

NYCTM

Department of
Housing Preservation
& Development

www.nyc.gov/hpd

L'ABC DU LOGEMENT



2021

TABLE DES MATIÈRES

Droits et responsabilités des propriétaires et des locataires	3
Loger dans votre appartement en toute sécurité	4-22
I. CONDITIONS	4-11
A. Chauffage et eau chaude	4
B. Monoxyde de carbone et détecteurs de fumée	5
C. Serrures	5
D. Peinture au plomb	6
E. Moisissure	7
F. Animaux nuisibles	8
G. Grilles de défense pour fenêtres	9
H. Portes à fermeture automatique	9
I. Fuites de gaz	10
J. Cuisinières à gaz : Couvertures de boutons de cuisinière	10
K. Ascenseurs	11
L. Occupation illégale des caves et greniers	11
NOUVEAU M.COVID-19	11
II. RÉCLAMATIONS, INFRACTIONS ET MISES EN ŒUVRE	12-14
A. PROCÉDURE DE PLAINTE du HPD	12
B. Infractions	13
C. Réparations d'urgence	13
D. Tribunal du logement	13-14
E. Agence du logement et du renouveau de la collectivité de l'État de New York (New York State Homes and Community Renewal, HCR)	14
F. Alternative Enforcement Program (AEP - Programme d'exécution alternatif)	14
G. Initiative de préservation proactive (PROACTIVE PRESERVATION INITIATIVE, PPI)	14
III.. HARCÈLEMENT	15-16
IV. RESSOURCES DES LOCATAIRES	16-18
A. Saisir le tribunal du logement	16
B. Prévention contre l'expulsion	17-18
V. AUTRES PROBLÉMATIQUES LIÉES AU LOGEMENT	18-22
A. Appartements à loyer réglementé	18
B. Loi sur la confidentialité des données des locataires	19
C. Certificat d'occupation et de paiement du loyer	20
D. Sécurité de l'immeuble	20
E. Planification d'urgence et évacuations pour propriétaires/gestionnaires d'immeubles résidentiels	20-22
F. Discrimination	22
G. Saisie	22
H. Associations de locataires	22
I. Animaux de compagnie	22
VI. PÉDAGOGIE LIÉE AU LOGEMENT	23
Ressources pour les demandeurs de logement abordable	23-24
I. COMMENT FAIRE UNE DEMANDE DE LOGEMENT ABORDABLE	23-24
II. EXONÉRATION D'AUGMENTATION DE LOYER	24
Ressources pour les propriétaires	25
I. DIVISION DE LA PRÉSERVATION DE QUARTIER (DIVISION OF NEIGHBORHOOD PRESERVATION, DNP)	25
II. PRÊTS À INTÉRÊTS RÉDUITS ET EXONÉRATIONS FISCALES	25
III. SERVICE D'ASSISTANCE AUX PROPRIÉTAIRES	25
IV. REMPLIR LES EXIGENCES DE L'ACCORD DE RACHAT	25
Coordonnées utiles en cas d'autres problématiques liées au logement	26-27
Extrait sur les signalisations du guide d'informations sur le logement	28
Dates importantes à retenir	29

Droits et responsabilités des propriétaires et des locataires

Les propriétaires et les locataires ont des responsabilités juridiques l'un envers l'autre. Le Department of Housing Preservation and Development (HPD, Département de la préservation et du développement au logement) de la ville de New York est l'un des organismes municipaux et étatiques veillant à l'engagement de ces responsabilités. Cette brochure est conçue pour aider les propriétaires et les locataires à comprendre les lois et réglementations relatives au logement et vous offre les informations afin de vous permettre de recevoir l'aide nécessaire.

PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Les propriétaires doivent veiller à ce que les espaces communs et appartements individuels de leur immeuble soient sécurisés et bien entretenus selon le Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code, HMC) et 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.
- Traiter immédiatement les fuites, les moisissures et les problèmes de nuisibles et effectuez des inspections annuelles à titre de prévention.
- Fournir des détecteurs de fumée, des détecteurs de monoxyde de carbone et garantir une sortie appropriée en cas d'incendie.
- Protéger les enfants en respectant les réglementations concernant la peinture à base de plomb et les protections de fenêtre.
- Publier un avis concernant la disponibilité de *l'ABC du logement* dans l'espace commun de leur immeuble (cf. l'avant-dernière page de cette brochure pour découvrir un extrait de l'avis à publier).
- Afficher une signalisation appropriée dans l'immeuble, déposer les documents appropriés auprès de HPD et fournir les avis appropriés aux locataires.

- Ne louer que des espaces résidentiels légaux pour vivre, tels que définis par le certificat d'occupation de la propriété.
- Tenir des registres sur la conformité aux réglementations relatives aux peintures à base de plomb.

Les propriétaires d'immeubles résidentiels de trois unités résidentielles ou plus et de maisons à un ou deux logements, dont le propriétaire ou la famille directe du propriétaire ne réside pas dans ledit bien, doivent déclarer leurs unités tous les ans avec le HPD sur : nyc.gov/propertyregistration.

Si l'immeuble est à loyer stabilisé, le propriétaire doit déclarer les loyers tous les ans auprès de l'Agence du logement et du renouvellement de la collectivité de l'État de New York (NYS Homes and Community Renewal, HCR) sur nyshcr.org.

- Les propriétaires ne peuvent pas exclure les locataires des appartements ou harceler les locataires pour qu'ils quittent un appartement. Les propriétaires peuvent tenter une procédure d'expulsion si les locataires ne s'acquittent pas de leurs responsabilités.

Le présent document apporte de plus amples détails sur tous les sujets ci-dessus ou rendez-vous sur www.nyc.gov/hpd.

LOCATAIRES

Les locataires sont en droit de s'attendre à vivre dans des immeubles sûrs et bien entretenus :

- exempt de nuisibles, de fuites, de moisissures et d'autres problèmes potentiellement dangereux.
- Équipés des services de base tels que le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité.
- Ils ne doivent pas subir de harcèlement de la part du propriétaire ni de ces employés.

Les locataires qui occupent des logements dont le loyer est stabilisé ont des droits supplémentaires liés à ce statut. Ils peuvent savoir si un appartement et/ou un immeuble a été enregistré parmi les logements à loyer stabilisé en appelant le HCR au **718-739-6400** ou en envoyant un e-mail à rentinfo@nycshr.org.

Les locataires ont des

responsabilités envers les propriétaires de l'immeuble et envers les autres locataires.

- Ils ne peuvent pas endommager l'immeuble, que ce soit de manière intentionnelle ou par négligence.
- Les locataires sont responsables des actes de leurs invités.
- Les locataires doivent répondre aux demandes annuelles des propriétaires concernant les grilles de défense pour fenêtres et la peinture à base de plomb, et entretenir les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- Les locataires doivent respecter les conditions légales des baux, payer le loyer à temps, honorer les droits des autres locataires et fournir un accès en cas de réparations.

ENTRÉE DU PROPRIÉTAIRE DANS UN APPARTEMENT

Selon la loi, un locataire doit autoriser le propriétaire, son mandataire ou son employé à entrer dans l'appartement du locataire ou dans tout autre espace sous son contrôle afin d'inspecter les lieux, d'effectuer des réparations ou de réaliser des améliorations, comme cela est requis par le HMC ou par toute autre loi. Le propriétaire doit informer le locataire, à l'avance et par écrit, du jour et de l'heure auxquels il désire avoir accès à l'appartement. Le rendez-vous en question doit avoir lieu entre 9 h et 17 h pendant la semaine, sauf accord contraire avec le locataire ou urgence devant être gérée immédiatement. Certaines

réparations urgentes, telles que les réparations sur les fuites de tuyauteries de gaz, d'appareils ou de conduites d'eau, sur les canalisations bouchées ou défectueuses, sur les fuites de toit, ou sur les plafonds cassés ou dans un état dangereux, sont parfois nécessaires pour éviter tout dommage au bien ou toute blessure corporelle. Dans ces cas, aucun avertissement préalable n'est exigé de la part du propriétaire, du mandataire, de l'entrepreneur ou de l'ouvrier. Tout entrepreneur ou mandataire du propriétaire doit pouvoir prouver au locataire que le propriétaire l'a autorisé à pénétrer dans l'appartement et à effectuer le travail adéquat.

Loger dans votre appartement en toute sécurité



I. Conditions

Les locataires disposent de plusieurs options si les conditions physiques d'un immeuble ne sont pas sécurisées ou en bon état. Les locataires logeant dans des immeubles privés avec problèmes d'entretien doivent tout d'abord en informer le propriétaire ou le responsable de l'immeuble. Si un simple signalement verbal n'entraîne pas la résolution du problème, les locataires peuvent envoyer une notification écrite par courrier certifié, avec demande d'accusé de réception. Il est primordial de conserver ces documents dans le cas où le propriétaire ne prend aucune mesure pour remédier au(x) problème(s). De plus, les locataires peuvent déposer plainte auprès de la ville pour la plupart des réclamations en appelant le 311, en utilisant [311ENLIGNE](#) ou le [311Mobile](#) et, dans le cas d'appartements à loyers stabilisés ou à loyers contrôlés, auprès de l'État.

Pour en savoir plus sur les conditions ci-dessous, rendez-vous sur le site Internet du HPD sur nyc.gov/hpd.

Effective October 2017

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

**COLD WEATHER
HEAT REQUIREMENTS**
October 1st-May 31st

DAY 6 a.m. - 10 p.m. At least 68°F inside	NIGHT 10 p.m. - 6 a.m. At least 62°F inside
 Below 55°F outside	 No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at nyc.gov/311

For more information, visit nyc.gov/hpd

Chauffage et eau chaude

A. Chauffage et eau chaude

Le chauffage est obligatoire dans les immeubles entre le 1er octobre et le 31 mai, une période désignée sous le nom de « saison froide ». Les propriétaires d'immeubles sont tenus de garantir les besoins en chauffage des locataires durant ces mois selon les conditions suivantes :

- Lorsque la température extérieure est inférieure à 55 degrés Fahrenheit (environ 13 °C) entre 6 h et 22 h, les propriétaires doivent chauffer leurs appartements à une température minimale de 68 degrés Fahrenheit (environ 20 °C). Le HPD ne peut émettre des violations que si le propriétaire ne parvient pas à fournir un chauffage adéquate lorsque la température extérieure est inférieure à 55 degrés Fahrenheit (12,7 degrés Celsius).
- Entre 22 heures et 6 heures, quelle que soit la température extérieure, les propriétaires d'immeubles doivent chauffer les appartements à au moins 62 degrés.
- Les propriétaires d'immeubles doivent également s'assurer que les locataires ont de l'eau chaude 24 heures sur 24, 365 jours par an, à une température minimale constante de 120 degrés Fahrenheit (48,9 degrés Celsius).

Le HPD peut demander des pénalités pour la non application des règles du chauffage devant le tribunal du logement. Un propriétaire peut bénéficier d'une pénalité civile de chauffage/eau chaude pour une première infraction en envoyant un paiement de 250 \$ avec un avis de correction en temps opportun. De plus, pour une troisième inspection ou toute inspection ultérieure entraînant une violation liée au chauffage au cours de la même saison froide (d'octobre à mai) ou une violation d'eau chaude au cours d'une année civile, le HPD facturera des frais de 200 \$.

En juillet 2020, le HPD a mis en œuvre le programme de capteurs de chaleur exigeant que certaines propriétés à logements multiples présentant des violations et des plaintes liées au chauffage installent des dispositifs de signalisation de la température compatibles avec Internet dans chaque logement d'habitation. Le HPD effectuera des inspections pendant la saison froide, sans réception de plainte, pour vérifier la conformité aux exigences d'installation des capteurs de chaleur et aux exigences relatives à la fourniture de chauffage et d'eau chaude.

B. Monoxyde de carbone et détecteurs de fumée

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz inodore et très toxique. De manière générale, les propriétaires sont tenus d'offrir et d'installer au moins un détecteur de CO homologué dans chaque unité résidentielle ainsi que de fournir les informations écrites relatives à leur utilisation et à leur entretien. Le détecteur doit diffuser une alarme audible jusqu'en fin de vie utile. Un détecteur de CO doit être installé à 15 pieds (environ 46 cm) ou moins de l'entrée principale de chaque chambre à coucher.

Les propriétaires doivent aussi installer des détecteurs de fumée dans chaque appartement.

Les locataires sont responsables de l'entretien de ces dispositifs.

Si un locataire a enlevé le détecteur ou n'est pas parvenu à remplacer sa batterie, il doit le rendre dans son bon état de marche.

Pour des raisons de sécurité, les locataires doivent :

- tester tous les détecteurs au moins une fois par mois.

- Remplacer les piles des détecteurs au moins deux fois par an.
- Écouter le déclenchement de l'alarme lorsque la batterie est faible, et remplacer la batterie immédiatement.
- Utiliser uniquement le type de batterie recommandé sur le détecteur.
- Ne jamais peindre les détecteurs.

Les locataires résidant dans les classes d'immeubles suivantes qui ne parviennent pas à entretenir, qui perdent ou endommagent le détecteur sont tenus de :

Immeuble de classe A (occupation permanente)	Rembourser au propriétaire de l'immeuble 25 \$ par détecteur de fumée et détecteur de CO, ou 50 \$ par détecteur de fumée/CO combiné. L'occupant dispose d'un an à partir de la date d'installation pour effectuer le paiement.
Immeuble de classe B (usage temporaire)	Il n'est pas nécessaire de rembourser les propriétaires pour l'un ou l'autre appareil
Logement privé (maisons simples et doubles)	Rembourser 25 \$ au propriétaire du bâtiment pour chaque détecteur de CO. L'occupant dispose d'un an à partir de la date d'installation pour effectuer le paiement.

C. Serrures

SERRURES À DOUBLE CYLINDRE ET PORTES DE FENÊTRE À CLÉ

Les serrures à double cylindre sur les portes et portes de fenêtres verrouillées à clé qui nécessitent une clé à l'intérieur de l'appartement pour déverrouiller ou accéder aux issues de secours sont illégales et doivent être enlevées.

En cas d'incendie ou d'autre type d'urgence, le retard engendré par la recherche et l'utilisation de la clé peut limiter les chances de survie d'un locataire. Les locataires peuvent se protéger avec des portes de fenêtre légales, qui se verrouillent à l'aide d'un système de verrouillage, en vérifiant le numéro de série sur l'étiquette afin de s'assurer qu'elle a été approuvée pour une utilisation à New York.



Détecteurs de monoxyde de carbone et de fumée



Serrures

Peinture au plomb

Le plan LeadfreeNYC (New York sans plomb) a été publié en janvier 2019. Il définit 45 initiatives distinctes entreprises par la mairie et plusieurs agences municipales pour éliminer le plomb dans les immeubles. Pour en savoir plus sur les efforts déployés par la ville pour empêcher l'exposition au plomb, rendez-vous sur le site Internet de LeadFreeNYC sur : nyc.gov/leadfree

La série de webinaires HPD « Get Ahead of Lead », accessible depuis la page Web du HPD sur la peinture au plomb, nyc.gov/lead-based-paint, peut vous aider à en savoir plus sur toutes les responsabilités et obligations en vertu de la loi locale 1 de 2004, comme indiqué ici.



D. Peinture au plomb

Le plomb est un métal nocif que l'on trouve souvent dans la vieille peinture qui peut être toxique pour les jeunes enfants s'il est présent sous forme de poussières ou d'éclats de peinture. Ces derniers sont susceptibles d'avalier la poussière et les éclats de peinture au plomb des appuis de fenêtre et des planchers. L'intoxication au plomb engendre des problèmes de comportement et d'apprentissage chez les jeunes enfants. Alors que New York a interdit la peinture à base de plomb en 1960, les bâtiments plus anciens peu ventencore en contenir. Les propriétaires de ces immeubles sont responsables de la protection des locataires contre les dangers de la peinture à base de plomb. Les propriétaires doivent identifier et éliminer les risques liés à la peinture à base de plomb dans les appartements et les parties communes des bâtiments où se trouvent de jeunes enfants, grâce à l'intervention de travailleurs formés et dûment certifiés et des pratiques de travail sécuritaires.

En vertu de la loi locale 1, il existe un risque d'intoxication au plomb par la peinture au plomb si :

- L'immeuble a été construit avant 1960 (ou entre 1960 et 1978 si le propriétaire est au courant de la présence de peinture au plomb) et,
- que l'immeuble est constitué de trois appartements ou plus ou qu'il s'agit d'un logement loué dans une maison simple ou double et,
- qu'un enfant de moins de six ans vit dans l'appartement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine.

Les propriétaires doivent demander aux locataires par écrit, via une notification annuelle disponible sur le site

Web du HPD, si des enfants de moins de six ans vivent avec eux. Si tel est le cas, les propriétaires doivent inspecter visuellement les appartements et les espaces communs au moins une fois par an pour détecter tout danger lié à la peinture au plomb.

Les propriétaires peuvent faire appel à des entreprises qualifiées afin de contrôler la présence de peinture au plomb au sein de leurs immeubles et de travailler de manière proactive en vue de réduire les risques et responsabilités relatifs à la peinture au plomb. Les infractions liées à la peinture au plomb doivent être corrigées par des travailleurs compétents et dûment certifiés aux pratiques de travail sécuritaires, dans les délais impartis par la législation et les règles du HPD. Si les propriétaires peuvent prouver l'absence de peinture au plomb au sein de leur immeuble ou appliquer une réduction en utilisant les méthodes appropriées ainsi que des travailleurs certifiés, et obtenir une exonération du HPD, l'exigence annuelle visant à obtenir les informations nécessaires du locataire et à effectuer des inspections visuelles ne s'applique pas.

Les propriétaires doivent se tenir informés des changements suivants de la loi sur les risques liés aux peintures à base de plomb.

1. En vertu de la loi locale 64 de 2019, la définition du terme « réside » signifie désormais passer régulièrement 10 heures ou plus par semaine dans un logement, ce qui inclut un enfant qui vit dans l'appartement et un enfant qui vient en visite pendant cette période de temps. Cette nouvelle définition est entrée en vigueur en janvier 2020.

2. Des tests de dégagement pour confirmer qu'il ne reste aucune poussière de plomb après l'exécution des travaux de construction doivent être effectués chaque fois que des travaux sont effectués dans un bâtiment concerné par la loi locale 1. Les niveaux de seuil de poussière de plomb pour le dégagement des zones de travail, indiquant qu'il n'y a pas de poussière de plomb, ont été abaissés en juin 2019 à :

- Sol : 10 microgrammes ou plus par pied carré
- Appuis de fenêtre: 50 microgrammes ou plus par pied carré
- Puits de lumière : 100 microgrammes ou plus par pied carré

Les seuils seront à nouveau abaissés en juin 2021 :

- Sol : 5 microgrammes ou plus par pied carré
- Appuis de fenêtre : 40 microgrammes ou plus par pied carré
- Puits de lumière : 100 microgrammes ou plus par pied carré

3. Il existe un nombre important d'exigences en matière de tenue de registres liées à la peinture à base de plomb, le HPD auditera donc davantage de propriétés chaque année. Des sanctions civiles importantes peuvent être imposées en cas de non-conservation de ces documents pour une période de 10 ans.

4. Entrée en vigueur en août 2020 et offrant un délai de mise en conformité complète de cinq ans, la loi locale 31 de 2020 impose une nouvelle obligation : d'ici août 2025, tous les logements locatifs situés dans des bâtiments

construits avant 1960 devront être contrôlés par un inspecteur ou un évaluateur des risques indépendant certifié par l'Agence de protection de l'environnement (EPA) pour détecter la présence de peinture à base de plomb. Si un enfant de moins de six ans réside ou vient résider dans un logement, ce contrôle doit être effectué dans un délai d'un an ou avant la date limite du 9 août 2025, la date la plus proche étant retenue. Les résultats doivent être fournis aux locataires. S'il n'y a pas de peinture à base de plomb dans une unité OU si un propriétaire réduit correctement le plomb en le supprimant ou en le cloisonnant comme indiqué dans la loi, le propriétaire doit demander une exemption de nombreuses exigences de la législation locale en déposant une demande d'exemption auprès du HPD

- 5. Les propriétaires d'immeubles antérieurs à 1960 sont également tenus

de prendre les mesures requises pour retirer et/ou traiter la peinture au plomb présente sur certaines surfaces à chaque changement de locataire. Ceci avant que le nouveau locataire n'emménage. En 2021, comme instauré par la loi locale 28 de 2020, le HPD étendra son application des exigences en matière de rotations lors des enquêtes internes des agences pour les dangers liés au plomb.

RESSOURCES DES PROPRIÉTAIRES

- Pour de plus amples informations sur les formations gratuites aux réparations à domicile sans risque engendré par le plomb, veuillez appeler le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene DOHMH) au **212-226-5323**. Voir la section dans l'ABC sur les prêts et subventions disponibles pour les propriétaires, dont certains traitent spécifiquement de

la peinture à base de plomb. Pour obtenir des exemples de formulaires et des informations, rendez-vous à l'adresse du HPD nyc.gov/lead-based-paint.

- Il n'est pas nécessaire d'embaucher un professionnel pour mener votre enquête visuelle annuelle. Cependant, le HPD recommande vivement à quiconque mène cette enquête de suivre la formation en ligne sur l'évaluation visuelle offerte par le ministère fédéral du Logement et du Développement urbain à l'adresse <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

LOCATAIRES

Les locataires ont pour obligation d'informer leur propriétaire de l'écaillage de la peinture dans leur appartement. Si le propriétaire ne répare pas la peinture écaillée ou si le travail de réparation est effectué de manière dangereuse (par

exemple en générant de la poussière non maîtrisée), les locataires peuvent appeler le **311**. Les locataires peuvent aussi composer le **311** pour apprendre à éviter l'intoxication au plomb, bénéficier de contacts afin de soumettre leurs enfants à un test, découvrir des informations sur la grossesse et le plomb, ou demander des brochures et guides sur la prévention contre l'intoxication au plomb.

Les locataires sont tenus de :

- Compléter et rendre l'avis annuel relatif à la peinture au plomb qu'ils ont reçu de leur propriétaire.
- Avisez le propriétaire par écrit si un enfant de moins de six ans vient vivre avec vous, passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine dans votre logement ou si vous avez un bébé.

Les locataires doivent :

- Nettoyer souvent les sols, appuis de fenêtre, mains, jouets et tétines.
- Demander à leur docteur de soumettre leurs enfants à un test d'intoxication à un et deux ans.

E. Moisissure

La moisissure peut provoquer des réactions allergiques, des irritations ou favoriser l'asthme chez certains individus. L'eau et l'humidité contribuent au développement de la moisissure ; il est donc important que les propriétaires réparent rapidement les fuites.

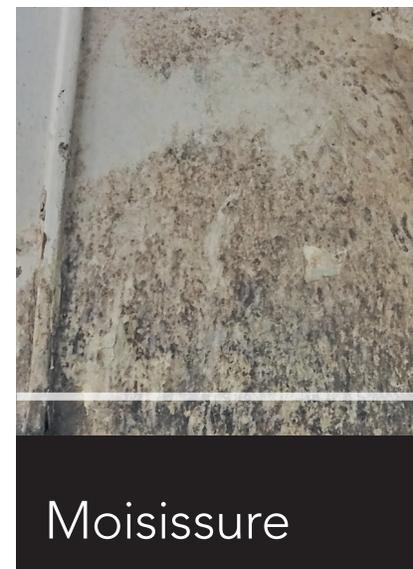
Les résidents d'appartements peuvent empêcher le développement des moisissures dans la salle de bains ou sur les surfaces de la cuisine en utilisant des extracteurs d'air, en ouvrant les fenêtres et en nettoyant fréquemment les différentes surfaces. Les locataires doivent avertir leur propriétaire en cas de fuite ou de signes de développement des moisissures. Si les réparations ne sont pas effectuées, appelez le **311**.

L'élimination des moisissures peut impliquer l'intervention d'entrepreneurs homologués ; les propriétaires et locataires peuvent s'informer des exigences requises sur le site Internet du HPD. nyc.gov/hpd ou visiter le site Web du DOHMH à l'adresse suivante : nyc.gov/doh.

CONDITIONS SOUS-JACENTES

Le Programme de conditions sous-jacentes (Underlying Conditions Program) permet au HPD de délivrer un ordre administratif à l'intention des propriétaires afin de corriger les conditions sous-jacentes qui ont entraîné, ou qui entraînent, des fuites et de la moisissure.

Chaque année, le HPD choisit les immeubles participants au programme en fonction du nombre d'appartements concernés par les problèmes de moisissures et de fuites, ainsi que du nombre et du degré de gravité des infractions. Les propriétaires sont tenus de rechercher l'origine des moisissures et des fuites affectant plusieurs appartements dans un immeuble et de remédier aux conditions et infractions associées dans un délai de quatre mois. Le HPD peut tenter des poursuites devant le Tribunal du logement à l'encontre des propriétaires non conformes. La sanction civile s'élève à 1 000 \$ pour chaque logement avec un minimum de 5 000 \$.



Moisissure



Animaux nuisibles

F. Animaux nuisibles

Les cafards, souris et rats peuvent constituer des dangers pour les individus souffrant de problèmes respiratoires, par exemple l'asthme. La première étape à mettre en œuvre pour éliminer les animaux nuisibles consiste à proscrire toute approvisionnement en nourriture et en eau. Les cafards et les souris sont plus faciles à contrôler en bouchant les trous et les fissures, en nettoyant leurs déjections et en utilisant un pesticide sans danger. Les propriétaires d'immeubles doivent faire appel à leur entrepreneur de lutte contre les organismes nuisibles afin d'identifier les invasions de tels animaux et de déterminer les moyens efficaces pour les empêcher d'entrer. Les propriétaires peuvent condamner l'accès des nuisibles à leur immeuble en réparant les fuites éventuelles et en entreposant les déchets dans un espace fermé. Les locataires peuvent eux aussi contribuer à la lutte contre ces animaux en recouvrant leur nourriture et leurs déchets, ainsi qu'en limitant le désordre au sein de leur appartement.

Pour en savoir plus au sujet des nuisibles, rendez-vous sur le site du DOHMH, rubrique Contrôle des nuisibles en toute sécurité à www.nyc.gov/doh.

PUNAISES DE LIT

Les punaises de lit sont des insectes de couleur rouille pouvant atteindre la taille d'un pépin de pomme.

Elles se nourrissent de sang humain, mais ne sont pas porteuses de maladies. Les infestations de punaises de lit peuvent se propager d'un appartement à un autre lorsque ces animaux s'infiltrent dans les petites fentes ou fissures des murs ou des sols. Il importe de détecter rapidement la présence de punaises de lit dans l'appartement afin d'éviter une infestation importante. Pour de plus amples informations sur les punaises de lit, sur leur détection et sur la méthode à privilégier pour les traiter,

participez au cours gratuit « Gestion des punaises de lit » du HPD, disponible en anglais ou en espagnol sur nyc.gov/hpd ou visiter le DOHMH à l'adresse suivante : www.nyc.gov/doh.

La législation de l'État de New York oblige les propriétaires à faire appel aux services de professionnels de lutte contre les organismes nuisibles agréés par le Département de la conservation environnementale (Department of Environmental Conservation, DEC) de l'État de New York afin de débarrasser leurs appartements des punaises de lit.

Le professionnel de contrôle des organismes nuisibles doit effectuer une inspection de l'immeuble afin de confirmer la présence de punaises de lit, localiser et éliminer leurs cachettes, traiter l'appartement à l'aide de produits nettoyants ou de pesticides et procéder à des visites de suivi afin de s'assurer de leur départ.

Si un locataire appelle le 311 afin de déposer une plainte relative aux punaises de lit, le standardiste de la 311 ligne peut lui demander s'il accepterait que le HPD envoie un chien formé à la détection de punaises de lit dans son appartement afin qu'il puisse mener une inspection. Si le locataire refuse la présence du chien, un inspecteur du HPD sera chargé d'effectuer une inspection visuelle. L'infraction sera constatée si l'inspecteur parvient à confirmer visuellement la présence de punaises de lit vivantes. Plusieurs infractions liées aux punaises de lit au sein d'un même immeuble peuvent entraîner l'intensification des mesures d'application.

Chaque année, les propriétaires doivent signaler les incidents liés aux punaises de lit dans leurs immeubles par voie électronique au HPD à l'adresse suivante : <https://hpdcrmportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> et ce, au mois de décembre.

G. Grilles de défense pour fenêtres

Chaque année, de nombreux enfants en bas âge sont blessés ou meurent après une chute depuis une fenêtre sans protection. Ces décès et blessures peuvent être évités.

La législation exige des propriétaires qu'ils envoient aux locataires d'immeubles collectifs (immeubles à trois appartements ou plus) un avis annuel concernant les grilles de défense pour fenêtres. Elle oblige également les propriétaires à fournir et à installer correctement des grilles de défense pour fenêtres homologuées dans tous les appartements hébergeant un enfant de 10 ans ou moins, y compris aux salles de bains du premier étage, aux fenêtres donnant sur un balcon ou une terrasse, et aux fenêtres de chaque espace commun de chaque étage.

Les exceptions à cette loi s'appliquent aux fenêtres qui s'ouvrent sur une échelle de secours et aux fenêtres du premier étage qui font office de sortie secondaire obligatoire (étant donné que l'échelle de secours n'est présente qu'à partir du deuxième étage).

Si les locataires ou occupants désirent l'installation de grilles de défense pour fenêtres pour une raison quelconque (même si aucun enfant de 10 ans ou moins ne réside dans l'appartement), le locataire peut demander ces grilles par écrit ; le propriétaire doit alors les installer. Par exemple, les occupants ayant des petits-enfants, les parents ayant la garde partagée de leurs enfants ou les locataires qui offrent des services de garde d'enfants peuvent déposer une demande pour des grilles de défense pour fenêtres.

Les locataires peuvent appeler le 311 si les grilles de défense pour fenêtres demandées ou obligatoires n'ont pas été installées, si celles-ci ne semblent pas sécurisées ou bien installées, ou si l'espace non protégé est supérieur à 4 pouces et demi (environ 10 cm) par rapport à l'ouverture de la fenêtre.

Les locataires ne doivent pas retirer ou dévisser les grilles de défense pour fenêtres pour quelque raison que ce soit, y compris pour installer des climatiseurs. Le site Internet du Département de la santé et de l'hygiène mentale (nyc.gov/doh) peut vous fournir des informations supplémentaires sur :

- Les avis annuels
- Les exigences d'installation des grilles de défense pour fenêtres homologuées
- Les litiges

H. Portes à fermeture automatique

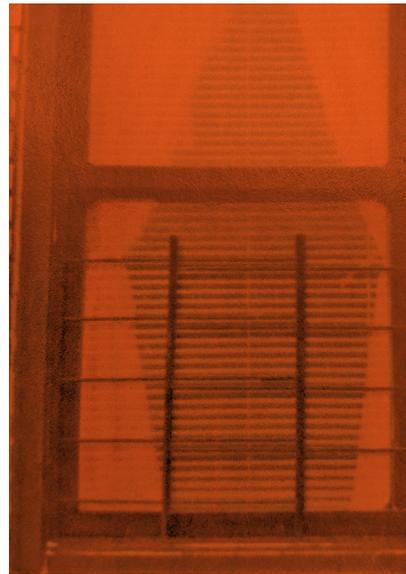
Les portes à fermeture automatique des appartements et des couloirs publics constituent un élément essentiel de la sécurité incendie.

Les portes à fermeture automatique ne doivent en aucun cas être bloquées et peuvent empêcher un incendie de se propager à l'ensemble d'un immeuble.

Dans tous les types d'immeubles collectifs, les portes suivantes doivent être dotées d'un système de fermeture automatique :

- Les portes d'entrée de l'immeuble
- Les portes d'entrée de l'unité
- Les portes de l'escalier d'évacuation
- Les portes de la tour d'incendie
- Les portes de cloisonnement

- Les portes du vide-ordures
- Les autres portes donnant accès au hall d'entrée / aux escaliers (espace commercial, garages, etc.)



Grilles de défense pour fenêtres



Portes à fermeture automatique



I. Fuites de gaz

Les fuites de gaz peuvent être à l'origine d'incendies et d'explosions. Il est primordial que vous et les membres de votre famille sachiez reconnaître une fuite de gaz et adopter la stratégie idéale si vous en suspectez une. Reconnaître une fuite de gaz par :

L'odeur : une odeur forte et particulière, similaire à celle d'œufs pourris

La vue : un nuage blanc, une légère brume, des bulles dans de l'eau stagnante, de la poussière en mouvement ou de la végétation qui semble morte ou sur le point de mourir pour aucune raison apparente

Le son : grondement, sifflotement ou sifflement

Les propriétaires d'immeubles sont tenus de publier les signalisations d'avertissement et de fournir aux locataires les informations nécessaires concernant les méthodes à privilégier lorsqu'ils suspectent une fuite de gaz.

Tout individu suspectant une fuite de gaz doit :

1. Ouvrir rapidement les portes et fenêtres à proximité et quitter l'immeuble immédiatement ; n'essayez pas de localiser la fuite. Ne mettez pas sous/hors tension les appareils électriques, ne fumez pas, n'allumez pas d'allumette ou de briquet, et n'utilisez pas un téléphone fixe ou portable au sein de l'immeuble ;

2. Après avoir quitté le bâtiment et vous être éloigné à distance sûre de l'immeuble, appelez le **911** immédiatement pour faire état de la fuite de gaz supposée ;
3. Après avoir appelé le **911**, appelez le fournisseur de gaz de cet immeuble.

La remise en état de l'infrastructure de gaz doit toujours être effectuée par une entreprise de plomberie agréée. Pour plus d'informations sur les étapes de restauration, les propriétaires peuvent consulter le site www.nyc.gov/hpd et chercher dans la rubrique **Gaz**.



J. Cuisinières au gaz : Couvertures de boutons de cuisinière

Les propriétaires d'un immeuble collectif loué doivent fournir des couvertures de boutons de cuisinière pour les cuisinières à gaz des appartements dans lesquels réside un enfant de moins de six ans. Les ménages peuvent renoncer à leur droit de disposer de ces couvertures de boutons de cuisinière en envoyant un refus écrit au propriétaire. Les propriétaires doivent également fournir

ces couvertures de boutons de cuisinière aux locataires d'unités sans enfant de moins de six ans si le locataire venait à les demander. De plus, le propriétaire est tenu d'envoyer aux locataires un avis annuel qui décrit cette obligation telle que définie par la législation.

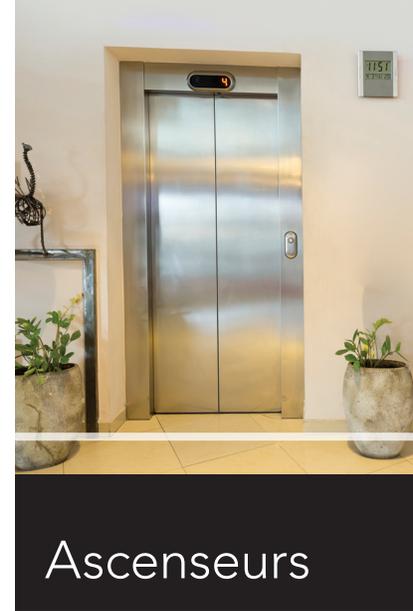
K. Ascenseurs

La Division en matière d'ascenseurs du Département des bâtiments (Department of Buildings) de la ville de New York surveille l'utilisation et le fonctionnement des ascenseurs des immeubles de la ville de New York en veillant à l'application du Code du bâtiment (Building Code) de la ville de New York et d'autres normes. Appelez

le 311 ou **311** déposez une plainte si l'ascenseur de votre immeuble ne fonctionne pas correctement.

Si une infraction immédiate liée à un ascenseur dangereux n'était pas réglée dans le délai imparti par le Département des bâtiments, le HPD pourrait faire en sorte de corriger les conditions de danger par le biais de son Programme

de réparation d'urgence (Emergency Repair Program) ou d'autres mécanismes d'application.



Occupation illégale de sous-sols et de caves

L. Occupation illégale des caves et greniers

Les caves et greniers sont des espaces très différents, aux utilisations juridiques différentes. Une cave est une section d'un immeuble située en partie en dessous du niveau du sol, mais possédant au moins la moitié de sa hauteur au-dessus du niveau du sol. Un grenier est un espace fermé possédant plus de la moitié de sa hauteur au-dessus du niveau du sol. Les sous-sols et caves ne peuvent être occupés que si les conditions satisfont aux exigences minimales

en matière d'éclairage, d'aération, d'assainissement et d'évacuation, et ont été approuvés par le Département des bâtiments de la ville. Légalement, il est INTERDIT de louer les caves des maisons unifamiliales et doubles.

Les propriétaires disposant de greniers et de caves convertis illégalement peuvent faire l'objet de sanctions civiles et pénales.

Les occupants d'appartements illégaux dans des greniers ou des caves s'exposent à

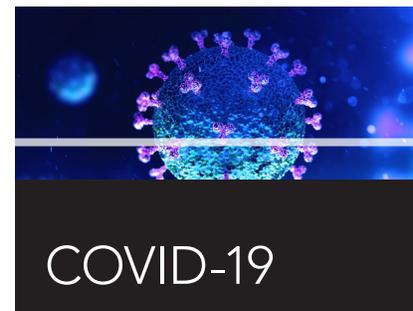
d'éventuels dangers, tels que l'intoxication au monoxyde de carbone, une exposition à la lumière et une aération inadéquates, et l'impossibilité d'évacuer l'immeuble en cas d'incendie.

La Ville peut exiger que les occupants quittent ou libèrent ce genre d'appartement.

Les locataires qui le quittent se voient offrir des services de logement d'urgence par le biais du HPD.

M. COVID-19

En raison de l'impact sans précédent du COVID-19 sur la ville de New York, la ville de New York et le HPD ont élaboré une liste de ressources pour toute personne cherchant de l'aide. Pour retrouver les ressources de logement et les mises à jour des services du HPD, veuillez consulter notre page Web relatives aux mises à jour liées au COVID-19 sur www.nyc.gov/hpd.





II. Réclamations, infractions et mises en œuvre

L'enregistrement des propriétés est obligatoire tous les ans pour tous les immeubles résidentiels de 3 unités résidentielles ou plus et de maisons à un ou deux logements, et dont le propriétaire ou la famille directe du propriétaire ne réside pas dans ledit bien. Les informations d'enregistrement sont utilisées pour contacter les propriétaires fonciers au sujet des plaintes reçues et des infractions émises par le HPD, ainsi que par d'autres agences de la ville concernant les urgences survenues dans une propriété. Pour plus de détails relatifs à l'enregistrement, les propriétaires peuvent se rendre sur www.nyc.gov/hpd et chercher **Enregistrement de propriété**. Les propriétaires sont vivement encouragés à fournir leurs coordonnées par e-mail pour assurer la communication la plus rapide et la plus directe possible avec l'agence.

A. Procédure de plainte du HPD

Les locataires peuvent déposer une plainte auprès du HPD en appelant le 311, en utilisant TTY 212-504-4115, ou en consultant le 311 en ligne (nyc.gov/311) 24 h/24, 7 j/7. Les plaintes relatives au chauffage et à l'eau chaude peuvent également être déposées 311 par le biais de l'application mobile.

Après qu'un locataire a déposé une plainte en appelant le 311 concernant des conditions de logement, le 311 transmet la plainte au HPD. Le propriétaire enregistré reçoit ensuite un appel et/ou un e-mail de notification. Cette notification a pour unique but d'informer le propriétaire du problème et ne met en aucun cas un terme à la plainte en elle-même. (Avertissement pour les propriétaires : si vous n'êtes pas correctement enregistré, vous pourriez ne jamais recevoir cette notification importante du HPD !) Il est également possible que le locataire reçoive un appel afin de confirmer que la situation a été améliorée. Si le locataire ne confirme pas cette correction, un inspecteur peut être envoyé sur place.



En plus de répondre à la plainte, le HPD s'engage à contrôler constamment neuf problématiques liées à la sécurité :

- La présence de détecteurs de fumée.
- La présence de détecteurs de monoxyde de carbone fonctionnels.
- Les grilles illégales sur les fenêtres.
- Les serrures de porte exigeant une clé pour sortir de l'immeuble.
- La présence de grilles de défense pour fenêtres si un enfant de moins de 11 ans réside au sein de l'unité.
- Les portes d'entrée de l'unité résidentielle avec fermeture automatique.
- La peinture écaillée si un enfant de moins de six ans réside au sein de l'unité.
- Moisissure,
- souris, cafards et rats

B. Infractions

Il se peut que les inspecteurs du HPD constatent des infractions. Si tel est le cas, le temps accordé au propriétaire pour les corriger dépend du degré de gravité. Consultez toutes les infractions en cours au sein d'un immeuble sur le site Internet du HPD via HPDONLINE. Le HPD enverra un avis d'infraction à l'adresse professionnelle de l'agent de gestion inscrit auprès de lui (ou directement au propriétaire s'il n'y a pas d'agent de gestion). Si le propriétaire a fourni une adresse e-mail lors de l'enregistrement des propriétés, le HPD lui enverra également par e-mail les informations concernant les infractions. Les infractions relatives au chauffage et à l'eau chaude sont affichées dans le bâtiment au moment de l'inspection. Le Code d'entretien des logements possède trois classes d'infractions au code : A, B et C

Une fois la condition d'infraction corrigée, il est de la responsabilité du propriétaire d'informer le HPD de

Classe d'infraction	Type	Temps dont le propriétaire dispose à partir de la notification avant l'imposition de sanctions civiles
Classe A	Non dangereux	90 jours
Classe B	Dangereux	30 jours
Classe C : peinture au plomb, protections de fenêtre, moisissure, souris/cafards et rats	Danger immédiat	21 jours
Classe C : infractions relatives au chauffage et à l'eau chaude	Danger immédiat	Immédiatement
Classe C : (autres)	Danger immédiat	24 heures

l'amélioration des conditions de logement par le biais de la procédure de certification. Les propriétaires/mandataires enregistrés actuellement peuvent attester de la correction des infractions via l'eCertification ou en complétant les documents d'infraction envoyés par e-mail au propriétaire. Pour en savoir plus sur l'eCertification, les propriétaires peuvent se rendre sur le site Internet www.nyc.gov/hpd.

L'incapacité de corriger les infractions constatées peut également entraîner des sanctions civiles imposées par le Tribunal du logement. Pour plus d'informations sur les sanctions et les frais d'inspection, veuillez vous rendre sur www.nyc.gov/hpd.

C. Réparations d'urgence

Si le propriétaire ne parvient pas à corriger les infractions de classe C, la Ville peut effectuer ou faire effectuer des réparations d'urgence en vue de corriger l'infraction aux frais du propriétaire. La ville est soumise à des lois régissant l'acquisition, la conclusion de contrats, les paies et d'autres facteurs qui peuvent augmenter de manière significative le prix d'une telle réparation par rapport au prix que le propriétaire pourrait obtenir s'il effectuait lui-même la réparation ou s'il établissait un contrat pour y remédier.

La ville facturera la propriété par le biais du Département des finances (Department of Finance) pour les coûts engendrés par la réparation d'urgence et les frais associés et/ou pour les coûts engendrés par l'envoi d'un entrepreneur de réparations. Si le propriétaire est dans l'incapacité de payer, les coûts se transforment en un droit de rétention à l'encontre de la propriété. Le droit de rétention engendrera des intérêts et peut être vendu et/ou saisi afin de récolter le montant dû.

D. Tribunal du logement

La Division des litiges liés au logement (Housing Litigation Division) du HPD engage des actions auprès du Tribunal du logement afin de garantir la correction des conditions de logement et d'imposer des sanctions civiles si nécessaire. Le HLD cherche à corriger les infractions liées au chauffage et à l'eau chaude, dépose des plaintes pour la remise en état du service de gaz, et peut déposer, en cas de nombreuses infractions dangereuses dans un bâtiment, une plainte complète demandant la correction de toutes les infractions dans le bâtiment et prendre des sanctions civiles appropriées. Le HLD peut également demander des sanctions civiles lorsqu'un propriétaire ment en certifiant la correction des infractions et peut demander des mandats d'accès afin de corriger immédiatement les violations dangereuses lorsqu'il s'est vu refuser l'accès par un propriétaire foncier. En plus de veiller à la correction des infractions, la HLD peut demander l'exécution d'ordres, tels que les ordres de réparation, les ordres d'évacuation des lieux ou les ordres fixés par les Programmes de mises en œuvre alternatives ou des conditions sous-jacentes. Le HLD peut également déposer un dossier demandant la nomination d'un administrateur 7-A si un propriétaire a complètement omis d'entretenir une propriété et que l'état d'un immeuble s'avère dangereux pour la vie, la santé et la sécurité des locataires.





Le Tribunal du logement fait également office de « forum » au sein duquel les propriétaires et les locataires d'immeubles résolvent bon nombre de litiges juridiques. Les locataires qui logent dans des immeubles privés avec problèmes d'entretien ou qui ont été harcelés par leur propriétaire peuvent entamer une procédure judiciaire devant le Tribunal du logement. Cette procédure judiciaire est également appelée l'Action du locataire ou l'Action HP. Lorsque les locataires se rendent au Tribunal du logement, ces derniers sont épaulés afin de préparer une ordonnance de justification et obtenir une date de retour au tribunal pour que l'affaire soit entendue. Lorsque le locataire engage une action HP, celui-ci est autorisé à remplir un formulaire de demande d'inspection afin de bénéficier d'une inspection des conditions de logement avant la date d'audience devant le tribunal. Les locataires reçoivent des instructions sur la manière de présenter une ordonnance de justification au propriétaire et au HPD. Le jour de la date de retour au tribunal, le locataire et le propriétaire ont chacun l'occasion de faire valoir leurs positions en présence d'un avocat du HPD. Si le juge considère l'existence d'infractions au sein de l'immeuble, il peut ordonner au propriétaire de les corriger dans un délai bien déterminé. Si le propriétaire est dans l'incapacité de se conformer à l'ordre, le locataire peut revenir devant le tribunal afin de demander des sanctions civiles ou un outrage au tribunal. Les juges peuvent sanctionner les propriétaires qui refusent de réparer les infractions après avoir reçu l'ordre de les corriger. L'introduction d'une action HP est une méthode plus sécurisée et plus rapide pour aborder les problèmes liés à votre logement et protéger vos droits. L'autre option, à savoir la retenue sur loyer, peut quant à elle mener à l'expulsion. Pour mieux comprendre vos droits, n'hésitez pas à demander un avis juridique. Découvrez les informations nécessaires pour faire appel aux services juridiques en consultant la section « Ressources des locataires » de cette brochure.

E. Agence du logement et du renouveau de la collectivité de l'État de New York (New York State Homes and Community Renewal, HCR)

En plus d'appeler le HPD pour signaler des infractions au code, les locataires d'appartements à loyer réglementé ayant des problèmes avec leurs conditions de logement peuvent contacter la HCR et y déposer des plaintes. Après avoir reçu les preuves nécessaires des propriétaires et des locataires, le HCR peut délivrer des ordres écrits visant à réduire les loyers en raison du manque de services.

Pour savoir si leur appartement a été enregistré comme logement à loyer stabilisé, les locataires peuvent appeler la HCR de l'État de New York au **718-739-6400** ou envoyer un e-mail à rentinfo@nyshcr.org.

Les locataires à loyers réglementés peuvent également remplir un formulaire décrivant des conditions de service réduites, comme un manque de gaz ou de chauffage, une réduction des services de conciergerie ou des problèmes à l'intérieur des appartements, sur le site Web du HCR : <http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>.



F. Programme de mises en œuvre alternatives (Alternative Enforcement Program, AEP)

Le Programme de mises en œuvre alternatives (Alternative Enforcement Program, AEP) est un programme de mise en œuvre amélioré. Le HPD identifie les immeubles collectifs en difficulté (critères définis par la loi), y compris l'imposition des frais, la délivrance d'ordres de correction et le droit de remplacer les systèmes de logement si le propriétaire est dans l'incapacité d'agir. Chaque année, le HPD désigne 250 immeubles collectifs différents pour que ceux-ci participent au AEP. Les propriétaires peuvent éviter l'AEP en corrigeant et certifiant les infractions dans les délais qui leur sont impartis. Les propriétaires et les locataires seront informés si leur immeuble est sélectionné pour l'AEP.

G. Initiative de préservation proactive (Proactive Preservation Initiative, PPI)

L'initiative de préservation proactive (PPI) du HPD est une approche agressive visant à identifier et à remédier aux conditions physiques insalubres dans les immeubles multifamiliaux avant qu'ils ne mettent en danger la santé et la sécurité des résidents et menacent la qualité du quartier environnant. Grâce au PPI, le HPD identifie les bâtiments en difficulté de manière préventive et fournit les outils ou les motivations aux propriétaires afin de résoudre les problèmes de qualité du logement. Chaque année, le HPD évalue les immeubles en difficulté afin de les aider à trouver la voie de la stabilité organisationnelle. Le HPD inspecte les immeubles afin de déterminer leurs besoins et s'engage activement afin de soutenir les propriétaires dans la gestion de leurs immeubles à risques. Dans les bâtiments qui présentent une grave détresse physique, le Bureau de l'application proactive du HPD procède à des inspections de la cave au grenier. En ce qui concerne les immeubles présentant des difficultés non urgentes, le HPD conçoit des stratégies adéquates et personnalisées pour veiller à l'amélioration de leurs conditions. Parmi les actions, on retrouve l'octroi de prêts à faible coût pour les réparations, des conseils financiers et des références, ainsi que des actions plus agressives impliquant l'application du Code d'entretien du logement et des litiges.

III. Harcèlement

Le harcèlement par un propriétaire interdisant l'accès des appartements aux locataires ou forçant les locataires à renoncer à leurs droits est illégal. Voici quelques exemples :

- Ne pas proposer de bail, de reconduction de bail, ou tenter à maintes reprises de vous rémunérer pour que vous quittiez votre logement ou que vous renonciez à vos droits (un « rachat »).
- Vous proposer un rachat :
 - Tout en vous menaçant, en vous intimidant ou en faisant usage de propos obscènes.
 - En vous contactant sur votre lieu de travail sans en avoir obtenu l'autorisation écrite.
 - En vous fournissant de fausses informations en rapport avec l'offre de rachat.
- Vous contacter à propos d'un rachat à moins que les propriétaires vous aient fourni, par écrit, les informations suivantes :
 - L'intention de la prise de contact et le fait que le contact est établi à l'origine par le propriétaire.
 - Le fait que vous pouvez rejeter l'offre et continuer à vivre dans votre logement.
 - Le fait que vous avez le droit de demander conseil à un avocat ou que vous pouvez vous informer sur les services juridiques depuis le site Internet du HPD.
 - Le fait, si vous avez informé le propriétaire par écrit que vous ne désirez pas être contacté à propos d'une offre de rachat, que le propriétaire ne puisse pas vous contacter sur ce sujet pendant 180 jours, à moins que vous ayez précédemment informé le propriétaire par écrit que vous êtes intéressé par un éventuel rachat ou à moins que le tribunal n'ait autorisé le propriétaire à discuter d'une offre de rachat avec vous.
- Vous contacter à propos d'une offre de rachat avant ces 180 jours, après avoir informé le propriétaire par écrit que vous ne vouliez pas être contacté à ce sujet.
- Des avis d'expulsion injustifiés ou un blocage d'accès illégal à l'appartement.
- Les menaces et intimidations, telles que les appels téléphoniques tard dans la nuit, y compris les appels téléphoniques pour vous encourager ou vous demander de quitter votre domicile ou de renoncer à vos droits.
- Surcharger la mensualité de votre appartement à loyer réglementé.
- Ne pas effectuer les réparations nécessaires ou ne pas vous fournir les services adéquats.
- Être délibérément à l'origine de problèmes liés à la construction du bâtiment pour les locataires, comme exécuter des travaux après les horaires autorisés, bloquer les entrées ou ne pas retirer les excédents de poussières et de débris.
- Vous obliger abusivement à demander, recevoir ou ne pas vous soumettre à un traitement médical.

Pour obtenir de l'aide et des références auprès des services juridiques concernant l'un des problèmes ci-dessus, les locataires doivent contacter le bureau du maire pour la protection des locataires sur www.nyc.gov/tenantprotection ou en appelant le 311.

Les modalités d'entretien et le harcèlement causé par l'incapacité d'un propriétaire à fournir les réparations ou les services publics nécessaires doivent être signalés à l'unité anti-harcèlement (AHU) du HPD en appelant le 311. L'AHU tentera de contacter les locataires et/ou d'effectuer des inspections en réponse à ces plaintes

Les locataires d'unités à loyer contrôlé ou à loyer stabilisé qui pensent faire l'objet de harcèlement de la part de leurs propriétaires peuvent contacter l'Agence du logement et du renouvellement de la collectivité de l'État de New York (HCR). La HCR applique les lois relatives au logement dans les unités à loyer réglementé et peut imposer des pénalités à l'encontre de propriétaires coupables de harcèlement. Toutes les informations sont disponibles sur nyschr.org ou le 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

Les locataires peuvent contacter le Bureau de défense des locataires (OTA) du ministère des Bâtiments au 212393-2949 ou le [via TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:via.TenantAdvocate@buildings.nyc.gov). Ce bureau sert de ressource aux locataires concernés par des travaux de construction dans des logements multiples occupés.



En cas de harcèlement, les locataires peuvent disposer de bases suffisantes pour entamer une procédure judiciaire à l'encontre du propriétaire devant le Tribunal du logement. Les locataires peuvent consulter ou engager un avocat avant d'entreprendre des poursuites. Consultez la page précédente du présent document pour obtenir des informations sur l'assistance juridique gratuite et à faible coût ou contactez votre organisme local de logement, le conseil communautaire ou un élu. Toute condition dangereuse (comme une construction dangereuse) ou tout manque de services (comme l'absence d'eau chaude / de chauffage ou la démolition d'équipements sanitaires sans en reconstruire de nouveaux dans le délai imparti) doit être signalé en appelant au 311. Les locataires peuvent ensuite utiliser le signalement de cette plainte et de toute violation émise ultérieurement pour soutenir une action auprès du tribunal du logement ou de l'HCD.

Les locataires peuvent également déposer des plaintes directement auprès de l'Unité opérationnelle pour la prévention du harcèlement contre les locataires (Tenant Harassment Prevention Task Force) en envoyant un e-mail à THPT@hpd.nyc.gov si le harcèlement tire son origine de conditions de construction ou d'un manque de services de base. Le groupe de travail est une collaboration entre le HPD, le département des bâtiments de New York, le bureau du procureur général de la ville de New York et le New York Homes and Community Renewal. Au besoin, le THPT peut mener des inspections conjointes, publier des infractions et des ordonnances et engager des mesures d'application supplémentaires.

En 2018, le HPD a lancé son programme pilote de certificat de non-harcèlement (CoNH), qui cible les bâtiments présentant des niveaux élevés de vétusté et de changement de propriété dans certains districts communautaires, des découvertes de harcèlement, des ordonnances d'annulation complètes et une participation active au programme alternatif de mise en application du HPD dans les bâtiments à l'échelle de la ville. Les propriétaires de ces bâtiments doivent obtenir un CoNH avant l'approbation de certains permis par le Département des bâtiments impliquant la démolition ou le changement d'utilisation ou d'occupation. Ce nouvel outil s'applique à plus de 1 000 immeubles dans les quartiers à risque. Si vous résidez dans un immeuble CoNH (soit lié au programme pilote référencé ci-dessus, soit à deux autres programmes CoNH existants) et que le propriétaire demande un CoNH, vous recevrez un avis de la part du HPD ou d'une organisation sous contrat avec le HPD sollicitant vos commentaires concernant le harcèlement dans le bâtiment.

Si vous vous sentez menacé du fait de votre statut d'immigration, veuillez appeler le numéro d'appel d'urgence d'immigration de l'État de New York au Bureau pour les nouveaux Américains de l'État de New York au 1-800-566-7636 et vous serez redirigé vers le meilleur organisme pour vous aider.

IV. Ressources des locataires

A. Engager des poursuites auprès du Tribunal du logement

Les locataires peuvent choisir d'engager des poursuites ou de demander de l'aide auprès de la HCR si leurs propriétaires ne garantissent pas des conditions de logement correctes ou en cas de harcèlement. Les locataires peuvent obtenir de l'aide s'ils désirent saisir l'affaire ou la déposer auprès de la HCR par le biais des prestataires de services juridiques suivants :

- La société d'aide juridique (Legal Aid Society) : 212-577-3300
- Les services juridiques de la ville de New York : 917-661-4500
- Le centre de justice urbaine (Urban Justice Center) : 646-459-3017
- Composez le 311 pour plus d'informations, rendez-vous sur nyc.gov/311 ou le nyc.gov/hpd.

La ligne d'urgence des Réponses du tribunal du logement (Housing Court Answers, HCA) vous offre également des informations liées aux procédures judiciaires, aux lois et réglementations du propriétaire/locataire, aux sanctions pour infraction au code du logement, aux contacts pour bénéficier d'une aide juridique gratuite, et aux coordonnées d'organismes communautaires à votre service en cas de problèmes de logement. La ligne est ouverte de 9 h à 17 h, du lundi au jeudi. Il vous suffit de composer le 212-962-4795.

B. Prévention contre l'expulsion

Procédure d'expulsion en cas de non-paiement : la seule manière légale d'expulser un locataire en défaut de paiement est de faire appel à une procédure d'expulsion en cas de non-paiement auprès du Tribunal du logement. Les propriétaires d'immeubles doivent informer le locataire du retard de paiement, du solde dû et de son expulsion en cas de non-paiement. Trois jours après réception de l'avertissement ou de la demande orale concernant le loyer, le propriétaire peut lancer une procédure de non-paiement auprès du Tribunal du logement et remettre les documents concernés au locataire. Le locataire doit répondre à la requête en personne au greffe du tribunal du logement. Le greffier informera ensuite le locataire d'une date d'audience. Le jour de l'audience, le locataire a l'occasion de présenter sa défense à un juge du Tribunal du logement. Il est conseillé au locataire de faire appel à un avocat dès qu'une procédure d'expulsion est concernée. Les propriétaires doivent obtenir un jugement de possession et un « mandat » enjoignant à un commissaire municipal d'expulser le locataire. Les locataires peuvent être dans la capacité de se défendre d'une réclamation de paiement si l'immeuble dans lequel ils logent a été modifié illégalement et/ou pour lequel il n'existe aucun Certificat d'occupation indiquant que l'espace loué peut être occupé légalement.

Procédure d'expulsion pendant la période de bail : Un propriétaire peut entamer une procédure sommaire pour possession d'un appartement suite à une rupture de bail. Si le bail d'un locataire comprend une clause prévoyant la fin de bail pour « nuisance », un propriétaire peut lancer une procédure d'expulsion pour conduite inacceptable. Une « nuisance » est généralement considérée comme une conduite persistante et flagrante qui menace la santé, la sécurité ou le confort des locataires voisins. Pour expulser un locataire, les propriétaires doivent fournir la preuve que le comportement du locataire s'applique à cette définition. Le propriétaire doit adresser au locataire un avis préliminaire faisant office de fin de bail avant de pouvoir entamer la procédure d'expulsion. Le propriétaire peut également entamer une procédure de retenue pour d'autres raisons : sous-location illégale, résidence secondaire, utilisation illégale ou expiration du bail lorsque aucun renouvellement n'est requis par la loi.

SERVICES JURIDIQUES

Il existe des services juridiques gratuits pour certaines personnes à faible revenu ayant reçu des documents du tribunal du logement et nécessitant une assistance afin d'éviter l'expulsion. Pour de plus amples informations, composez le 212-577-3300 ou le 311.

ARRIÉRÉS DE LOYER

Les familles et individus ayant des arriérés de loyer et risquant l'expulsion peuvent demander l'aide au logement One-Shot Deal de la NYC HRA. Contactez la ligne d'informations de la HRA au 718-557-1399 pour de plus amples informations.

Si vous percevez une aide en espèces / aide sociale, vous pouvez être éligible et ainsi bénéficier d'aide pour payer votre loyer. Vous avez la possibilité de vous rendre à votre centre d'emploi HRA et de parler de votre situation avec quelqu'un de l'unité de réaffectation des sans-abris.



PERSONNES ÂGÉES

Les personnes âgées qui ont reçu un avis d'expulsion ou un avis écrit de leur propriétaire peuvent obtenir une aide à la prévention des expulsions ainsi que des recommandations juridiques. La ville offre également une aide en cas d'expulsion aux individus âgés de plus de 60 ans et souffrant d'un handicap mental ou physique. Pour bénéficier d'une aide quelconque, appelez le 311.



HOMEBASE

Les ménages en passe de devenir des sans-abris peuvent avoir accès à un vaste réseau de services de quartier, sous contrat avec le Département des services des sans-abris (Department of Homeless Services) de la ville de New York, afin de pouvoir rester au sein de leur communauté et d'éviter de vivre dans des refuges. Parmi les services offerts se trouvent :

- Médiation familiale ou locataire/bailleur
- Budgétisation des ménages
- Aide au logement d'urgence
- Formation à l'emploi et placement professionnel
- Défense des bénéficiaires (garde d'enfants, coupons alimentaires, crédits d'impôt, assurance-maladie publique)

Si votre ménage se trouve dans une situation critique, ou si vous connaissez quelqu'un dans ce cas, appelez le 311 ou consultez la page [311 en ligne afin de trouver le bureau HOMEBASE le plus près de chez vous.](#)

SUBVENTIONS D'ARRIÉRÉS DE LOYER POUR LES ADULTES CÉLIBATAIRES ET LES FAMILLES

La NYC Human Resources Administration (HRA) peut aider les locataires qui possèdent légalement un appartement, ou les candidats qui ont été expulsés mais dont les propriétaires sont disposés à continuer à louer l'appartement, en payant leurs arriérés au moyen d'une subvention pour arriérés de loyer. Les subventions sont mises à disposition des bénéficiaires d'aide sociale et des individus non éligibles à cette aide sociale. Les familles et adultes célibataires sont éligibles. Contactez la ligne d'informations de la HRA au **718-557-1399** pour de plus amples informations.

Visitez le site [311 en ligne ou appelez le 311](#) afin de prendre contact avec le centre pour l'emploi de votre HRA et d'envoyer une demande pour bénéficier d'une subvention d'arriérés de loyer.

RÉPONSES DU TRIBUNAL DU LOGEMENT

L'organisme des Réponses du tribunal du logement (Housing Court Answers, HCA) possède également une ligne d'appel si vous avez besoin d'aide pour rembourser votre loyer. Appelez cette ligne si votre dossier a été transféré au Tribunal du logement ou si la raison de votre retard de paiement est justifiée (décès dans la famille, maladie grave, perte d'un emploi, réduction des heures de travail). Vos revenus doivent être suffisamment élevés pour que vous puissiez payer vos mensualités futures, et le montant des arriérés doit être « gérable ». HCA ne fournit pas d'aide financière directe ; elle met toutefois les interlocuteurs en contact avec des associations caritatives et offre des informations relatives aux règles des Administrations des ressources humaines de la ville de New York afin de vous aider. Les membres du personnel et les bénévoles présents aux tables d'informations de tous les tribunaux du logement répondent à vos questions en rapport avec les procédures judiciaires et les formulaires nécessaires. Ils peuvent également vous transmettre les coordonnées de fournisseurs de services juridiques et d'autres organisations, ressources et agences pour la prévention d'expulsion. La majorité des membres du personnel parle l'anglais et l'espagnol.

V. Autres problématiques liées au logement

A. Appartements à loyer réglementé

Pour obtenir des informations détaillées sur la réglementation des loyers, consultez la brochure du Bureau du maire pour la protection des locataires à l'adresse <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> ainsi que la brochure du procureur général *Modifications de la loi sur les loyers de l'État de New York : Ce que devez savoir* sur <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> ou si vous pensez que votre propriétaire a enfreint la loi de protection des locataires de New York, contactez le bureau de l'AG au (800) 771-7755; TDD/TTY Ligne gratuite : (800) 788-9898.

AUGMENTATIONS DE LOYER

Les propriétaires d'appartements à loyer stabilisé et à loyer contrôlé sont tenus de déclarer leurs loyers en ligne tous les ans entre le 1er avril et le 31 juillet, via le système automatisé de la HCR. Les propriétaires doivent également envoyer une demande d'augmentation de loyer en fonction de chaque appartement individuel ou des améliorations de l'immeuble. Les locataires peuvent contacter la HCR concernant les augmentations de loyer approuvées par le Conseil des directives en matière de loyer (Rent Guidelines Board), les Améliorations des appartements individuels (Individual Apartment Improvements, IAI), ou les Améliorations à grand capital (Major Capital Improvements, MCI). Les locataires peuvent également faire appel à des conseillers juridiques qui les aideront à déterminer la légalité (ou non) de leur augmentation de loyer. Pour de plus amples informations sur l'une de ces problématiques, contactez la HCR au **718-739-6400** ou rendez-vous en ligne sur portal.hcr.ny.gov/app/ask.

RECONDUCTION DE BAIL

De manière générale, les locataires d'unités à loyer stabilisé doivent recevoir une offre de reconduction de bail par le biais d'un formulaire approuvé par la HCR, pour une période d'un ou deux ans (selon le choix du locataire) et à un taux déterminé par le Conseil des directives en matière de loyer (Rent Guidelines Board). Le propriétaire doit aviser par écrit la reconduction du bail. Pour ce faire, il est tenu d'utiliser un formulaire de reconduction (Renewal Lease form, RLF) de bail DHCR à envoyer par e-mail ou par livraison personnelle moins de 150 jours, et plus de 90 jours, avant l'expiration du bail actuel. Après la réception de l'offre de reconduction, le locataire dispose de 60 jours pour choisir la période de son bail, le signer et le renvoyer au propriétaire. Si le locataire n'accepte pas l'offre de reconduction de bail dans les 60 jours, le propriétaire peut refuser de renouveler le bail et engager une action auprès du tribunal afin d'expulser le locataire après l'expiration du bail actuel. Si le locataire signe le formulaire RLF et le renvoie au propriétaire, le propriétaire doit retourner au locataire une copie dûment signée et datée dans les 30 jours. Une reconduction de bail prend effet le jour de la signature et du renvoi du formulaire au locataire (ou après), mais pas avant la date d'expiration du bail actuel. En général, le bail et toute augmentation de loyer ne peuvent avoir d'effet rétroactif.

B. Loi sur la confidentialité des données des locataires

En vertu de la loi locale 63 de 2021, les propriétaires de logements collectifs qui utilisent des systèmes d'accès intelligents (sans clé), y compris, mais sans s'y limiter, des télécommandes, une technologie électronique ou informatisée, des cartes d'identification par radiofréquences, des applis sur téléphone mobile, des identifiants biométriques, ou toute autre technologie numérique afin d'autoriser l'accès à un logement collectif de classe A, aux parties communes d'un tel logement collectif ou à un logement individuel, doivent fournir aux locataires une politique de confidentialité et de conservation des données. Le système d'accès intelligent doit offrir une protection et des garanties solides pour assurer la sécurité et protéger les données des locataires et de leurs invités.

LES PROPRIÉTAIRES D'UN BÂTIMENT À ACCÈS INTELLIGENT OU TIERS :

- Doivent obtenir le consentement exprès, soit par écrit, soit par le biais d'une application mobile, pour collecter des données de référence auprès de chaque utilisateur en vue de leur utilisation dans un système d'accès intelligent.
- Peuvent seulement collecter la quantité minimale suivante de données d'authentification et de données de référence nécessaires pour permettre l'utilisation du système d'accès intelligent :
 - le nom de l'utilisateur ;
 - le numéro de l'unité d'habitation et les autres portes ou zones communes auxquelles l'utilisateur a accès en utilisant ce système d'accès intelligent dans ce bâtiment ;
 - la méthode de contact préférée de l'utilisateur ;
 - les informations d'identification biométrique de l'utilisateur (telles que les empreintes digitales, les empreintes vocales, les scans de la rétine) si ce système d'accès intelligent utilise des informations d'identification biométrique ;
 - le numéro de la carte d'identification ou tout identifiant associé au matériel physique utilisé pour faciliter l'accès dans le bâtiment, y compris la carte d'identification par radiofréquence, Bluetooth ou autres protocoles techniques similaires ;
 - les mots de passe, les codes d'accès, les noms d'utilisateur et les informations de contact utilisés seuls ou conjointement avec d'autres données de référence pour permettre à un utilisateur d'accéder à un bâtiment à accès intelligent, à une unité d'habitation du bâtiment ou à une zone commune du bâtiment par le biais du système d'accès intelligent du bâtiment, ou pour accéder à tout outil en ligne utilisé pour gérer les comptes d'utilisateur liés à ce bâtiment ;
 - les informations relatives au bail, y compris les dates d'emménagement et, le cas échéant, de déménagement ; et
 - l'heure et la méthode d'accès, uniquement à des fins de sécurité.
- Doivent détruire toutes les données d'authentification recueillies ou générées par ce système d'accès intelligent en leur possession au plus tard 90 jours après que ces données ont été recueillies ou générées, à l'exception des données d'authentification qui sont conservées dans un format anonymisé.
- Ne peuvent pas vendre, louer ou divulguer les données qu'ils recueillent à une autre personne, sauf si la loi l'exige ou si cette personne est l'opérateur du système d'accès intelligent et que le locataire a donné son consentement.
- Ne peuvent pas utiliser un système de navigation par satellite ou un système similaire dans le système d'accès intelligent pour suivre la position de l'utilisateur en dehors des bâtiments.



- Ne peuvent pas utiliser le système d'accès intelligent pour exploiter les données recueillies à d'autres fins que l'autorisation d'accès et la surveillance des entrées et sorties et des accès aux parties communes de l'immeuble, ou pour limiter le temps d'entrée dans l'immeuble, ou exiger l'utilisation d'un système d'accès intelligent pour entrer dans le logement du locataire. Aucune information ne peut être utilisée pour harceler ou expulser un locataire.

EN OUTRE, LA LOI SUR LA CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES DES LOCATAIRES :

- Prévoit un droit d'action privé pour la vente illégale des données recueillies par le système d'accès intelligent.
- Limite la conservation des données et informations de référence et 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 le temps d'utilisation du système dans le but de harceler ou d'expulser un locataire, suivre le statut relationnel d'un locataire et de ses invités, collecter des données de référence d'une personne qui n'est pas un locataire, et partager toute donnée collectée concernant un mineur, sans la permission des parents.

Le texte de loi locale 63 est disponible sur le site : www.nyc.gov/hpd.

C. Certificat d'occupation et paiement du loyer

Les locataires peuvent être dans la capacité de se défendre d'une réclamation de paiement si l'immeuble dans lequel ils logent a été modifié illégalement et/ou pour lequel il n'existe aucun Certificat d'occupation indiquant que l'espace loué peut être occupé légalement. La situation d'hébergement des locataires est propre à chacun d'entre eux. Avant de prendre la décision de ne pas payer leur loyer, les locataires doivent donc toujours faire appel à un conseiller juridique pour s'assurer que leurs droits sont protégés.

D. Sécurité de l'immeuble

Les locataires doivent informer leurs propriétaires et la police de toute activité illégale au sein de leur immeuble. Les propriétaires doivent avertir la police de toute activité illégale au sein de leur immeuble. Afin de protéger les immeubles des trafiquants de drogue et des vandales, le responsable de l'immeuble, le directeur ou le propriétaire doit immédiatement réparer les serrures ou interphones cassés.

Pour de plus amples informations sur l'amélioration de la sécurité au sein des immeubles collectifs, regardez la vidéo du HPD sur le sujet via www.nyc.gov/hpd.

E. Planification d'urgence et évacuations pour propriétaires/ gestionnaires d'immeubles résidentiels

ÉVACUATIONS D'URGENCE DES IMMEUBLES

Les propriétaires et responsables d'immeubles sont invités à discuter des questions de préparation aux situations d'urgence (et à mettre en place des stratégies dans ce sens) avec les résidents et le personnel de l'immeuble. Les éléments clés suivants sont à prendre en compte :

- **Le Code incendie de la ville de New York (New York City Fire Code) exige de tous les propriétaires d'immeubles d'appartements qu'ils préparent et distribuent à leurs locataires un guide de préparation en cas d'urgences incendie et non-incendie, et qu'ils publient certaines annonces à ce propos.** Le guide fournit aux résidents des informations détaillées et recense les sites Internet contenant des renseignements supplémentaires. Il est disponible sur <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. Les propriétaires d'immeubles d'habitation doivent également distribuer le bulletin annuel 2020-2021 sur les incendies et les mesures d'urgence d'ici le 29 janvier 2021. Ce bulletin est disponible ici : <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Il convient d'afficher la signalisation d'avertissement Close the Door [Fermez la porte] lors de l'envoi des bulletins d'information. La signalisation d'avertissement Close the Door est consultable ici : <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Les résidents souffrant d'un handicap ou ayant des besoins particuliers en matière d'accès et de fonctionnalité doivent avertir les propriétaires d'immeubles de toute considération politique nécessaire en cas de situation d'urgence ;** par exemple, la considération selon laquelle ils doivent être informés de la mise hors service des ascenseurs. Les propriétaires/responsables doivent être suffisamment préparés pour pouvoir répondre à de telles demandes. Il est également recommandé aux résidents d'immeubles avec handicap ou besoins particuliers en matière d'accès et de fonctionnalité de mettre en œuvre leurs propres stratégies et réseaux de soutien en cas d'évacuation de l'immeuble. Les propriétaires d'immeubles doivent envoyer la liste de préparation aux situations d'urgence/la planification de l'évacuation



en même temps que le guide de préparation aux situations d'urgence. La liste est consultable ici : <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. En cas d'incendie (l'incident le plus probable nécessitant une évacuation immédiate), le personnel de l'immeuble (également tenu d'évacuer les lieux) ne doit pas se trouver à proximité immédiate de l'immeuble et/ou être en mesure d'offrir son aide à tous les résidents de l'immeuble. Les plans d'évacuation doivent non seulement prendre en compte les perturbations liées au fonctionnement des ascenseurs, mais doivent également envisager les répercussions que peuvent engendrer les ruptures de courant et les pénuries d'eau. Les résidents d'immeubles doivent également informer le responsable de l'immeuble de tout besoin particulier, surtout s'ils se déplacent en fauteuil roulant ou avec tout autre dispositif de mobilité dans un immeuble en hauteur, ou s'ils sont dans l'incapacité d'entendre les alarmes. Bien que la mise en place de plans d'évacuation personnalisés soit requise, les dispositifs d'évacuation sont optionnels, surtout en cas de coupures prolongées. Les caractéristiques de ces dispositifs sont disponibles à la page des Ressources de préparation aux urgences (Emergency Preparedness Resources) du site Internet du Bureau du Maire pour les personnes handicapées (Mayor's Office for Persons with Disabilities) via www.nyc.gov/MOPD.

- 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/responsables doivent évaluer leurs compétences afin de communiquer à tous les résidents de l'immeuble des informations d'importance capitale par le biais des systèmes existants (les interphones et les alarmes incendie), de l'envoi d'e-mail ou de l'envoi de SMS. Le personnel de l'immeuble (le cas échéant) et les propriétaires/responsables de l'immeuble doivent également pouvoir communiquer entre eux en toute efficacité. Il importe d'envisager et de mettre en place des moyens de communication de substitution en cas de coupure de courant ou de dysfonctionnement des communications téléphoniques régulières. Lors de l'enregistrement de leur immeuble auprès du HPD, les propriétaires doivent également fournir un numéro de téléphone confidentiel actif 24 h/24 afin de pouvoir vous contacter et vous faire part d'informations importantes en cas d'urgence. Les propriétaires sont tenus d'afficher un avis temporaire contenant des informations d'urgence dans la zone commune du bâtiment avant toute urgence météorologique prévue, après une catastrophe naturelle et après avoir été informés qu'une panne de services publics durera plus de 24 heures. Les propriétaires sont également invités à afficher ces annonces à chaque étage ou à envoyer directement un message aux résidents. Découvrez un extrait de cet avis sur le site Internet du HPD via <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>.
- Les propriétaires/responsables d'immeubles et/ou le personnel d'immeubles doivent contrôler les systèmes de notification d'urgence** mis en place par le Département de la gestion des urgences de la ville de New York (New York City Department of Emergency Management), le Service de police de la ville de New York (New York City Police Department) et/ou les systèmes de notification privés afin de rester informés des urgences susceptibles de concerner leur(s) immeuble(s). Cela donnera l'occasion aux propriétaires d'immeubles de prendre toute mesure nécessaire afin de protéger les résidents et de sécuriser leur propriété. Pour vous inscrire et recevoir des mises à jour sur les urgences de la part de NYC Emergency Management, appelez le 311 ou consultez la page www.nyc.gov/notifynyc.
- Notifications relatives aux ascenseurs :** avant une urgence, les propriétaires et responsables doivent communiquer la politique des ascenseurs de leur immeuble aux résidents, et plus particulièrement aux locataires dépendant de ces ascenseurs pour se déplacer. Les propriétaires sont tenus de garder leurs ascenseurs en service aussi longtemps que possible et de ne pas les mettre hors service juste avant une tempête ou une évacuation.
- Les propriétaires/responsables d'immeubles doivent passer en revue le guide de préparation aux urgences dans les immeubles d'appartements de la ville de New York, présenté par le Service incendie (Fire Department) de la ville (et toutes les autres ressources publiques et privées), et envisager la réponse que leur personnel d'immeuble doit privilégier pour chaque urgence décrite dans le guide.** Les protocoles écrits peuvent s'avérer utiles pour rappeler au personnel sur place les actions à prendre et les notifications à cibler en cas d'urgence, y compris les communications adéquates au numéro 911, aux propriétaires/responsables et aux résidents d'immeubles. Le personnel d'immeuble doit être formé pour faciliter l'action des services d'urgence et des autres premiers intervenants en cas d'urgence médicale au sein d'un immeuble (comme appeler ou faire attendre un ascenseur, informer les premiers intervenants et les accompagner jusqu'aux résidents en détresse). Il est conseillé aux propriétaires/responsables d'immeubles de s'informer, avant et après une urgence, sur l'état des résidents de l'immeuble qui leur ont précédemment fait part de leur statut. Le but, ici, est de vérifier si ces individus ont besoin d'aide.
- Les propriétaires/responsables d'immeubles doivent fournir aux locataires les informations de préparation aux urgences en concordance avec le guide de préparation aux urgences et aux incendies exigé par le Service incendie, y compris au moment de la signature du bail. Il est également recommandé d'organiser régulièrement des formations de préparation aux urgences dans le(s) immeuble(s) concerné(s). Le matériel de prévention est disponible sur <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> et les versions papier sont mises gratuitement à votre disposition.



Pour obtenir davantage d'informations sur la planification d'urgence pour les propriétaires d'immeubles de la part de HPD, visitez :

<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>.



F. Discrimination

Selon la législation locale, étatique et fédérale, les propriétaires et leurs représentants (qu'il s'agisse d'employés de la propriété, de maisons de courtage immobilier, d'entreprises de gestions, de mandataires, etc.) ne peuvent refuser d'héberger des locataires potentiels en raison de leur race, couleur, religion/croyance, origine, genre (y compris le harcèlement sexuel), identité sexuelle, âge, état civil, handicap, statut de migration ou de citoyenneté, profession légale ou source de revenus légitime. En outre, les locataires ne peuvent se voir refuser l'hébergement pour la seule raison qu'ils sont parents. Fair Housing NYC (Agence du logement équitable de la ville de New York) est un effort conjoint du HPD et de la Commission des droits de l'homme de la ville de New York (CHR). Il fournit des informations sur les classes protégées par la loi sur les droits de l'homme de la ville, sur les personnes qui peuvent être tenues responsables de discrimination en matière de logement, sur la manière de déposer une plainte pour discrimination en matière de logement, sur les possibilités de logement abordable, sur la différence entre les droits en matière de logement équitable et les droits des locataires, et sur les procédures judiciaires en matière de logement. Le site Internet du Logement équitable de la ville de New York, www.nyc.gov/fairhousing, comprend également des informations sur les ressources, des guides téléchargeables en plusieurs langues et des avis sur les prochains événements de logement équitable ouverts au public. Les locataires qui pensent avoir été victimes d'une discrimination liée au logement peuvent déposer leur plainte dans un délai d'un an après l'incident en appelant le **311** et en étant redirigés vers la Commission des droits de l'homme de la ville de New York (Commission on Human Rights, CHR).

Si vous avez essayé d'acheter ou de louer une maison ou un appartement et si vous pensez que vos droits civils ont été violés, vous pouvez déposer une plainte auprès du Bureau de l'application des lois (Law Enforcement Bureau) de la Commission des droits de l'homme de la ville de New York (Commission on Human Rights, CHR), situé au 22 Reade Street, New York, NY 10007, Lower Manhattan. Les services de la Commission sont gratuits. Votre plainte de discrimination en matière de logement sera examinée par un expert du logement équitable qui déterminera si celle-ci traite d'actes en violation avec la Loi sur le logement équitable (Fair Housing Act). Si votre plainte suppose une éventuelle violation de la loi, l'expert en question vous aidera à déposer une plainte officielle pour discrimination en matière de logement. La loi des droits de l'homme de la ville de New York (NYC Human Rights Law) exige du plaignant qu'il dépose la plainte dans un délai d'un an après le dernier acte de discrimination présumé. Pour prendre rendez-vous, veuillez téléphoner au **311** ou au **212-NEW-YORK** ou le **212-306-7450**.

G. Saisie

Le Centre des quartiers de la ville de New York (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) communique les coordonnées de services juridiques, de conseillers du logement et d'organismes d'éducation des consommateurs aux résidents new-yorkais menacés par une saisie. Pour plus d'informations, veuillez vous rendre sur <https://cnycn.org>, ou appelez le **311** ou le **646-786-0888**.

H. Associations de locataires

La section 230 de la Loi sur les biens immobiliers (Real Property Law) protège les locataires qui désirent fonder une association de locataires dans le but de défendre leurs droits en matière de réparations, de services, etc. Les locataires peuvent créer des organisations de locataires, s'y inscrire et y participer afin de protéger leurs droits. Les propriétaires ont pour obligation d'autoriser gratuitement ces organisations de locataires à se réunir dans l'espace communautaire ou social de l'immeuble, même si l'utilisation de cet espace est normalement soumise à des frais. Les réunions d'organisations de locataires doivent être fixées à une heure raisonnable et tenues de manière pacifique, sans bloquer l'accès aux lieux. Il est interdit aux propriétaires de harceler les locataires dans leurs droits et d'user de représailles contre eux.

I. Animaux de compagnie

À moins que l'animal ne puisse être considéré comme un "animal d'assistance" utilisé par les personnes aveugles, sourdes ou handicapées, l'autorisation des animaux domestiques est laissée à la discrétion du propriétaire de l'immeuble. Elle est généralement stipulée dans le bail. Si un locataire héberge un animal de compagnie dans l'appartement sans l'autorisation du propriétaire de l'immeuble, l'acte pourrait être considéré comme une grave infraction au bail et peut entraîner la fin de la location. Dans la ville de New York, il est en outre interdit d'héberger légalement certains animaux sous le statut d'animal de compagnie. Pour de plus amples informations sur les réglementations liées aux animaux de compagnie, appelez le **311** pour contacter le DOHMH.



VI. Pédagogie liée au logement

Le service Neighborhood Education and Outreach (NEO) du HPD propose des cours gratuits sur une variété de sujets intéressants à la fois les locataires et les propriétaires, notamment :

- La moisissure, les nuisibles et les autres problématiques liées à un logement sain
- La gestion de la peinture au plomb
- Exigences du code du logement pour les gestionnaires immobiliers de la ville de New York et processus d'élimination des infractions
- La première accession à la propriété
- Prêts et subventions offerts aux propriétaires pour la réparation des propriétés

Pour obtenir un catalogue complet des offres et pour en savoir plus sur les événements à venir, rendez-vous sur www.nyc.gov/hpd, ou appelez le 212-863-8830. Les versions enregistrées des webinaires du HPD sur la gestion des peintures à base de plomb sont disponibles en ligne : allez à : www.nyc.gov/lead-based-paint faites défiler jusqu'à Responsabilités du propriétaire, puis cliquez sur éducation. Pour visionner un webinaire enregistré sur les allergènes d'intérieur (moisissures et nuisibles), rendez-vous sur : <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> et cliquez sur Éducation.

La NEO collabore également avec des représentants élus et des organismes communautaires sans but lucratif afin de parrainer les Foires du logement des propriétaires et des locataires de chaque arrondissement. Pour retrouver les événements à venir, accédez à « Événement » en haut de la page d'accueil du HPD. Pour planifier un tel événement en partenariat avec le HPD, veuillez envoyer un e-mail neo@hpd.nyc.gov.

Property Management Classes
▶ Introduction to Residential Property Management
▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court
▶ Housing Maintenance and Safety Requirements
▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained
▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem
▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

Ressources pour les demandeurs de logement abordable

I. Comment faire une demande de logement abordable

NYC HPD et HDC créent des opportunités de logement abordable pour les New-Yorkais selon de nombreux niveaux et tailles de revenus des ménages. Afin d'assurer une distribution juste et équitable des logements abordables, ces appartements subventionnés sont proposés à la location ou à l'achat par le biais d'un système de loterie aléatoire.

PROCESSUS DE DEMANDE

[NYC Housing Connect](#) est votre portail en ligne pour trouver et postuler à des opportunités de location et d'accession à la propriété abordables dans les cinq arrondissements de New York. Les locataires et acheteurs potentiels peuvent trouver des annonces de logements abordables sur NYC Housing Connect et dans les publications de la ville et locales. Les annonces contiennent des instructions sur la façon de postuler via Housing Connect ou sur papier, ainsi que les exigences en matière de revenu et de taille des ménages pour les logements abordables, qui peuvent varier d'un projet à l'autre. Les publicités contiennent aussi des informations sur les réserves et les préférences de sélection.



ÉLIGIBILITÉ

Tout le monde peut demander un logement abordable, mais pour être admissible, vous devez avoir au moins 18 ans et le revenu de votre ménage doit entrer dans une fourchette spécifique pour chaque opportunité de logement abordable, ou vous devez posséder une quittance qui couvre votre loyer. Les candidats doivent satisfaire à des critères d'éligibilité supplémentaires, y compris des limites d'actifs, pour être qualifiés. Consulter la page « Êtes-vous admissible ? » du HPD pour plus d'informations : www.nyc.gov/hpd/findhousing.

AMBASSADEURS DU LOGEMENT

Le programme des ambassadeurs du logement du HPD est un réseau d'organisations communautaires qui aident les gens à se préparer et à participer à des loteries pour un logement abordable. Le HPD s'associe aux ambassadeurs du logement afin de garantir aux demandeurs de logement abordable des nombreuses et diverses communautés de la ville un accès à des informations, des documents et une assistance à jour et cohérents pour le processus de demande de logement abordable.

Pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous avec un ambassadeur du logement, rendez-vous sur www.nyc.gov/housing-ambassadors.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Le HPD propose un certain nombre de ressources pour aider les New-Yorkais tout au long de leur parcours en vue d'obtenir un logement abordable :

- Visitez la **page En savoir plus sur NYC Housing Connect** pour accéder à des vidéos de formation qui vous apprendront comment créer votre compte, compléter votre profil et commencer à postuler pour un logement abordable : <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Visitez la **page À propos sur NYC Housing Connect** pour en savoir plus sur le processus de candidature et les ressources disponibles pour vous aider : <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Lire les **guides d'application Housing Connect du HPD** qui peuvent vous aider à comprendre comment vous préparer et faire une demande de logement abordable : www.nyc.gov/hpd/findhousing.

II. Exonération d'augmentation de loyer



Les locataires qui répondent aux conditions du Programme d'exonération d'augmentation de loyer pour personnes âgées (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) ou du Programme d'exonération d'augmentation de loyer pour personnes handicapées (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) peuvent bénéficier d'un loyer gelé au niveau de paiement actuel et être ainsi exemptés de futures augmentations de loyer.

Afin de bénéficier de l'un ou l'autre de ces programmes, le revenu annuel total d'un ménage doit être de 50 000 \$ ou moins ; le demandeur doit payer plus d'un tiers du revenu mensuel total d'un ménage pour le loyer, et louer un appartement réglementé par l'Agence du logement et du renouveau de la collectivité (Homes and Community Renewal, HCR) (à savoir un appartement à loyer contrôlé ou à loyer stabilisé, ou un hôtel à loyer stabilisé). Le HDP applique le programme SCRIE pour les projets stabilisés sans loyer, comme les locations/coopératives Mitchell Lama et les coopératives HDFC.

Pour être éligible au programme SCRIE, le demandeur doit être âgé d'au moins 62 ans. Pour être éligible au programme DRIE, le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans et percevoir un revenu fédéral de sécurité supplémentaire (SSI), une assurance invalidité fédérale de la sécurité sociale (SSDI), une pension d'invalidité ou une compensation du ministère des Anciens Combattants des États-Unis, ou un Medicaid lié à l'invalidité si le demandeur a reçu un SSI ou une SSDI dans le passé; et être inscrit sur le bail ou le contrat de location, ou avoir obtenu des droits de succession sur l'appartement.

Pour plus d'informations, consultez le site Web du portail d'accès des locataires du ministère des Finances à New York, www.nyc.gov/nyctap, ou notre page d'accueil Rent Freeze sur www.nyc.gov/rentfreeze. Vous pouvez également envoyer une demande à www.nyc.gov/contactscrie ou le www.nyc.gov/contactdrie, ou appelez le 311. Vous pouvez maintenant prendre rendez-vous pour visiter notre bureau dédié au programme Rent freeze au 66 John Street, 3e étage, à Manhattan, ou l'un de nos autres bureaux, sur www.nyc.gov/dofappointments.

Ressources pour les propriétaires

I. Division de la préservation de quartier (Division Of Neighborhood Preservation, DNP)

La Division de la préservation de quartier (Division Of Neighborhood Preservation, DNP) du HPD comprend les défis que représentent la gestion et l'entretien d'une propriété résidentielle. Chaque bâtiment a ses propres défis financiers, physiques et de gestion, et l'accès à la propriété constitue l'un des plus gros investissements qu'un petit propriétaire puisse faire au cours de sa vie. La DNP prodigue des conseils individuels sur le court et le long terme, personnalisés aux besoins spécifiques de chaque immeuble. La DNP peut aider un propriétaire à :

- Comprendre les exigences du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code, HMC) afin d'entretenir correctement une propriété et de fournir un logement sain et sécurisé à tous les locataires. Le personnel technique connaissant les exigences d'HMC peut se rendre sur la propriété pour fournir des conseils sur la gestion des conditions du bâtiment conformément au code d'entretien du logement. **Cela, évidemment,** avant que les infractions ne soient commises.
- Explorer les processus liés à la correction des infractions.
- Prenez connaissance des nombreux prêts, subventions et abattements ou exonérations fiscales qui peuvent contribuer à l'entretien du bien, en particulier lorsqu'un bien a des besoins physiques ou financiers importants. Ces facteurs dépendent du type particulier d'immeuble et des besoins physiques de la propriété.

II. Prêts à intérêts réduits ou exonérations fiscales

Le bureau de développement du HPD gère plusieurs programmes de financement qui offrent des prêts à faible taux d'intérêt et/ou des exonérations d'impôt foncier pour faciliter la viabilité physique et financière et l'accessibilité des immeubles collectifs privés et occupés par leurs propriétaires. Des programmes sont disponibles pour des bâtiments de toutes tailles et dont les besoins sont divers. Pour de plus amples informations sur l'aide financière aux propriétaires, consultez nyc.gov/letsinvest.



III. Service d'assistance aux propriétaires

Le Département de la préservation et du développement du logement (HPD) de la ville de New York et le Center for NYC Neighbourhoods (le Centre) ont annoncé le financement d'un service d'assistance aux propriétaires élargi afin d'aider en particulier les propriétaires de couleur menacés de déplacement. Grâce à un nouveau financement d'Enterprise Community Partners (l'Entreprise) et du bureau du procureur général de l'État de New York (OAG), le service d'assistance offrira une sensibilisation proactive dans le sud-est du Queens, le centre de Brooklyn et le nord du Bronx.

En plus de continuer à mettre en relation les propriétaires en difficulté avec des conseillers en matière de logement, une assistance financière et des services juridiques, le service d'assistance élaborera des stratégies de sensibilisation créatives pour sensibiliser aux signes d'actes de vol et d'escroqueries. Historiquement, les zones concernées ont été touchées de manière disproportionnée par des pratiques de prêts prédateurs, des escroqueries et des politiques publiques discriminatoires sur le plan racial. En élargissant leurs efforts de sensibilisation, le HPD et le Centre travailleront ensemble pour stabiliser les communautés et contribuer à mettre fin à un cycle néfaste de déplacement.

Le service d'assistance sera officiellement lancé au printemps 2021. Les propriétaires intéressés peuvent s'informer en appelant la ligne d'assistance du CNYCN au numéro suivant **1-855-HOME-456**.

IV. Remplir les exigences de l'accord de rachat

Comme souligné dans la section Harcèlement à la page 15, les propriétaires sont tenus de respecter certaines réglementations lorsqu'ils proposent aux locataires de racheter leurs appartements. 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 immeuble doivent informer le Département de la préservation et du développement du logement (HPD) des termes du contrat de rachat par e-mail à l'adresse buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Pour plus d'informations, veuillez consulter la page de la législation relative aux accords de rachat du HPD.



Coordonnées utiles en cas d'autres problématiques liées au logement

Département des bâtiments de la ville de New York : 311

Société d'assurance et de prêts résidentiels (Residential Mortgage Insurance Corporation) de la ville de New York : 212-227-5500

Unité d'assistance à l'enregistrement (Registration Assurance Unit) du HPD : 212-863-7000 ou le register@hpd.nyc.gov

Commission des droits de l'homme (Commission on Human Rights) de la ville de New York : www.nyc.gov/cchr ou appelez le 311. Consultez la section V-D sur la discrimination en matière de logement pour plus d'informations.

311 est le numéro de téléphone de la ville de New York à composer pour les informations et services gouvernementaux. Tous les appels au Centre de contact à la clientèle du **311** sont assurés par un standardiste, 24 h/24 et 7 j/7, et les renseignements sont fournis dans plus de 170 langues différentes. Composez le **311** depuis la ville ou **212-NEW YORK** lorsque vous vous trouvez à l'extérieur des cinq arrondissements, ou sélectionnez l'option en ligne nyc.gov/311. Le service TTY est disponible au **212-504-4115**. Vous pouvez également utiliser l'application mobile NYE 311 pour certains services.

Le Conseil municipal de la ville de New York (New York City Council) répond aux questions, commentaires et retours des citoyens. Composez le **311** ou rendez-vous sur council.nyc.gov pour découvrir les membres du Conseil municipal de la ville de New York et leurs zones de compétence. Vous pouvez y effectuer une recherche par adresse afin d'identifier votre représentant et prendre note de ses coordonnées.

Le procureur général de l'État de New York peut être contacté afin d'obtenir des informations sur les droits et obligations des propriétaires d'immeubles, les locataires et les courtiers immobiliers. La ligne d'informations et de plaintes est le **1-800-771-7755**.

La Division du logement et du renouveau de la collectivité de l'État de New York (NYS Division of Homes and Community Renewal, NYSHCR) peut être contactée afin d'obtenir des informations sur les loyers et les services relatifs aux appartements à loyers contrôlés et à loyers stabilisés. La ligne d'informations et de plaintes est le **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

Le Bureau du Maire pour les personnes handicapées de la ville de New York (NYC Mayor's Office for Persons with Disabilities, MOPD) veille à ce que les programmes et politiques de la ville répondent aux besoins des personnes handicapées. Il offre des brochures informatives et des répertoires qui énumèrent les programmes, services, activités et autres ressources accessibles aux personnes handicapées. Le MOPD se trouve au 100 Gold Street, 2e étage, New York, NY 10038 et est joignable au **311, 212-NEW YORK (EN DEHORS DE LA VILLE)** ou au **711** (service de relais pour les sourds et malentendants).

Le bureau du maire de New-York pour la protection des locataires (MOPT) travaille avec les agences de la ville pour améliorer les programmes anti-harcèlement et anti-déplacement existants et créer de nouvelles stratégies en vue de mettre fin aux abus. Le MOPT se trouve au 100 Gold Street, 2e étage, New York, NY 10038 et est joignable au **311** ou consultez la page nyc.gov/tenantprotection.

Le Bureau de défense publique (Office of Public Advocate) gère les plaintes et requêtes impliquant des réglementations et services gouvernementaux. De la résolution des plaintes en matière de logement à la lutte contre l'abus des agences, le Bureau aide chaque année des milliers de New-Yorkais à améliorer la transparence et la responsabilité du gouvernement de la ville. Vous pouvez obtenir le formulaire d'admission du service d'assistance au citoyen (Constituent Help Desk) du Bureau de défense publique via <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> ou en contactant le Bureau de défense publique par téléphone au **212-669-7250**.

Bureaux d'arrondissement du HPD

BUREAU DE LA PRÉSERVATION DE QUARTIER/

Brooklyn, Queens & Staten Island
212-863-7400

Bureau d'application du code
212-863-8060
210 Joralemon Street
Brooklyn, NY 11201

Bureau d'application du code
212-863-6620
701 Euclid Avenue
1er étage
Brooklyn, NY 11208

BRONX

Bureau de la préservation de quartier Bronx et Manhattan
212-863-7100

Bureau d'application du code
212-863-7050
1932 Arthur Avenue
3e étage
Bronx, NY 10457

MANHATTAN

Bureau d'application du code
212-863-5030
94 Old Broadway
7e étage
New York, NY 10027

QUEENS

Bureau d'application du code
212-863-5990
120-55 Queens Blvd.
Queens Borough Hall
Kew Gardens, NY 11424

STATEN ISLAND

Services d'application du code
212-863-8100
Staten Island Borough Hall
Staten Island, NY 10301

PROGRAMME D'INSPECTION DE LA PEINTURE AU PLOMB

212-863-5501

TOUS LES BUREAUX SONT OUVERTS AU PUBLIC :

Du lundi au vendredi de
9 h à 16 h
À l'exception de Manhattan
NPO



Bureaux d'arrondissement de l'Agence du logement et du renouvellement de la collectivité de l'État de New York (HCR)

Les locataires à loyer réglementé peuvent obtenir davantage d'informations et déposer leurs plaintes auprès de l'un des bureaux d'arrondissement NYSHCR.

BROOKLYN

55 Hanson Place
5e étage
(à proximité de l'Atlantic Terminal)

BRONX

2400 Halsey Street
(à proximité de Zerega Avenue)

MANHATTAN

25 Beaver Street
(à proximité de Broad Street)
163 W. 125th Street
5e étage
(à proximité de Seventh Avenue)

QUEENS

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
(à proximité de Jamaica Avenue)



Extrait sur les signalisations du guide d'informations sur le logement

La loi locale 45 de 2014 du code administratif de la ville de New York, section 26-1103, exige l'affichage de l'avis ci-dessous concernant la disponibilité du présent guide d'information sur le logement — *l'ABC du logement*, pour les locataires et les propriétaires. Cet avis doit être placé en évidence, visible depuis la boîte aux lettres des locataires d'un immeuble collectif. À chaque inspection, des inspecteurs vérifieront le respect des instructions quant à la publication de ces signalisations d'avertissement. Tout non-respect entraînera une infraction de classe A, et une sanction civile de 250 \$ peut être imposée.

GUIDE D'INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT POUR LES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

Une guide d'informations sur le logement, *l'ABC du logement*, est disponible sur le site Internet du Département de la préservation et du développement au logement de la ville de New York, via www.nyc.gov/hpd.

Ce guide est également disponible en version papier. Il vous suffit d'appeler le 311.

Le guide contient des informations relatives aux thématiques suivantes :

- Expulsion
- Chauffage et eau chaude
- Gestion des organismes nuisibles
- Organisations de locataires
- Baux à loyer réglementé
- Aide au logement pour les locataires âgés ou handicapés
- Discrimination en matière de logement
- Réparations et entretiens
- Réponse du locataire aux notifications du propriétaire
- Accessibilité pour les inspections du propriétaire et les réparations
- Services juridiques gratuits et à bas prix

GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS

Un guía de información de vivienda los "ABCs de Vivienda" está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en www.nyc.gov/hpd. Este guía impreso también está disponible llamando al 311.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

Dates importantes à retenir

ABC du logement

www.nyc.gov/hpd

Janvier

Notification annuelle concernant les grilles de défense pour fenêtres

Notification annuelle concernant l'installation des couvertures de boutons de cuisinière

Inspection annuelle des allergènes

16 janvier—15 février
Fournir aux locataires une notification annuelle sur la prévention des risques liés aux peintures à base de plomb

29 janvier
Date limite pour le bulletin annuel sur les incendies et la préparation aux situations d'urgence

31 janvier
Sélection de la tournée du programme alternatif d'exécution

Juin

1er juin—31 août
Enregistrement de la propriété HPD

Inspection de la chaudière

Septembre

Vérifiez la signalisation requise :

- Avis de fuite de gaz
- Avis de sécurité incendie
- Panneaux de signalisation « Fermez la porte »
- Certificat de visites d'inspection
- Signalisation de la collecte des ordures
- Nom et adresse de la personne ayant les clés de la chaufferie
- Signalisation de sol
- Numéro de rue sur le logement
- Nom et adresse du concierge
- Avis sur les dispositifs de détection de fumée
- Occupation maximale des salles/pièces
- Notice du Guide d'information sur le logement
- Signalisation d'intervention en cas de catastrophe
- Reçu de dépôt annuel concernant les punaises de lit
- Occupation maximale des pièces
- Signalisation du numéro de série

Février

15 février
Date limite de réception de la notification annuelle des locataires

16 février—1er mars
Enquête sur les unités qui n'ont pas émis de notification annuelle

Avril

01 avril - 31 juillet
Inscription annuelle des loyers pour le Logement et le Renouveau de la Collectivité (Homes & Community Renewal)

Juillet

Sélection semestrielle du programme du capteur de chaleur

Octobre

31 octobre—31 mai
Saison froide

Décembre

1er décembre - 31 décembre
Dépôt du rapport annuel sur les punaises de lit

Information concernant l'application de la loi locale 66 de 2019 : Modification de la définition de la peinture à base de plomb en vertu de l'article 14 du Code de l'entretien des logements

Ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas un avis juridique. Ce document ne constitue pas un exposé complet des responsabilités des propriétaires de bâtiments en matière de peinture à base de plomb ou de tout autre sujet. Pour obtenir des informations sur la conformité des peintures à base de plomb en vertu de la loi de 2003 sur la prévention de l'empoisonnement par le plomb chez les enfants de New York, également connue sous le nom de loi locale 1 de 2004 (loi locale 1), et sur l'obligation pour un propriétaire de résoudre les problèmes de peinture à base de plomb, veuillez consulter le site Web du HPD à l'adresse www.nyc.gov/lead-based-paint.

Le département de la préservation et du développement du logement (HPD) a adopté des modifications au chapitre 11 du titre 28 des règles de la ville de New York, notamment une définition modifiée de la peinture à base de plomb. La définition modifiée prend effet le 1er décembre 2021. Les modifications du chapitre 11 du titre 28 des règles de la ville de New York mettent en œuvre la loi locale numéro 66 pour l'année 2019 (loi locale 66), qui prévoit une définition modifiée de la peinture à base de plomb lorsque le HPD promulgue une règle indiquant que le département fédéral du logement et du développement urbain (HUD) a fourni au moins une fiche de caractéristiques de performance (PCS) approuvant un analyseur de fluorescence à rayons X (XRF) disponible dans le commerce testé au niveau de 0,5 milligramme de plomb par centimètre carré. Le HUD a approuvé un PCS qui prévoit l'utilisation d'un XRF (actuellement Viken Detection Model Pb200i) pour tester la peinture au plomb en utilisant le niveau d'action de 0,5 milligramme de plomb par centimètre carré. Par conséquent, le HPD a modifié ses règles relatives à la peinture au plomb afin d'inclure une déclaration sur l'approbation du HUD et d'intégrer la définition modifiée de la peinture au plomb, comme l'exige la loi locale 66. La loi locale 66 définit la peinture à base de plomb comme « 0,5 milligramme de plomb par centimètre carré ou plus, tel que déterminé par une analyse en laboratoire, ou par un analyseur de fluorescence à rayons X »

FEUILLE DE CARACTÉRISTIQUES DE PERFORMANCE APPROUVÉE POUR LE DISPOSITIF D'ESSAI XRF

En décembre 2020, le département du logement et du développement urbain (HUD) a approuvé une fiche de caractéristiques de performance (PCS) pour le modèle Viken Detection Pb200i testé à un niveau d'action de 0,5mg/cm². Selon la PCS de décembre 2020 pour le Viken Pb200i testé à 0,5 mg/cm², les résultats XRF sont classés comme :

- **positive** si elle est supérieure ou égale à 0,6 mg/cm²
- **négalif** s'ils sont inférieurs ou égaux à 0,4 mg/cm²
- **non concluantes** si elles sont égales à 0,5 mg/cm². Le HPD présumera qu'une surface dont le résultat du XRF est de 0,5 mg/cm² est une peinture à base de plomb selon la définition, à moins que l'analyse d'un échantillon de peinture ne montre des résultats négatifs pour la peinture à base de plomb.

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

À partir du 1er décembre 2021, tous les tests de peinture à base de plomb doivent être effectués à l'aide d'un instrument XRF avec un PCS approuvé (actuellement le Viken Detection Model Pb200i) à un niveau d'action de 0,5 mg/cm² délivré par le HUD. Ce changement affecte de multiples processus liés à la peinture à base de plomb qui concernent les propriétaires et les locataires, notamment :

- Attribution **d'une violation** par le HPD
- Contestation d'une violation par le HPD
- Test XRF requis pour tous les appartements soumis à LL1 d'ici août 2025
- Test XRF lié à la vérification de la conformité du roulement montrant que les surfaces de friction des fenêtres et des portes n'ont pas besoin d'être traitées
- Tests XRF effectués pour les demandes d'exemption de la présomption de peinture à base de plomb en vertu de la Loi locale 1

1. Les propriétaires peuvent-ils commencer à effectuer des tests à l'aide d'appareils XRF qui mesurent le seuil d'intervention de 0,5 mg/cm² avant le 1er décembre 2021 ?

Oui. Étant donné que cette norme est plus stricte que la norme actuelle, les résultats de test des instruments qui ont un PCS approuvé émis par HUD au niveau d'action de 0,5 mg/cm² et qui ont été reprogrammés pour tester au niveau d'action de 0,5 mg/cm² seront acceptés. Ces résultats d'analyse XRF peuvent être utilisés avant le 1er décembre 2021 pour les processus d'analyse tels que la contestation des violations du HPD où la peinture à base de plomb est présumée exister (ordres de violation #616 et #621), la conformité à la loi locale 31 et les exemptions (voir la mise en garde ci-dessous dans la section Exemptions). Actuellement, la seule machine XRF approuvée pour tester au niveau d'action de 0,5 mg/cm² - une fois reprogrammée de manière appropriée par le fabricant - est le modèle Pb200i de Viken Detection.

2. Si des tests sont effectués actuellement à l'aide d'un appareil qui mesure selon une norme de 1,0 mg/cm² mais que le résultat du test est de 0,4 mg/cm² ou moins, puis-je utiliser ce résultat pour respecter la nouvelle norme après le 1er décembre 2021 ?

Non. Il n'a pas été prouvé qu'un instrument XRF testant à un niveau d'action de 1,0 mg/cm² pouvait tester avec précision des niveaux inférieurs de plomb dans la peinture, tout comme un instrument XRF avec un PCS approuvé par le HUD qui a été programmé à un niveau d'action de 0,5 mg/cm². L'instrument Viken Detection Model Pb200i a reçu un PCS

approuvé pour tester au niveau d'action de 0,5 mg/cm² mais doit être reprogrammé par le fabricant pour tester avec précision à ce niveau d'action.

VIOLATIONS DU HPD

Le HPD procède actuellement à des inspections de peinture à base de plomb chaque fois qu'il s'agit d'une unité où un enfant de moins de six ans passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine et que le bâtiment a été construit avant 1960. Dans la plupart des cas où l'on observe un décollement de la peinture, l'inspection HPD comprend un test XRF des surfaces peintes compromises. À partir du 1er décembre 2021, le HPD effectuera des inspections en utilisant le modèle Viken Detection Pb200i, approuvé par le HUD et reprogrammé pour tester le niveau d'action de 0,5 mg/cm². Les violations seront émises en utilisant la nouvelle définition de la peinture à base de plomb basée sur les lectures de cet appareil.

1. Quelle violation sera émise par le HPD si la lecture XRF est de 0,5 mg/cm² ?

Selon le PCS approuvé par le HUD pour l'instrument XRF de modèle Viken, un résultat de 0,5 mg/cm² est classé comme non concluant lorsqu'il est testé en utilisant l'instrument reprogrammé. Le HPD émettra une violation pour un risque de peinture à base de plomb testé à 0,5 mg/cm² mais permettra au propriétaire de contester la violation en fournissant les résultats de l'analyse des éclats de peinture qui détermineraient que la peinture est négative. Un propriétaire ne peut pas fournir de test XRF pour contester la violation émise à 0,5 mg/cm².

2. Une lecture XRF de 0,4 mg/cm² entraînera-t-elle une violation de la peinture à base de plomb de la part du HPD ?

Non. Un résultat égal ou inférieur à 0,4 mg/cm² est inférieur au seuil de définition pour l'émission d'une infraction de peinture à base de plomb.

3. Une lecture XRF de 0,6 mg/cm² entraînera-t-elle une violation de la législation sur la peinture à base de plomb ?

Oui. Un résultat égal ou supérieur à 0,6 mg/cm² sera positif. Ainsi, les propriétaires ne pourront pas contester une violation émise à 0,6 mg/cm² ou plus avec une analyse des éclats de peinture ou un test XRF supplémentaire.

4. Les propriétaires seront-ils tenus de contester un ordre de violation n° 616 (violations présumées du risque de peinture à base de plomb) émis avant le 1er décembre 2021 avec une lecture XRF inférieure à 0,5 mg/cm² ?

Pour les violations émises sous la forme d'une ordonnance n° 616 avant le 1er décembre 2021, les propriétaires pourront contester la violation en utilisant 1,0 mg/cm² comme définition de la peinture à base de plomb. Les propriétaires doivent utiliser un test XRF effectué par un instrument réglé sur le seuil d'intervention de 1,0 mg/cm² pour contester ces violations antérieures au 1er décembre 2021.

ROTATION

Tous les propriétaires de logements locatifs datant d'avant 1960 sont tenus par la loi d'effectuer et de documenter une inspection lors de la rotation (vacance, avant la réoccupation), et sont tenus d'éliminer les surfaces de friction peintes des fenêtres et des portes lors de la première rotation depuis août 2004 et de remédier aux risques de peinture à base de plomb sur toute autre surface peinte dans l'appartement à chaque rotation, ainsi que d'autres obligations. Si vous avez besoin de plus d'informations sur cette exigence, consultez notre page web : www.nyc.gov/lead-based-paint.

1. Si le propriétaire n'a pas effectué d'inspections de renouvellement parce que les tests précédents n'indiquaient pas la présence de peinture à base de plomb, devra-t-il effectuer un nouveau test au nouveau seuil d'intervention ?

À partir du 1er décembre 2021, toute unité ayant bénéficié d'une exemption sous le seuil d'intervention de 1,0 mg/cm² perd ce statut d'exemption lors du premier renouvellement de cette unité et doit remplir les exigences de renouvellement et signaler ce renouvellement au HPD pour la révocation de l'exemption. Le propriétaire devra soumettre une nouvelle demande d'exemption pour l'unité et obtenir un nouveau statut d'exemption « sans plomb » basé sur des tests effectués avec un appareil XRF réglé sur le niveau d'action de 0,5 mg/cm² (voir la section ci-dessous sur les exemptions pour plus d'informations) afin de ne pas avoir à effectuer les activités de renouvellement requises.

Des modèles de formulaires pour documenter la rotation et une explication complète des exigences en matière de rotation sont disponibles sur notre page web : www.nyc.gov/lead-based-paint.

EXIGENCES EN MATIÈRE DE TEST XRF - TOUTES LES UNITÉS (CONFORMITÉ À LA LOI LOCALE 31)

La réalisation de tests XRF dans tous les logements est obligatoire et doit être documentée par tous les propriétaires de logements locatifs datant d'avant 1960, et dans tous les logements construits entre 1960 et 1978 où le propriétaire a connaissance de la présence de peinture à base de plomb, d'ici août 2025. Si vous avez besoin de plus d'informations sur cette exigence, consultez notre page web : www.nyc.gov/lead-based-paint

1. Si l'appartement a fait l'objet d'un test de conformité à la loi locale 31 à l'aide d'une machine XRF qui a testé le niveau d'action de 1,0 mg/cm², un autre test complet de l'appartement sera-t-il requis au niveau d'action de 0,5 mg/cm² le 1er décembre 2021 ?

L'appartement n'est pas tenu de faire l'objet d'un nouvel essai de conformité à la loi locale 31, mais vous pouvez souhaiter le faire. Après le 1er décembre 2021, les résultats des tests

effectués au niveau de 1,0 mg/cm² : 1) ne peuvent pas être utilisés pour déterminer que les composants sont négatifs pour la peinture à base de plomb en vertu de la loi locale 1 ; 2) ne peuvent pas être utilisés pour satisfaire aux exigences de rotation ; et 3) ne dispensent pas le propriétaire de terminer les travaux en utilisant des pratiques de travail sûres.

Les appartements testés pour la conformité à la loi locale 31 à partir du 1er décembre 2021 doivent être testés par un instrument avec le PCS approuvé par le HUD au niveau d'action de 0,5 mg/cm².

2. Les inspections de conformité de la loi locale 31 peuvent-elles être utilisées pour demander une exemption ?

Le HPD encourage les propriétaires à faire une demande d'exemption de plomb ou de sécurité au plomb sur la base des résultats d'une inspection de conformité de la loi locale 31. Le HPD commencera à accepter les tests effectués au niveau d'action de 0,5 mg/cm² à l'aide d'un instrument approuvé par le HUD le 1er novembre 2021. Si tous les résultats sont négatifs lorsqu'ils sont testés à l'aide d'un instrument approuvé par le HUD au niveau d'action de 0,5 mg/cm², le propriétaire peut demander une exonération de plomb sans travaux supplémentaires. En cas de résultats positifs (ou de résultats non concluants dont l'analyse des éclats de peinture n'a pas permis de prouver qu'ils étaient négatifs), le propriétaire peut demander une exonération de plomb si des travaux de réduction sont effectués sur les surfaces positives ou non concluantes afin d'enlever définitivement la peinture ou de remplacer le composant. Si le confinement ou l'encapsulation est utilisé dans le cadre de la réduction, un propriétaire peut demander une exemption de plomb. Pour rappel, le propriétaire doit remplir une demande d'exemption et soumettre tous les documents requis (y compris des documents supplémentaires en plus des résultats du test XRF de) avant que le HPD ne vérifie que la documentation est appropriée et complète afin de recevoir une exemption.

Note : Les tests de la loi locale 31 effectués avant le 1er décembre 2021 sur la base d'un niveau d'action de 1,0 mg/cm² peuvent également être utilisés pour demander une exemption pour une période limitée ; cependant, les exemptions accordées sur la base d'un niveau d'action de 1,0 mg/cm² ne sont plus en vigueur au moment de la rotation - voir la section ci-dessous sur les exemptions pour plus d'informations.

EXEMPTIONS

Les propriétaires peuvent déposer auprès du HPD une demande d'exemption de certaines des dispositions de la loi locale 1. La modification de la définition de la peinture à base de plomb affectera les exemptions déposées sur la base de tests XRF effectués au niveau d'action de 1,0 mg/cm². La demande d'exemption est disponible sur le site Web du HPD à l'adresse suivante www.nyc.gov/lead-based-paint

1. Qu'advient-il de mon exemption actuelle en raison de la modification du niveau de détection de la peinture à base de plomb ?

Toute exemption accordée au niveau d'action de 1,0 mg/cm² ne sera plus en vigueur lors de la première rotation survenant le 1er décembre 2021 ou après.

2. Comment le processus de révocation de l'exemption fonctionnera-t-il ?

Les propriétaires sont tenus d'informer le HPD lorsqu'il y a un renouvellement des appartements exemptés (soit accordé individuellement pour l'unité, soit accordé pour les unités du bâtiment sous une seule exemption). Le HPD informera les propriétaires en octobre/novembre 2021 de la liste de leurs exemptions existantes délivrées par le HPD et leur fournira des informations sur la procédure à suivre pour informer le HPD du changement de propriétaire lorsqu'il se produira. Le HPD publiera également le formulaire que les propriétaires doivent utiliser pour ce processus de notification sur la page Web du HPD. Lorsque le HPD reçoit un avis de rotation de la part d'un propriétaire, ou si le HPD a connaissance de la rotation, le HPD révoque l'exemption. Toutefois, à compter de la date de la rotation, nonobstant l'émission d'un avis de révocation par le HPD, le logement sera à nouveau soumis à la loi locale 1, y compris les exigences relatives à cette rotation. Le HPD enverra un avis de révocation au propriétaire ainsi que des informations sur la manière de demander une nouvelle exemption.

Le propriétaire peut soumettre une nouvelle demande d'exemption avec des tests effectués au niveau d'action de 0,5 mg/cm² en utilisant un instrument avec le PCS approuvé par le HUD à ce niveau d'action et tous les travaux d'abattement effectués comme requis pour obtenir l'exemption.

3. L'exonération sera-t-elle supprimée pour tout appartement vacant au 1er décembre 2021, ou l'exonération ne sera-t-elle supprimée que pour un appartement qui devient vacant après cette date ? Si un appartement est loué, mais non occupé à cette date, l'exemption sera-t-elle maintenue ?

Tout appartement dont la date d'occupation du nouveau bail **est postérieure au 1er décembre 2021** (donc vacant le 1er décembre 2021) verra son exemption cesser d'être en vigueur à compter du 1er décembre 2021 ou de la date de vacance, la date la plus tardive étant retenue et le propriétaire devra informer le HPD de ce changement. L'unité est à nouveau soumise à l'obligation de respecter les exigences en matière de rotation (pour cette rotation) et toutes les autres exigences de la loi locale 1 dont elle était précédemment exemptée. Tout test de peinture à base de plomb effectué pour assurer la conformité aux exigences de roulement ou pour soumettre une nouvelle exemption doit utiliser le nouveau niveau d'action de 0,5 mg/cm² pour la peinture à base de plomb et être testé par un instrument XRF avec le PCS approuvé par le HUD à ce niveau d'action.

4. Quand le HPD commencera-t-il à accepter les demandes d'exemption pour les tests effectués au niveau d'action de 0,5 mg/cm² ?

Le HPD commencera à accepter les demandes d'exemption qui incluent des tests au niveau d'action de 0,5 mg/cm² en utilisant un instrument avec le PCS approuvé par le HUD à ce niveau d'action le 1er novembre 2021. Cependant, les propriétaires peuvent commencer à

tester le nouveau seuil d'intervention avant cette date avec un instrument approuvé et reprogrammé pour tester le nouveau seuil d'intervention de 0,5 mg/cm².

5. Les exemptions au niveau d'action de 1,0 mg/cm² continueront-elles à être acceptées par le HPD après le 1er décembre 2021 ?

La HPD continuera d'accepter les demandes au niveau d'action de 1,0 mg/cm² jusqu'au 1er mars 2022 **UNIQUEMENT SI** les tests ont été effectués au niveau d'action de 1,0 mg/cm² avant le 1er décembre 2021 **ET l'unité** ne sera pas renouvelée avant le 1er mars 2022. Pour rappel, toute exemption accordée avant le 1er décembre 2021 au niveau d'action de 1,0 mg/cm² n'est valable que jusqu'à ce que l'unité soit libérée lors de la première rotation après le 1er décembre 2021. Toute exemption accordée au niveau d'action de 1,0 mg/cm² entre le 1er décembre 2021 et le 1er mars 2022 ne restera également en vigueur que jusqu'au premier renouvellement. L'unité peut avoir bénéficié d'une exemption individuelle ou l'exemption peut avoir été accordée pour l'ensemble des unités du bâtiment dans le cadre d'une seule exemption. Voir les questions 1 et 2 de cette section pour plus d'informations sur le processus de notification au HPD de la rotation de l'unité exemptée au niveau d'action de 1,0 mg/cm².