entretenir des mesures de sécurité, du chauffage, de l'eau chaude et froide, et un bon éclairage.
- Résoudre immédiatement les problèmes de fuites, de moisissures et d'animaux nuisibles, et effectuer des inspections annuelles pour évaluer ces conditions.
- Fournir des détecteurs de fumée et des détecteurs de monoxyde de carbone, et assurer la présence d'une issue de secours appropriée.
- Protéger les enfants en respectant les réglementations concernant la peinture à base de plomb, les couvre-boutons de cuisinière et les protections de fenêtres, et distribuer des avis annuels concernant ces problèmes.
- Afficher un avis sur la disponibilité du guide **Le b.a.-ba en matière de logement** dans l'espace commun de leur bâtiment. Rendez-vous sur nyc.gov/hpd pour vous procurer un exemple de l'avis qui doit être affiché.
- Afficher une signalétique appropriée dans le bâtiment, déposer les documents appropriés auprès du HPD, et fournir les avis appropriés aux locataires.
- Louer uniquement un espace résidentiel légal, tel que défini par le certificat d'occupation (Certificate of Occupancy) d'une propriété.
- Tenir un dossier sur la conformité aux réglementations sur les peintures à base de plomb, la moisissure, et les portes à fermeture automatique.

Enregistrements obligatoires

Enregistrement annuel de la propriété auprès du HPD

Les propriétaires d'habitations résidentielles comprenant trois unités résidentielles ou plus, ou pour les logements abritant une ou deux familles si ni le propriétaire ni sa famille immédiate ne réside dans la propriété, doivent enregistrer les unités chaque année auprès du HPD à l'adresse : nyc.gov/propertyregistration. Les informations d'enregistrement sont utilisées pour contacter les propriétaires au sujet des plaintes reçues par le HPD et des avis de violation émis par le HPD. Ces informations peuvent également être utilisées par d'autres agences municipales en cas de situation d'urgence survenant dans une propriété. Pour des détails supplémentaires sur le processus d'enregistrement, les propriétaires doivent se rendre à l'adresse www.nyc.gov/hpd et effectuer une recherche dans « Property Registration » (Enregistrement de propriété). Les propriétaires sont fortement encouragés à fournir leur adresse de courrier électronique afin d'assurer la communication la plus rapide et la plus directe de la part de l'agence.

Tout manquement à l'enregistrement annuel signifie qu'en tant que propriétaire foncier, vous ne pourrez pas :

- Certifier la correction des violations HPD ou déposer un renvoi de violations.
- Intenter une action contre les locataires, y compris une procédure d'expulsion, auprès du tribunal du logement.

Enregistrement des loyers auprès de la division pour le renouvellement des communautés et des habitations

Si le loyer du bâtiment est stabilisé, le propriétaire doit enregistrer les loyers chaque année auprès de la division pour le renouvellement des communautés et des habitations (NYS Homes and Community Renewal, HCR) à l'adresse : nyschr.org.

I. Exigences relatives au Code d'entretien des logements et à la loi sur les immeubles collectifs

Sécurité incendie

A. Portes à fermeture automatique

Les portes à fermeture automatique dans les appartements et dans les couloirs communs constituent un élément essentiel de la sécurité incendie, car elles sont conçues pour fermer et piéger le feu et la fumée, et les empêcher de se propager dans le reste du bâtiment. Les portes à fermeture automatique sont équipées d'un dispositif qui garantit que la porte, une fois ouverte et relâchée, se ferme et enclenche la serrure automatiquement.

Le HPD n'attend pas de recevoir des plaintes pour inspecter les portes à fermeture automatique ; les inspecteurs vérifient le mécanisme de fermeture automatique de chaque appartement qu'ils inspectent et confirment que les portes à fermeture automatique des espaces communs fonctionnent.

La loi oblige le HPD à tenter de réinspecter la correction de toute violation de porte à fermeture automatique.

B. Escaliers de secours et systèmes de gicleurs

Les issues de secours et les systèmes de gicleurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement.

C. Cuisinières à gaz : couvre-boutons de cuisinière

Les propriétaires d'un immeuble collectif occupé par des locataires doivent fournir des couvre-boutons de cuisinière ou des couvre-boutons de cuisinière permanents dotés de mécanismes de verrouillage intégrés pour les cuisinières à gaz lorsque le propriétaire sait, ou devrait raisonnablement savoir, qu'un enfant de moins de six ans réside dans le logement en question. Les propriétaires doivent également fournir l'un ou l'autre dispositif dans une unité sans enfant de moins de six ans si le locataire en fait la demande. Les ménages peuvent renoncer aux couvre-boutons de cuisinière en fournissant un refus par écrit au propriétaire. Les propriétaires sont tenus de fournir l'un ou l'autre dispositif, à moins qu'aucun dispositif compatible avec les boutons de la cuisinière ne soit disponible. De plus, le propriétaire est tenu de fournir aux locataires un avis annuel décrivant ses obligations telles qu'expliquées dans le cadre de la loi.

D. Détecteurs de fumée

Les propriétaires doivent installer des détecteurs de fumée dans chaque appartement. Les locataires sont responsables de l'entretien de ces dispositifs. Les propriétaires peuvent facturer des frais légalement prescrits s'ils doivent remplacer un dispositif perdu ou mal entretenu.



Logements sains

A. Peinture à base de plomb

Dangers

Le plomb est un métal nocif que l'on retrouve souvent dans les vieilles peintures et qui peut être toxique pour les jeunes enfants s'il est présent dans la poussière ou les éclats de peinture. Les jeunes enfants peuvent avaler la poussière et les éclats de peinture au plomb provenant des rebords de fenêtres et du sol. Le plomb provoque des troubles du comportement et de l'apprentissage chez les jeunes enfants. Les bâtiments construits avant 1960 pourraient encore contenir de la peinture à base de plomb. Les propriétaires de ces bâtiments sont responsables de la protection des locataires concernant les dangers liés à la peinture à base de plomb, à la fois avant et après que des problèmes ne se soient produits. Les propriétaires doivent identifier et éliminer les dangers liés à la peinture à base de plomb dans les appartements et les parties communes des bâtiments où se trouvent de jeunes enfants, en faisant appel à des travailleurs formés et dûment certifiés, et en observant des pratiques de travail ne présentant aucun danger.

Les dangers liés à la peinture à base de plomb sont présumés présents si :

- le bâtiment a été construit avant 1960 et,
- le bâtiment compte trois appartements ou plus, ou compte une unité louée dans une habitation unifamiliale ou bifamiliale et,
- un enfant de moins de six ans vit dans l'appartement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine.



**N'ATTENDEZ PAS.
NE LAISSEZ PAS LE
PLOMB
VOUS PLOMBER LA VIE.**

En vertu de la Loi sur la prévention de l'empoisonnement au plomb chez les enfants (Childhood Lead Poisoning Prevention Act) de la ville de New York, les propriétaires doivent inspecter et remédier prudemment à tous les dangers potentiels liés au plomb.

Exigences proactives

- Les propriétaires doivent demander aux locataires par écrit, au moment de la signature du bail et annuellement au moyen d'un formulaire de préavis annuel, si un enfant de moins de six ans vit dans l'appartement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine. Vous trouverez les deux formulaires sur le site Web du HPD.
- Si tel est le cas, les propriétaires doivent inspecter visuellement les appartements et les espaces communs pour détecter tout danger lié à la peinture à base de plomb au moins une fois par an. Les résultats de l'inspection visuelle doivent être fournis au locataire.
- Si l'inspection visuelle révèle de la peinture détériorée ou écaillée, le propriétaire doit faire appel à des sous-traitants dûment certifiés pour s'attaquer aux dangers qu'elle représente et, une fois ceux-ci éliminés, faire appel à un sous-traitant indépendant et certifié distinct pour garantir que l'endroit où l'assainissement a eu lieu est exempt de poussière de plomb qui aurait pu avoir été produite dans le cadre des travaux, un processus connu sous le nom d'« habilitation » (clearance). L'exigence de faire appel à des sous-traitants certifiés décrite ci-dessus s'applique chaque fois que la peinture subit des perturbations dans une habitation couverte par la Loi locale 1, comme indiqué ci-dessus, et pas seulement dans le cadre de l'exécution de travaux d'assainissement en réponse à l'inspection visuelle annuelle.
- Rotation : de plus, lorsqu'un logement change de locataire, les propriétaires sont tenus, en vertu de la Loi locale 1, d'effectuer certaines activités en matière de peinture à base de plomb visant à éliminer les dangers présents dans le logement pour le nouveau locataire, et ce, avant que le nouveau locataire ne s'y installe (que le nouveau locataire ait ou non un enfant au moment de l'emménagement). C'est ce qu'on appelle une « rotation » (turnover). Tous les travaux doivent être effectués par des sous-traitants dûment certifiés, comme décrit ci-dessus. Vous trouverez des détails supplémentaires sur les travaux requis dans le cadre de la rotation, y compris une Foire aux questions, sur le site Web du HPD.
- Test XRF : à compter du mois d'août 2020, avec une pleine conformité requise d'ici le 9 août 2025, toutes les unités locatives doivent être testées par un inspecteur ou un évaluateur de risques certifié par l'Agence de protection de l'environnement (Environmental Protection Agency, EPA) à l'aide d'un analyseur de fluorescence à rayons X qui teste la teneur en plomb de toute la peinture présente dans l'appartement. Si un enfant de moins de six ans vient vivre dans un appartement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine, le test doit être effectué dans un délai d'un an à partir de cette date ou avant la date limite du 9 août 2025, la date la plus proche étant prise en compte. Les résultats du test XRF doivent être fournis aux locataires. HPD pourrait vérifier le dossier de peinture à base de plomb pour l'appartement, et toute absence de ce dossier pourrait entraîner un avis de violation.

Exemptions

Les propriétaires de bâtiments construits avant 1960, cas pour lesquels la Loi locale 1 présume que de la peinture à base de plomb est présente, peuvent embaucher un sous-traitant certifié pour effectuer des tests afin de déterminer si de la peinture à base de plomb est présente dans leurs bâtiments, et prendre ainsi des mesures proactives visant à réduire la responsabilité associée à la peinture à base de plomb. De plus, du fait que, comme indiqué ci-dessus, les propriétaires sont tenus de tester leurs unités locatives d'ici le mois d'août 2025, il leur serait avantageux de connaître les exigences en matière de demande d'exemption. Si un propriétaire peut démontrer qu'aucune trace de peinture à base de plomb n'est présente dans l'appartement ou effectuer un décapage de la peinture à base de plomb en cas de présence en utilisant des méthodes appropriées et des travailleurs certifiés, le propriétaire peut demander une exemption auprès du HPD. Si l'exemption est accordée, alors le bail et l'exigence annuelle d'obtention d'informations auprès du locataire, l'inspection visuelle, et l'exigence de faire appel à des sous-traitants certifiés pour les travaux perturbant la peinture ne s'appliquent pas. Vous trouverez le Formulaire de demande d'exemption à l'adresse : www.nyc.gov/hpd.

Tout travail sur toute surface peinte dans un bâtiment construit avant 1960 doit être conforme à la réglementation

Les propriétaires doivent connaître les mesures d'application de la Loi locale 1 ci-dessous.

1. Les violations en matière de peinture à base de plomb doivent être résolues par des travailleurs formés et dûment certifiés ayant recours à des pratiques de travail ne présentant aucun danger dans les délais spécifiés par la loi et le règlement du HPD. Des tests d'habilitation sont requis pour confirmer qu'il ne reste aucune poussière de plomb une fois les travaux de construction terminés ; ils doivent être effectués chaque fois que des travaux sont réalisés dans un bâtiment couvert par la Loi locale 1.
2. Il existe un certain nombre d'exigences en matière de tenue de dossiers concernant la peinture à base de plomb, et le HPD audite des centaines de propriétés chaque année. Des sanctions civiles importantes peuvent être imposées en cas de manquement à conserver l'ensemble de ces documents pendant 10 ans.
3. Le HPD a renforcé son contrôle du respect des exigences en matière de rotation dans le cadre des enquêtes de l'agence se rapportant aux dangers liés au plomb. Lorsqu'un avis de violation des exigences en matière de rotation est émis, il s'applique à toutes les surfaces de friction des fenêtres et des portes de l'appartement.

Ressources pour les propriétaires en matière de peinture à base de plomb

- Pour des informations supplémentaires concernant la formation gratuite sur les travaux d'élimination du plomb dans les logements, appelez le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) au 212-226-5323.
- Consultez la section sur les prêts et subventions offerts aux propriétaires, dont certains concernent spécifiquement la peinture à base de plomb, figurant dans ce guide.
- Pour des exemples de formulaires et des informations supplémentaires, consultez : nyc.gov/lead-based-paint.
- Il n'est pas nécessaire de faire appel à un professionnel pour réaliser votre enquête visuelle annuelle. Cependant, le HPD recommande fortement à quiconque mène cette enquête de suivre la formation en ligne sur l'évaluation visuelle offerte au niveau fédéral par le Département du logement et du développement urbain (Department of Housing and Urban Development) à l'adresse : <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.
- Le HPD propose une série de webinaires sur tous les sujets mentionnés ci-dessus se rapportant à la peinture à base de plomb, que vous trouverez à l'adresse : <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

B. Chauffage et eau chaude

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

En vigueur depuis octobre 2017
**OBLIGATIONS DE CHAUFFAGE
PAR TEMPS FROID**
1er octobre - 31 mai

Temps	Horaires	Température à l'intérieur	Température à l'extérieur
JOUR	6h00 - 22h00	Au moins 20 °C (68 °F)	Moins de 13 °C (55 °F)
NUIT	22h00 - 6h00	Au moins 16,5 °C (62 °F)	Aucune condition de température extérieure

Les locataires sans chauffage devraient déposer une plainte via l'application mobile **NYC311**, en appelant le **311 (ATS [TTY] 212-504-4115)**, ou en ligne à l'adresse **nyc.gov/311**
Pour des informations supplémentaires, consultez **nyc.gov/hpd**

Les propriétaires de bâtiments sont tenus de fournir du chauffage aux locataires entre le 1er octobre et le 31 mai dans les conditions suivantes :

- Lorsque la température extérieure est inférieure à 13 degrés Celsius (55 degrés Fahrenheit) entre 6h00 et 22h00, les propriétaires de bâtiments doivent chauffer les appartements à au moins 20 degrés Celsius (68 degrés Fahrenheit).
- Quelle que soit la température extérieure, entre 22h00 et 6h00, les propriétaires de bâtiments doivent chauffer les appartements à au moins 16,5 degrés Celsius (62 degrés Fahrenheit).

Les propriétaires de bâtiments doivent également veiller à ce que les locataires disposent d'eau chaude 24 heures sur 24, 365 jours par an, à une température constante minimale de 50 degrés Celsius (120 degrés Fahrenheit).

C. Moisissure

Les fuites d'eau doivent être traitées rapidement pour prévenir ou arrêter le développement de moisissure. L'élimination de la moisissure exige également que des sous-traitants agréés soient utilisés lorsque des avis de violation sont émis pour des bâtiments de 10 unités ou plus dans lesquels plus de 1 mètre carré (10 pieds carrés) de moisissure est présente. Si les travaux d'élimination de la moisissure sont effectués sans évaluateur ni sous-traitants professionnels lorsque la loi l'exige, des sanctions supplémentaires pourraient être imposées par le Département de la protection de l'environnement (Department of Environmental Protection, DEP). Lorsque des sous-traitants agréés ne sont pas requis, des méthodes de travail spécifiques doivent être utilisées. Lisez attentivement l'avis de violation.



Les propriétaires d'immeubles collectifs sont tenus de :

- Inspecter chaque année les unités pour détecter toute trace de moisissure et répondre à toute plainte reçue directement des locataires ou du HPD. Veiller à ce que toute trace de moisissure soit complètement éliminée des appartements vacants avant qu'un nouveau locataire n'emménage.
- Fournir la fiche d'informations intitulée [Ce que les locataires et les propriétaires doivent savoir sur les allergènes intérieurs et la Loi locale 55](#) ainsi qu'un avis avec le bail de chaque locataire qui énonce clairement les responsabilités du propriétaire concernant le maintien du bâtiment sans allergènes intérieurs. Vous trouverez ce document aux adresses : nyc.gov/hpd et nyc.gov/doh.

D. Protections de fenêtre ou dispositifs de fenêtre

Chaque année, de jeunes enfants sont blessés ou meurent suite à des chutes de fenêtres non protégées. Ces décès et blessures peuvent être facilement évités.

Les propriétaires d'immeubles collectifs sont tenus de :

- Fournir un [avis annuel](#) concernant les protections de fenêtre ou autres dispositifs de sécurité appropriés.
- Installer correctement des protections de fenêtre approuvées ou autres dispositifs de sécurité approuvés sur toutes les fenêtres de tous les appartements dans lesquels réside un enfant de 10 ans ou moins, et sur les fenêtres de chaque espace commun à tous les étages.
- Installer des protections de fenêtres ou autres dispositifs de sécurité approuvés pour tout locataire qui en fait la demande par écrit. Par exemple, les occupants qui ont des petits-enfants en visite, les parents qui partagent la garde de leurs enfants, et les occupants qui fournissent un service de garde d'enfants pourraient souhaiter demander des protections de fenêtre.



E. Animaux nuisibles

Les cafards, les souris et les rats peuvent constituer un danger pour les personnes souffrant de maladies respiratoires, comme l'asthme par exemple. La première étape dans l'élimination des animaux nuisibles consiste à couper leur approvisionnement en nourriture et en eau. Le meilleur moyen de lutter contre les cafards et les souris est de boucher les trous et les fissures, de nettoyer les excréments, et d'utiliser des pesticides sans danger pour les humains. Les propriétaires de bâtiments doivent travailler avec leur sous-traitant de lutte contre les nuisibles pour identifier les infestations et prévenir les retours. Les propriétaires peuvent protéger leurs bâtiments en réparant les fuites et en isolant les déchets. Bien que les punaises de lit ne présentent pas les mêmes dangers physiques, les infestations peuvent se propager d'un appartement à l'autre lorsqu'elles rampent à travers des petites crevasses ou des fissures dans les murs et les sols. La détection précoce des punaises de lit est essentielle pour prévenir une infestation importante. Pour en savoir plus sur la lutte contre les animaux nuisibles, consultez les méthodes de contrôle sans danger des animaux nuisibles du DOHMH (Department of Health and Mental Hygiene) à l'adresse : www.nyc.gov/doh.

La loi de l'État de New York exige que les propriétaires n'embauchent que des professionnels de la lutte contre les nuisibles agréés par le Département de la conservation de l'environnement (Department of Environmental Conservation, DEC) de l'État de New York pour traiter les appartements contre les animaux nuisibles. Le professionnel en question doit effectuer une inspection pour confirmer la présence d'animaux nuisibles, localiser et éliminer leurs cachettes, traiter l'appartement avec des produits de nettoyage ou des pesticides, et effectuer des visites de suivi pour s'assurer qu'ils ont disparu.

Les propriétaires doivent signaler chaque année en décembre les occurrences de punaises de lit dans leurs bâtiments. Les propriétaires individuels ou copropriétaires peuvent communiquer ces informations via le formulaire papier mis à disposition à l'adresse suivante : www.hpd.nyc.gov. Tous les autres propriétaires doivent soumettre ces informations par voie électronique à l'adresse : <https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>.

F. Détecteurs de monoxyde de carbone

Les propriétaires sont tenus de fournir et d'installer au moins un détecteur de monoxyde de carbone (CO) agréé dans chaque logement ainsi que de fournir au locataire des informations écrites sur les façons de les tester et les entretenir. Le détecteur doit être doté d'une alarme sonore de fin de vie utile. Un détecteur de CO doit être installé à moins de 4,5 mètres (15 pieds) de l'entrée principale de chaque chambre à coucher.

Les locataires sont responsables de l'entretien de ces dispositifs. Les propriétaires peuvent facturer des frais légalement prescrits s'ils doivent remplacer un dispositif perdu ou mal entretenu.

G. Planification pour situations d'urgence et évacuations pour les propriétaires/gestionnaires de bâtiments résidentiels

- **Le Code de prévention des incendies de la ville de New York exige que tous les propriétaires de bâtiments résidentiels préparent et distribuent un guide de préparation aux situations d'urgence en cas d'incendie et autres, et affichent certains avis.** Les guides fournissent des informations détaillées aux résidents et des sites Web de référence contenant des informations supplémentaires. Vous les trouverez à l'adresse suivante : <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. Vous trouverez le bulletin ici : <https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Les avis « Fermez la porte » (Close the Door) doivent être affichés au moment de l'envoi des bulletins. Vous trouverez les avis « Fermez la porte » ici : <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Les résidents handicapés ou ayant des besoins fonctionnels ou d'accès devraient informer les propriétaires de bâtiments de toute considération en matière de politique dont ils pourraient avoir besoin en cas d'urgence.**
- **Une communication claire entre les propriétaires et les occupants améliorera la sécurité de tous les résidents et du personnel du bâtiment en cas d'urgence.**
- **Les propriétaires/gestionnaires de bâtiments et/ou le personnel de bâtiment doivent surveiller les systèmes de notification d'urgence** contrôlés par le Département de gestion des urgences de la ville de New York (New York City Department of Emergency Management), le Département de police de la ville de New York (New York City Police Department) et/ou les systèmes de notification privés pour rester informés des urgences pouvant affecter leurs bâtiments. Cette mesure permettra aux propriétaires de bâtiments de prendre toutes les mesures appropriées pour protéger leurs résidents et sauvegarder leurs propriétés. Pour vous inscrire et recevoir des mises à jour sur les urgences dans toute la ville de la part du Département de gestion des urgences de la ville de New York, appelez le 311 ou consultez : www.nyc.gov/notifynyc.
- **Les propriétaires/gestionnaires de bâtiments devraient consulter le guide de préparation aux situations d'urgence des bâtiments résidentiels de la ville de New York (NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide), ainsi que d'autres ressources publiques et privées, du Département de lutte contre les incendies (Fire Department) et réfléchir à la manière dont le personnel de leur bâtiment doit réagir à chaque type de situation d'urgence abordé dans le guide.** Des protocoles écrits peuvent aider à rappeler au personnel sur site les mesures ou notifications à prendre en cas d'urgence, y compris les communications appropriées avec le 911, les propriétaires/gestionnaires et les résidents du bâtiment. Le personnel du bâtiment doit être formé pour faciliter l'intervention des services médicaux d'urgence et autres premiers intervenants en cas d'urgence médicale dans le bâtiment (par exemple, rappeler ou retenir un ascenseur, renseigner les premiers intervenants, et escorter les premiers intervenants jusqu'aux résidents du bâtiment ayant besoin d'aide). Les propriétaires/gestionnaires de bâtiments sont encouragés à contacter les résidents du bâtiment qui se sont identifiés à l'avance comme ayant besoin d'aide, avant et après une situation d'urgence.

- Les propriétaires/gestionnaires de bâtiments doivent fournir des informations sur la préparation aux situations d'urgence selon le même calendrier que pour le guide de préparation aux incendies et aux situations d'urgence exigé par le Département de lutte contre les incendies, y compris au moment de la signature du bail. Il est également recommandé d'organiser périodiquement une formation sur la préparation aux situations d'urgence dans les bâtiments. Vous trouverez des supports de planification à l'adresse : <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> ; des exemplaires papier sont disponibles gratuitement.

Pour des informations supplémentaires sur la planification pour les situations d'urgence pour les propriétaires de bâtiments du HPD, consultez :

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> et <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>.

H. Avis, affichages et enregistrements importants

Les propriétaires doivent connaître les exigences suivantes en matière d'avis, d'affichage et d'enregistrement liées aux exigences du Code d'entretien des logements. Vous trouverez des exemples de la plupart des avis et panneaux d'affichage à l'adresse : nyc.gov/hpd.

Enregistrements obligatoires

- Enregistrement de la propriété
- Déclaration annuelle relative aux punaises de lit

Avis obligatoires à fournir aux locataires

- Avis pour la prévention des dangers liés à la peinture à base de plomb à fournir lors de la signature du bail/début de l'occupation
- Avis annuel : Protégez votre enfant du saturnisme et des chutes à partir de fenêtres (bâtiments construits avant 1960)
- Avis annuel : Protéger votre enfant du saturnisme et des chutes à partir de fenêtres (bâtiments construits en ou après 1960)
- Avis d'installation de détecteurs de monoxyde de carbone
- Avis de fuite de gaz
- Fiche d'informations sur le bâtiment
- Reçu de la déclaration annuelle relative aux punaises de lit
- Avis pour la prévention des dangers liés aux allergènes intérieurs à fournir lors de la signature du bail/début de l'occupation
- Avis annuel concernant l'installation de couvre-boutons de cuisinière

Exigences signalétiques

- Avis sur le Guide d'informations sur le logement
- Avis de fuite de gaz
- Avis sur la sécurité incendie (exigence du FDNY)
- Panneau « Fermez la porte » (exigence du FDNY)
- Certificat de visites d'inspection encadré
- Panneau de collecte des déchets
- Nom et localisation de la personne détenant les clés de la chaufferie
- Panneau de sol
- Numéro de rue sur l'habitation
- Nom/adresse de l'agent d'entretien
- Avis sur les dispositifs de détection de fumée
- Avis sur les dispositifs de monoxyde de carbone
- Occupation maximale des pièces
- Avis d'interruption des services (si nécessaire)
- Déclaration des droits en matière de construction sans danger (si nécessaire)
- Panneau d'instructions en cas de catastrophe (si nécessaire)
- Reçu de la déclaration annuelle relative aux punaises de lit
- Panneau avec numéro d'enregistrement de la propriété

II. Plaintes, violations et mesures d'application des codes

A. Processus de plainte auprès du HPD

Les locataires peuvent déposer une plainte auprès du HPD en appelant le 311, ou en utilisant le système ATS (TTY) 212-504-4115 ou le 311Online. Si vous êtes correctement enregistré, le HPD contactera immédiatement votre agent ou vous-même (si vous n'avez pas d'agent) par téléphone et/ou par courrier électronique (si vous avez fourni une adresse électronique lors de votre enregistrement). Pour des informations supplémentaires sur le processus de dépôt de plainte, consultez la *Section du B.a.-ba* dédiée aux locataires.

B. Violations

Vous pouvez voir toutes les violations ouvertes dans un bâtiment sur le site Web du HPD via HPDONLINE.

Le HPD inspecte les conditions énumérées ci-dessous à chaque inspection et émettra des avis de violations pour des raisons justifiées. Certaines de ces violations contraindront le HPD à effectuer des réparations d'urgence si vous ne rectifiez pas la situation en temps opportun. Tous ces travaux sont à la charge du bâtiment dans lequel ils sont effectués. La ville est soumise à des lois régissant les marchés publics, les contrats et les salaires qui peuvent rendre ces travaux beaucoup plus coûteux que les tarifs que le propriétaire pourrait obtenir. La ville facturera à la propriété par l'intermédiaire du Département des Finances (Department of Finance, DOF) de la ville de New York le coût des réparations d'urgence majoré des frais associés et/ou le coût de l'envoi d'un sous-traitant pour tenter d'effectuer la réparation. Si le propriétaire ne paie pas, la ville établira un privilège fiscal sur la propriété. Le privilège fiscal portera intérêts. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>.

Condition	Délai de correction
Dangers liés à la peinture à base de plomb	21 jours
Protection de fenêtre manquante/défectueuse	21 jours
Détecteur de fumée manquant/défectueux	30 jours
Détecteur de monoxyde de carbone manquant/défectueux	30 jours
Serrure à double cylindre	24 heures
Grille de fenêtre illégale	24 heures
Présence de moisissure (plus de 9,3 mètres carrés [100 pieds carrés] dans les bâtiments de 10 unités ou plus)	21 jours
Présence de souris, cafards ou rats	21 jours
Portes à fermeture automatique manquantes/défectueuses	14 jours

Pour tous les avis de violations émis par le HPD, le délai accordé au propriétaire pour les corriger avant que des sanctions civiles ne soient éventuellement imposées dépend de la gravité de la violation. Vous pouvez voir toutes les violations ouvertes dans un bâtiment sur le site Web du HPD via [HPDONLINE](#). Le HPD enverra un avis de violation à l'adresse professionnelle de l'agent de gestion enregistré dans ses dossiers (ou directement au propriétaire si aucun agent de gestion n'est rattaché à la propriété). Si le propriétaire a fourni une adresse électronique lors de l'enregistrement de sa propriété, le HPD enverra également les informations sur les violations par courrier électronique. Les violations en matière de chauffage et d'eau chaude sont affichées dans le bâtiment au moment de l'inspection.

Le Code d'entretien des logements utilise trois classes de violations du code : A, B et C.

Classe de violations	Type	Le délai dont le propriétaire dispose pour corriger la violation faisant l'objet de l'avis avant que les sanctions civiles ne commencent à s'accumuler	Sanction civile*
Classe A	Ne présentant aucun danger	90 jours	<ul style="list-style-type: none"> Manquement d'afficher un avis concernant le guide d'informations sur le logement : 250 \$ par violation
Classe B	Présentant un danger	30 jours	<ul style="list-style-type: none"> 25 \$ à 100 \$ par violation, plus 10 \$ par infraction par jour
Classe C : Peinture à base de plomb	Présentant un danger immédiat	21 jours	<ul style="list-style-type: none"> Ordonnance 614, 616 ou 617 : 250 \$ par jour par violation, jusqu'à un montant maximal de 10 000 \$ Ordonnance 618 : 1 000 \$ maximum Ordonnance 619 : 1 500 \$ maximum par violation Sanction pénale : délit passible d'une amende pouvant s'élever jusqu'à 500 \$ ou d'une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à six mois, ou les deux Ordonnance 620 : 1 000 \$ minimum et 5 000 \$ maximum par violation
Classe C : Protections de fenêtre, moisissure, souris/cafards et rats	Présentant un danger immédiat	21 jours	<ul style="list-style-type: none"> Non liées à la chaleur, à l'eau chaude, aux dispositifs illégaux ou à la peinture à base de plomb : <ul style="list-style-type: none"> » Bâtiments de 5 unités ou moins : 50 \$ par violation par jour » Bâtiments de plus de 5 unités : 50 \$ à 150 \$ par violation, plus 125 \$ par violation par jour
Classe C : Portes à fermeture automatique	Présentant un danger immédiat	14 jours	<ul style="list-style-type: none"> Non liées à la chaleur, à l'eau chaude, aux dispositifs illégaux ou à la peinture à base de plomb : <ul style="list-style-type: none"> » Bâtiments de 5 unités ou moins : 50 \$ par violation par jour » Bâtiments de plus de 5 unités : 50 \$ à 150 \$ par violation, plus 125 \$ par violation par jour
Classe C : Violations liées au chauffage et à l'eau chaude	Présentant un danger immédiat	Immédiatement	<ul style="list-style-type: none"> 250 \$ à 500 \$ par jour pour chaque violation, à compter de la date à laquelle l'avis est affiché dans le bâtiment, jusqu'à la date à laquelle la violation est corrigée 500 \$ à 1 000 \$ par jour pour chaque violation ultérieure dans le même bâtiment survenant au cours de deux années civiles consécutives ou, dans le cadre du § 27-2029(a) du Code d'entretien des logements (eau chaude), pendant deux périodes consécutives du 1er octobre au 31 mai (chauffage)
Classe C : (toutes les autres)	Présentant un danger immédiat	24 heures	<ul style="list-style-type: none"> Non liées à la chaleur, à l'eau chaude, aux dispositifs illégaux ou à la peinture à base de plomb : <ul style="list-style-type: none"> » Bâtiments de 5 unités ou moins : 50 \$ par violation par jour » Bâtiments de plus de 5 unités : 50 \$ à 150 \$ par violation, plus 125 \$ par violation par jour

*Les augmentations prévues pour les sanctions civiles entreront en vigueur en décembre 2023. Les propriétaires peuvent consulter l'adresse www.nyc.gov/hpd pour y trouver les mises à jour.

Une fois qu'une condition de violation a été corrigée, il relève de la responsabilité du propriétaire d'informer le HPD que la condition a été corrigée par le biais du processus de certification. Les propriétaires/agents actuellement enregistrés peuvent certifier les violations corrigées via la eCertification ou en complétant les documents de violation envoyés par courrier au propriétaire/agent. La eCertification est une application en ligne qui permet aux propriétaires et aux agents de gestion de certifier les violations en ligne. Pour des informations supplémentaires sur la eCertification, consultez : www.nyc.gov/hpd.

Une fois qu'un propriétaire a certifié la correction de la condition, le HPD dispose de 70 jours pour tenter de réinspecter la condition afin de confirmer si elle a été corrigée. (Le HPD doit tenter de réinspecter les certifications de peinture à base de plomb et les certifications de portes à fermeture automatique.) Si le HPD détermine que la condition n'a pas été corrigée, le propriétaire s'expose à des sanctions et la violation reste ouverte. Si le HPD confirme que la condition a été corrigée, la violation peut être close immédiatement. Si le HPD n'est pas en mesure de confirmer la correction, la violation sera close sur la base de la certification du propriétaire (sauf pour les cas de peinture à base de plomb, que le HPD est légalement tenu de vérifier) après 70 jours.

Tout manquement à corriger les violations peut entraîner des sanctions civiles imposées par le tribunal du logement. Pour des informations supplémentaires sur les sanctions civiles et les frais d'inspection, consultez : www.nyc.gov/hpd. Pour consulter à tout moment une liste complète de toutes les violations ouvertes pour votre bâtiment, rendez-vous à l'adresse : www.nyc.gov/hpd et cliquez sur « Find Building Data » (Trouver des données de bâtiment). Si vous n'avez pas accès à un ordinateur, vous pouvez demander un résumé des violations en nous appelant au 212-863-6300.

C. Programmes de mesures renforcées de l'application des codes

Les bâtiments qui ne traitent pas les conditions de construction en temps opportun et/ou qui permettent aux avis de violations du HPD de s'accumuler sans certifications valides de corrections de ces violations risquent d'être sélectionnés pour un programme de mesures renforcées de l'application des codes du HPD. Ces programmes peuvent entraîner la facturation de frais de réparation d'urgence à la propriété, l'établissement et la facturation de frais à la propriété, la facturation de privilèges de réinstallation à la propriété et l'imposition de sanctions civiles à la propriété. Tous les frais de réparation d'urgence sont facturés par le Département des finances et peuvent entraîner des intérêts, des privilèges fiscaux, et des mesures de recouvrement supplémentaires. La sanction la plus grave serait la nomination d'un administrateur désigné par le tribunal pour exercer le contrôle quotidien de la propriété.

Programme de mesures alternatives d'application des codes

Le Programme de mesures alternatives d'application des codes (Alternative Enforcement Program, AEP) identifie 250 immeubles collectifs en difficulté chaque année et prend des mesures comme l'imposition de frais, l'émission d'ordonnances de correction, et le pouvoir de remplacer les systèmes du bâtiment si le propriétaire ne prend aucune initiative. Les propriétaires et les locataires seront informés si leur bâtiment est sélectionné pour l'AEP.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

Conditions sous-jacentes

Le programme des conditions sous-jacentes (Underlying Conditions Program) permet au HPD d'émettre une ordonnance administrative aux propriétaires de bâtiments résidentiels pour les contraindre à corriger les conditions sous-jacentes qui ont causé, ou causent actuellement, des fuites et de la moisissure. Le HPD sélectionne chaque année 50 à 100 bâtiments pour participer au programme en fonction du nombre d'appartements touchés par la moisissure et les fuites, ainsi que du nombre et de la gravité des violations. Les propriétaires sont tenus de demander à un professionnel d'enquêter sur la cause des fuites ou de la moisissure affectant plusieurs appartements dans un bâtiment, et de remédier aux conditions et aux violations associées dans un délai de quatre mois.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>



Programme de capteurs de chaleur

Dans le cadre du programme de capteurs de chaleur (Heat Sensors Program), le HPD sélectionne 50 bâtiments ayant des antécédents de violations liées à la chaleur et exige que les propriétaires de ces bâtiments installent des capteurs de chaleur compatibles avec Internet dans chaque logement pour en mesurer continuellement la température. Le HPD effectuera des inspections pendant la période de chauffage, sans réception de plainte, pour vérifier le respect des exigences d'installation du capteur de chaleur et des exigences de fourniture de chauffage et d'eau chaude.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

Programme 7A

Grâce au programme 7A, des administrateurs sont nommés par le tribunal (conformément à la loi de l'État de New York) pour gérer des bâtiments privés présentant des conditions dangereuses pour la vie, la santé et la sécurité des locataires. Les administrateurs agissent en vertu d'une ordonnance de tribunal pour collecter les loyers et utiliser cet argent pour fournir les services essentiels aux locataires et effectuer les réparations nécessaires. Dans certains bâtiments 7A, le HPD offre un montant limité d'aide financière 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) pour réparer ou remplacer des systèmes essentiels ou effectuer d'autres réparations. Le HPD surveille les activités des administrateurs 7A et administre le programme de prêt 7AFA.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

Programme de certificat de non-harcèlement

Le programme de certificat de non-harcèlement (Certificate of No Harassment, CoNH) a été conçu pour réduire le harcèlement des locataires en exigeant que les propriétaires de bâtiments dans ce programme déposent une demande de certification auprès du HPD avant de pouvoir obtenir des permis pour certains types de travaux auprès du Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB). Une certification n'est accordée qu'après que le HPD a enquêté sur l'histoire récente du bâtiment à la recherche de preuves de harcèlement contre les locataires. Les propriétaires de bâtiments dans ce programme doivent obtenir un CoNH avant l'approbation de certains permis du DOB pour une démolition, ou un changement dans l'utilisation ou l'occupation. Dans les cas où il s'avère que des locataires ont été harcelés, le propriétaire ne peut pas obtenir de certificat. Les bâtiments pourraient être soumis à ce programme s'il s'agit 1) de bâtiments à chambres individuelles, 2) de bâtiments situés dans des districts d'aménagement spéciaux, ou 3) de bâtiments sélectionnés dans le cadre du programme pilote.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

Unité anti-harcèlement

L'Unité anti-harcèlement (Anti-Harassment Unit, AHU) analyse les données pour identifier les bâtiments et les portefeuilles au sein desquels du harcèlement pourrait avoir lieu ; initie un litige visant à corriger les conditions de harcèlement des locataires (telles que définies par la loi) ; travaille en étroite collaboration avec le DOB et d'autres agences pour résoudre les problèmes dans les bâtiments où le manque d'entretien est utilisé comme harcèlement ; et informe les locataires sur des ressources de services juridiques. L'AHU effectue des inspections du toit à la cave, interroge les locataires, et porte les cas de harcèlement dans le cadre desquels les propriétaires refuseraient de fournir des services essentiels ou d'effectuer des réparations devant le tribunal du logement.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

Programme d'inspection proactive pour les portes à fermeture automatique

Depuis juillet 2023, le HPD inspecte de manière proactive et signale les violations éventuelles en matière de portes à fermeture automatique dans les espaces communs. Les bâtiments identifiés sur la base du partage de données avec le DOB et le FDNY sont inspectés, sans que les locataires n'aient besoin d'identifier et de signaler les problèmes.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

III. Autres informations importantes pour les propriétaires

A. Entrée du propriétaire dans un appartement

La loi prévoit qu'un locataire doit permettre au propriétaire, ou à son agent ou employé, d'entrer dans l'appartement du locataire ou dans tout autre espace sous son contrôle pour inspecter, effectuer des réparations, ou apporter des améliorations dans le cadre des exigences du Code d'entretien des logements ou d'autres lois. Le propriétaire doit informer au préalable le locataire, par écrit, du jour et de l'heure à laquelle il souhaite accéder à l'appartement. La visite doit avoir lieu entre 9h00 et 17h00 en semaine, sauf accord contraire du locataire ou problème urgent à traiter immédiatement. Lorsque des réparations sont nécessaires de toute urgence pour éviter des dommages matériels ou des blessures corporelles, telles que la réparation de conduites ou d'appareils à gaz qui fuient, de conduites d'eau qui fuient, de drains bouchés ou défectueux, ou de toits qui fuient, ou de plafonds endommagés et dangereux, aucun préavis n'est requis de la part du propriétaire, de l'agent, du sous-traitant, ou de l'ouvrier. Tout sous-traitant ou agent du propriétaire doit être en mesure de démontrer au locataire qu'il a été autorisé par le propriétaire à entrer et à effectuer les travaux.

B. Expulsion

Il est interdit aux propriétaires de bloquer l'entrée des locataires dans leur appartement ou de les harceler pour qu'ils quittent un appartement. Les propriétaires peuvent engager une procédure d'expulsion si les locataires ne respectent pas leurs responsabilités. Les propriétaires devraient consulter un avocat lorsqu'ils envisagent une expulsion.

C. Harcèlement

Tout harcèlement par un propriétaire pour forcer les locataires à quitter leur appartement ou à renoncer à leurs droits est illégal. Le terme « harcèlement » implique, entre autres : les avis d'expulsion injustifiés, les blocages illégaux d'entrée dans un appartement, les menaces, les tactiques d'intimidation, la surcharge du loyer, le manquement à fournir des réparations ou des services publics, et la création délibérée de problèmes liés à la construction pour les locataires.

D. Rachats

Il existe une série de lois à New York qui créent des lignes directrices pour proposer un rachat, et qui, en cas de non-respect, peuvent amener un locataire à intenter une action en justice contre un propriétaire devant le tribunal du logement. Les propriétaires de bâtiments devraient consulter ces lois ou un conseiller juridique avant de chercher à racheter un locataire. Les locataires ont accès aux services juridiques et aux services municipaux auprès de plusieurs agences pour se protéger du harcèlement.

En vertu de la Loi locale 102 de 2019 (« Loi sur les accords de rachat »), les propriétaires qui concluent un accord de rachat avec un occupant légitime de leur bâtiment doivent informer le HPD des termes de l'accord de rachat par courrier électronique à l'adresse : buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Veuillez consulter la page « Buyout Agreement Law » (Loi sur les accords de rachat) du HPD pour des informations supplémentaires.

E. Loi sur la confidentialité des données des locataires

En vertu de la Loi locale 63 de 2021, les propriétaires d'immeubles collectifs qui utilisent des systèmes d'accès intelligents (sans clé), notamment les fobs, la technologie électronique ou informatisée, la carte d'identification par radiofréquence, les applications mobiles, les identifiants biométriques, ou tout autre technologie numérique pour accorder l'accès à un immeuble collectif de classe A, aux espaces communs de ces immeubles collectifs, ou à un logement individuel, doivent fournir aux locataires une politique de conservation et de confidentialité des données. Le système d'accès intelligent doit disposer d'une sécurité et de protections robustes pour renforcer la sécurité et les données des locataires et de leurs invités. Il existe des restrictions importantes quant à l'utilisation des données capturées par ces systèmes, et les propriétaires devraient consulter la loi ou un conseiller juridique lorsqu'ils envisagent d'installer un système de la sorte. Pour des informations supplémentaires, rendez-vous à l'adresse :

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page>.

De plus, la Loi sur la confidentialité des données des locataires :

- Prévoit un droit d'action à titre privé en cas de vente illégale de données collectées via le système d'accès intelligent.
- Limite la conservation des données et informations de référence, ainsi que l'utilisation des informations concernant l'utilisation des services publics et du service Internet par les locataires.
- Interdit l'utilisation abusive du système d'accès intelligent pour suivre la fréquence et l'heure d'utilisation du système dans le but de harceler ou d'expulser un locataire, pour suivre l'évolution de la relation entre un locataire et ses invités, pour collecter des données de référence auprès d'une personne qui n'est pas locataire, et pour partager toute donnée collectée concernant un mineur sans autorisation parentale.

F. Construction

Lorsqu'ils entreprennent un chantier de construction ou de rénovation dans un immeuble résidentiel, les propriétaires sont légalement tenus de s'assurer que :

- Les demandes appropriées ont été déposées et les permis obtenus auprès du Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB).
- Les moyens de sortie obligatoires, les éléments structurels existants, et les dispositifs de protection incendie sont maintenus en tout temps pendant les travaux.
- Les locataires reçoivent un préavis approprié.
- Dans les bâtiments construits avant 1978, la loi fédérale exige que des pratiques de travail appropriées et ne présentant aucun danger soient adoptées chaque fois que des surfaces peintes dont la teneur en peinture à base de plomb n'est pas connue sont perturbées. La Loi locale 1 de 2004 de la ville de New York impose des exigences supplémentaires en matière de pratiques de travail ne présentant aucun danger si un enfant de moins de six ans passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine dans une unité d'habitation d'un bâtiment construit avant 1960, ou lorsque le propriétaire d'un immeuble construit entre 1960 et 1978 est au courant de la présence de peinture au plomb dans le bâtiment.

Dépôt de demandes et de permis

Les propriétaires qui se demandent si un type particulier de travail nécessite un permis DOB devraient consulter le site Web du DOB à l'adresse : www.nyc.gov/dob, ou consulter un ingénieur professionnel agréé ou un architecte enregistré auprès de l'État de New York. Les propriétaires et leurs sous-traitants sont également encouragés à se familiariser avec le portail de dépôt de demande en ligne du DOB, DOB NOW, sur son portail public. (<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>). **Si la protection incendie et/ou le système de sécurité sont compromis lors du désamiantage prévu, le propriétaire doit déposer un plan de sécurité au travail (Workplace Safety Plan) auprès du Département de la protection de l'environnement et obtenir un permis A-TRU (Asbestos Technical Review Unit, Unité d'examen technique de l'amiante) géré conjointement par le Département de la protection de l'environnement (Department of Environmental Protection, DEP) et le Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB).**

Sécurité incendie pendant la construction

Les propriétaires doivent s'assurer que les moyens de sortie obligatoires, les éléments structurels existants, et les dispositifs de protection incendie sont maintenus en tout temps pendant les travaux. Lorsque les plans sont déposés et les permis délivrés, les entrepreneurs doivent être conscients de ces exigences. Cela signifie que pendant la construction :

- Les moyens de sortie obligatoires ne doivent en aucun cas être obstrués ou compromis, y compris par des débris de construction, de nouveaux matériaux ou des équipements de travail.
- Les matériaux résistant au feu qui protègent les appartements occupés adjacents ne peuvent pas être retirés sans être remplacés en dehors des heures de travail. Les paragraphes 601.1 à 603.1.3 du Code des bâtiments de 2022 définissent les exigences relatives aux matériaux coupe-feu pour les différents types de structures résidentielles.
- Systèmes de protection incendie (par exemple, les bornes-fontaines, les systèmes de gicleurs, les alarmes, etc.) ne peuvent pas être retirés ou compromis, sauf conformément aux exigences du Code de prévention des incendies de la ville de New York.

Le DOB et le HPD peuvent émettre des violations en cas de non-respect de la sécurité incendie pendant la construction. Si une sortie est compromise, si des matériaux résistants au feu sont manquants, ou si les systèmes de protection incendie ne fonctionnent pas correctement et que les locataires sont mis en danger, en plus de l'émission d'avis de violations, les agences pourraient ordonner au propriétaire de fournir un responsable incendie (une personne titulaire d'un certificat d'aptitude à cet effet, qui est formée et responsable du maintien de la surveillance incendie), à moins que la situation ne puisse être rectifiée immédiatement. Le coût des violations peut varier **de 500 \$ à 10 000 \$, et le coût d'un responsable incendie varie généralement de 750 \$ à 1 250 \$ pour chaque période de 24 heures requise.**

Pour une copie de l'avis de plan de protection des locataires, consultez le site du Département des bâtiments à l'adresse : www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page

Avis

Des avis aux locataires doivent être fournis si des **services essentiels** ne sont pas disponibles pendant plus de deux heures. Les propriétaires d'un immeuble collectif sont tenus de distribuer et d'afficher une **Déclaration des droits de construction sans danger** (Safe Construction Bill of Rights) lorsqu'ils demandent un permis pour des travaux qui ne sont pas considérés comme des modifications mineures ou des réparations ordinaires. Le propriétaire doit également distribuer et afficher un **avis de plan de protection des locataires** répondant aux exigences de l'article 120.1.3 du Code administratif de la ville de New York concernant le plan de protection des locataires pour chaque unité de logement occupée. L'avis doit rester affiché jusqu'à la fin des travaux autorisés décrits. L'avis doit être publié en anglais et être également disponible en espagnol, arabe, créole haïtien, chinois, coréen et russe, si nécessaire.

Pratique de travail sans danger

Les sous-traitants sont tenus d'affirmer leur conformité aux pratiques de travail sans danger dans le cadre de toutes les demandes de permis lorsque les travaux perturbent des surfaces peintes à teneur en plomb positive ou inconnue dans les bâtiments construits avant 1978. Les travaux doivent être conformes au paragraphe 27-2056.11 du Code administratif et, le cas échéant, à la sous-partie E ou à la sous-partie L de la partie 745

du titre 40 du Code des réglementations fédérales. Le cas échéant, l'entreprise effectuant les travaux doit également déposer auprès du DOHMH un avis de lancement (Notice of Commencement) requis par le paragraphe 27-2056.11(a)(2). Les plaintes concernant des travaux de construction perturbant les surfaces peintes et générant de la poussière peuvent faire l'objet d'un suivi par le DOB ou le DOHMH, et entraîner des amendes allant jusqu'à 2 000 \$.

Restauration du gaz

Notez que la restauration du gaz doit toujours être effectuée par un plombier agréé. Pour des informations supplémentaires sur les étapes de restauration, les propriétaires peuvent consulter : nyc.gov/hpd et rechercher « Gas » (Gaz).



IV. Ressources pour les propriétaires

A. Division de la préservation des quartiers

La Division de la préservation des quartiers (Division of Neighborhood Preservation, DNP) du HPD comprend les défis liés à la gestion et à l'entretien des propriétés résidentielles. Chaque bâtiment présente ses propres défis financiers, physiques et de gestion, et l'immobilier est l'un des investissements les plus importants qu'un petit propriétaire puisse faire. La DNP offre des conseils individuels à court et à long terme adaptés aux besoins spécifiques d'un bâtiment. La DNP peut aider un propriétaire de bâtiment à :

- Comprendre les exigences du Code d'entretien des logements (HMC) et de la Loi sur les immeubles collectifs (MDL) pour entretenir correctement la propriété afin d'offrir un logement ne présentant aucun danger à tous les locataires. Du personnel technique familier avec les exigences du HMC peut parcourir la propriété pour fournir des conseils sur la manière de traiter les conditions du bâtiment conformément au HMC avant que des avis de violations ne soient émis.
- Suivre les processus liés à la suppression des violations.
- Prendre conscience des nombreux prêts, subventions, et réductions ou exonérations fiscales susceptibles de contribuer à l'entretien de la propriété, surtout lorsqu'une propriété a des besoins physiques ou financiers importants. Cela dépendra du type spécifique de bâtiment et des besoins physiques de la propriété.

B. Prêts à faible taux d'intérêt ou exonérations fiscales

Le Bureau du développement du HPD administre plusieurs programmes de financement qui offrent des prêts à faible taux d'intérêt et/ou des exonérations d'impôt foncier pour faciliter la durabilité physique et financière ainsi que l'abordabilité des immeubles multifamiliaux privés et occupés par leur propriétaire. Des programmes sont disponibles pour les bâtiments de toutes tailles et avec des besoins variés. Pour des informations supplémentaires sur l'aide financière aux propriétaires, consultez : nyc.gov/letsinvest.

C. Saisie

Le Centre des quartiers de la ville de New York (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) fournit des orientations vers des services juridiques, des conseils en matière de logement, et une éducation des consommateurs aux résidents de la ville de New York menacés de saisie. Pour des informations supplémentaires, consultez : <https://cnycn.org>, ou appelez le 311 ou le 646-786-0888.

D. Service d'assistance aux propriétaires

S'appuyant sur le succès du programme pilote, le HPD et le Centre des quartiers de la ville de New York (CNYCN) lanceront un service d'assistance aux propriétaires élargi pendant l'hiver 2023 pour aider les propriétaires confrontés à une obligation de déplacement à l'échelle de la ville. Aider les communautés à créer et à maintenir leur richesse grâce à la propriété est l'un des objectifs fondamentaux décrits dans le plan de logement du maire Eric Adams, et cet effort est financé par la ville, contribuant ainsi à atteindre cet objectif, en particulier pour les propriétaires de couleur.

En plus de continuer à mettre en relation les propriétaires en difficulté avec des services de conseils en matière de logement, d'aide financière et d'expertise juridique, le service d'assistance développera des stratégies de prise de contact créatives pour sensibiliser aux signes de vol d'actes de propriété et d'escroqueries. Le service d'assistance aux propriétaires a pour but de fournir des conseils individuels en matière de logement, de finance et de droit aux propriétaires sur une multitude de sujets, tout en les aidant à examiner et à accéder aux ressources et services disponibles, tels que le dépôt d'une demande auprès de plans et de programmes de paiement du DEP ou du DOF, comme le programme de report d'impôt foncier et d'intérêts (Property Tax and Interest Deferral Program, PTAID), les exonérations/avantages d'impôt foncier, et les prêts pour la réparation de la maison, grâce à des programmes tels que HomeFix. Le programme pilote a également mené à la création du Manuel du propriétaire, que vous trouverez actuellement dans diverses langues à l'adresse : <http://homeownerhelpny.org/handbook>. Les propriétaires intéressés peuvent en apprendre plus en appelant la ligne d'assistance téléphonique du CNYCN au 1-855-HOME-456 ou en consultant : <https://homeownerhelpny.org/help-desk>.

E. Déclaration et réductions des émissions de gaz à effet de serre

Le million de bâtiments de la ville de New York sont responsables de près des deux tiers des émissions de carbone de la ville. La Loi de mobilisation pour le climat (Climate Mobilization Act) de 2019 comprenait la [Loi locale 97 \(LL97\)](#), qui fixe des plafonds de plus en plus stricts sur les émissions de gaz à effet de serre des plus grands bâtiments de la ville à partir de 2024. La plupart des bâtiments de plus de 2 322 mètres carrés (25 000 pieds carrés) seront soumis à la LL97, et les bâtiments qui dépasseront leurs limites d'émissions annuelles s'exposeront à des sanctions financières. Les bâtiments comprenant des logements abordables et à loyer réglementé ne sont pas exonérés, mais sont traités différemment en vertu de la loi :

Pour déterminer si votre bâtiment est soumis à la LL97 et, le cas échéant, quelle exigence de conformité s'applique, consultez la Foire aux questions sur les lignes directrices en matière de conformité LL97 pour les loyers réglementés et les logements abordables à l'adresse :

<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>.

Pour des informations supplémentaires sur la loi et sur les mesures que les propriétaires doivent prendre pour s'y conformer, consultez : <https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>.

Pour des mises à jour régulières sur les changements apportés au programme, consultez le NYC Accelerator à l'adresse : www.accelerator.nyc ou envoyez un courrier électronique à l'adresse : info@accelerator.nyc.gov.

F. Éducation en matière de logement

Le programme d'événements et d'implication des propriétaires (Owner Engagement and Events, OEE) du HPD offre des cours gratuits sur une variété de sujets présentant un intérêt à la fois pour les locataires et pour les propriétaires. Les sujets comprennent notamment être propriétaire dans la ville de New York, les droits des locataires, la présentation du Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB) et bien plus encore. Pour obtenir un catalogue complet des cours offerts et pour en savoir plus sur les événements à venir, consultez : <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page>, ou appelez le 212-863-8830. Les versions enregistrées des webinaires sur la gestion de la peinture à base de plomb du HPD peuvent être consultées en ligne : consultez www.nyc.gov/lead-based-paint, faites défiler jusqu'à « Owner Responsibilities » (Responsabilités du propriétaire), et cliquez sur « Webinars » (Webinaires). Pour visionner un webinaire enregistré sur les allergènes intérieurs (moisissure et animaux nuisibles), consultez : <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> et cliquez sur « Education » (Éducation).

G. Centre de service clientèle du HPD

APPLICATION DES CODES

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

PEINTURE À BASE DE PLOMB

212-863-5501

PRÉSERVATION DES QUARTIERS

Bronx et Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn, Queens et Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Unité d'aide à l'enregistrement

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038
212-863-7000
register@hpd.nyc.gov

TimeTap



TimeTap est un logiciel de prise de rendez-vous en ligne qui permet aux propriétaires/locataires de prendre rendez-vous pour discuter avec le représentant sélectionné de l'application des codes à propos d'une plainte ou d'une violation en matière de logement, ou avec un représentant de l'unité d'enregistrement de la propriété d'un problème avec l'enregistrement annuel. Les rendez-vous se déroulent soit par téléphone, soit virtuellement via Microsoft Teams.

Pour obtenir des informations supplémentaires ou pour prendre rendez-vous sur TimeTap avec un représentant de l'unité d'aide à l'enregistrement, consultez : <https://hpdrau.timetap.com>. Pour prendre rendez-vous avec un représentant de l'application des codes, rendez-vous à l'adresse : <https://hpdcode.timetap.com>. Vous recevrez un courrier électronique de confirmation une fois que le rendez-vous aura été pris.

Dates importantes à retenir

Janvier

- Avis annuel pour les protections de fenêtres
- Avis annuel pour l'installation de couvre-boutons de cuisinière
- Inspection annuelle pour les allergènes

1er – 16 janvier jusqu'au 15 février

- Fournir aux locataires un avis annuel pour la prévention des risques liés à la peinture à base de plomb

29 janvier

- Date limite pour le bulletin annuel sur les mesures d'urgence en matière d'incendie et de protection civile

31 janvier

- Sélection du programme de mesures alternatives d'application des codes

Juin

1er juin – 31 août

- Enregistrement de la propriété auprès du HPD
- Inspection de la chaudière

Septembre

Vérifier la signalétique obligatoire :

- Avis sur les fuites de gaz
- Avis sur la sécurité incendie
- Panneaux « Fermez la porte »
- Certificat de visites d'inspection
- Panneau de collecte des déchets
- Nom et localisation de la personne détenant les clés de la chaufferie
- Panneau de sol
- Numéro de rue sur l'habitation
- Nom et adresse de l'agent d'entretien
- Avis sur les dispositifs de détection de fumée
- Occupation maximale des pièces
- Avis sur le Guide d'informations sur le logement
- Panneau d'instructions en cas de catastrophe
- Reçu de la déclaration annuelle relative aux punaises de lit
- Panneau avec numéro d'enregistrement de la propriété

Février

15 février

- Date limite pour recevoir l'avis annuel des locataires

16 février – mars

- Contacter les unités qui n'ont pas fourni l'avis annuel

Avril

1er avril – 31 juillet

- Enregistrement annuel du loyer pour le renouvellement des communautés et des habitations

Juillet

- Sélection du programme de capteurs de chaleur

Octobre

1er octobre – 31 mai

- Période de chauffage

Décembre

1er – 31 décembre

- Déclaration annuelle relative aux punaises de lit