

Bulletin à destination des propriétaires – décembre 2021

Chers, Chères propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et des informations sur les supports et ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin de renforcer le respect du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, de la loi sur les habitations comptant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) de l'État de New York et autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant des conseils juridiques. Ces informations ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements en vigueur relatifs au logement dans la ville de New York.

DÉCLARATIONS ANNUELLES 2021

Date butoir le 31 décembre 2021 : déclaration relative aux punaises de lit : les propriétaires d'habitations à plusieurs logements doivent remettre au HPD la [Déclaration annuelle relative aux punaises de lit](#). La période de déclaration commence le 1^{er} décembre et se termine le 31 décembre. Pour un complément d'information à propos de la déclaration relative aux punaises de lit, consultez le [bulletin](#) d'octobre 2021 ou le [site internet du HPD](#).

Date butoir le 31 août 2021 : enregistrement des titres de propriété : la date butoir pour l'enregistrement annuel est passée, cependant vous pouvez encore lancer le processus d'enregistrement sur le [Système en ligne d'enregistrement des titres de propriété \(Property Registration Online System, PROS\) du HPD](#). Si vous n'avez pas reçu la confirmation de l'enregistrement annuel de vos titres de propriété 2021-2022, vous pouvez vérifier sur [HPDONLINE](#) ou votre compte [PROS](#) afin de confirmer que vous êtes bien enregistré(e). Si vous avez des questions, consultez le [site internet du HPD](#) ou contactez l'Unité d'aide à l'enregistrement (Registration Assistance Unit) par courriel (Register@hpd.nyc.gov) ou par téléphone (**212 863 7000**). *Veuillez noter que nos bureaux n'acceptent pas les demandes d'assistance sans rendez-vous pour le moment en raison de la COVID-19.*

Nouveauté !

Prenez un rendez-vous en ligne.

Vous pouvez désormais prendre un rendez-vous en ligne pour parler à un(e) conseiller (conseillère) de l'Unité d'enregistrement à propos de vos problèmes liés à l'enregistrement de vos titres de propriété. Les rendez-vous peuvent être effectués par vidéoconférence ou par téléphone.

Services disponibles sur rendez-vous

1. Aide pour remplir le formulaire de renouvellement d'enregistrement
2. Aide pour les personnes qui s'enregistrent pour la première fois
3. Propriété vendue à un nouveau (une nouvelle) propriétaire
4. Réponse à l'avis d'enregistrement reçu par le HPD

AVIS ANNUELS 2022 : ces avis annuels doivent être déposés courant janvier 2022.

- **1^{er} janvier - 16 janvier : Avis annuel relatif au plomb/aux dispositifs de sécurité des fenêtres :** l'avis annuel pour les dispositifs de sécurité des fenêtres est obligatoire dans tous les immeubles de location composés de 3 logements ou plus, quelle que soit l'année de construction de l'immeuble. L'avis annuel relatif à la peinture au plomb est obligatoire dans tous les immeubles de location, même s'ils sont composés uniquement d'un ou deux logements, si l'immeuble a été construit avant 1960 ou s'il a été construit entre 1960 et 1978 et que le (la) propriétaire a connaissance de la présence de peinture à base de plomb. Selon votre immeuble, il est possible que vous remplissiez les conditions avec les avis suivants.
 - Un [Avis annuel relatif au plomb/aux dispositifs de sécurité des fenêtres](#) bilingue, en anglais et en [espagnol](#)
 - Un [Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres](#) unique en anglais et en [espagnol](#)
 - Un [Avis annuel relatif au plomb](#) unique en anglais et en [espagnol](#)

Les locataires sont tenus de vous renvoyer ces avis dans les délais les plus brefs à partir du 15 février, comme indiqué dans les avis. Nous vous recommandons fortement d'utiliser un [EXEMPLE d'avis annuel pour la prévention des risques liés à la peinture au plomb – Enquête concernant les enfants - Formulaire récapitulatif](#) ou un document semblable pour faire le suivi de la distribution de l'avis relatif à la peinture à base de plomb, au cas où les dossiers relatifs à la peinture à base de plomb de votre logement seraient contrôlés par le HPD.

- **Avis relatif aux dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière :** bien qu'il ne soit pas obligatoire de fournir cet avis en janvier, le HPD recommande fortement de fournir aux locataires [l'avis annuel concernant l'installation de dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière](#) avec les avis obligatoires susmentionnés. N'oubliez pas de conserver une note de votre distribution de l'avis et de la disponibilité des dispositifs de sécurité.

INSPECTIONS ANNUELLES 2022 :

- **16 février – 1^{er} mars :** si vos locataires ne vous ont pas retourné l'Avis annuel relatif à la peinture au plomb (décrit ci-dessus) avant le 15 février, vous devez effectuer une inspection afin de déterminer si un(e) enfant de moins de six ans réside dans le foyer. (Rappel : pour la peinture à base de plomb, « résider » signifie que l'enfant passe au moins 10 heures par semaine dans le logement.) Si vous ne parvenez pas à entrer dans le logement du (de la) locataire avant le 1^{er} mars afin de déterminer si un enfant de moins de six ans y réside, le (la) propriétaire devra fournir un avis le signalant au Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene).

- Pour tous les logements en location où vous avez confirmé que réside un(e) enfant de moins de six ans, et pour les espaces communs, vous devez effectuer une inspection visuelle des dangers liés à la peinture à base de plomb. Le HPD recommande fortement que toute personne menant cette investigation suive la [formation en ligne d'évaluation visuelle](#) proposée par le Département fédéral du logement et de l'urbanisme (Department of Housing and Urban Development, HUD) afin de l'aider à savoir ce qu'elle doit chercher. Nous recommandons également que les résultats soient consignés sur l'exemple de [Formulaire récapitulatif de l'inspection visuelle annuelle de vérification de la présence de dangers liés à la peinture à base de plomb](#) ou un formulaire semblable afin de documenter les inspections, au cas où les dossiers relatifs à la peinture à base de plomb de votre logement seraient contrôlés par le HPD.
- Le HPD recommande que si vous effectuez une inspection visuelle de vérification de la présence de dangers liés à la peinture à base de plomb, vous réalisiez en même temps l'inspection annuelle obligatoire pour vérifier la présence de **dangers allergéniques en intérieur**, tels que les souris, les cafards, les rats et les moisissures, bien que l'inspection pour la recherche d'allergènes en intérieur ne se limite pas aux logements où réside un(e) enfant de moins de 6 ans. Il convient également de tenir un registre où seront notées ces inspections. Le HPD a fourni un [Exemple de formulaire d'investigation](#) à cette fin ou vous pouvez rédiger le vôtre pour noter les mêmes informations. Vous devez effectuer cette inspection pour vérifier la présence d'allergènes en intérieur au moins une fois par an.

ACTUALITÉS SUR LES CONTRÔLES :

Département de la Protection environnementale (Department of Environmental Protection, DEP) : comme l'explique l'Avis d'infraction du HPD, il est obligatoire d'engager un spécialiste agréé des évaluations et de l'assainissement pour remédier aux infractions relatives aux moisissures de catégories B et C relevées par le HPD pour des immeubles de plus de 10 logements. Le 18 décembre 2020, un décret promulgué par le Département de la Protection environnementale (DEP) est entré en vigueur. Il autorise la notification d'une assignation si le (la) propriétaire n'engage pas un spécialiste agréé. Comme indiqué précédemment, ces sociétés sont tenues de déposer une déclaration de leurs travaux auprès du DEP. Pour des informations plus détaillées à propos de ces nouvelles sanctions, consultez le site <https://rules.cityofnewyork.us/rule/32126/>. Le HPD transmet les infractions au DEP s'il est constaté que les travaux sont réalisés dans ces conditions en réponse à une infraction du HPD sans les déclarations requises. Si, par ailleurs, le DEP n'a pas reçu de déclaration des entreprises voulues, le DEP relèvera des infractions à l'encontre du (de la) propriétaire du logement. Ces infractions doivent être remises au Bureau des tribunaux administratifs (Office of Administrative Tribunals) et les amendes sont comprises entre 800 \$ et 2400 \$.

PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE AU PAIEMENT DES LOYERS (EMERGENCY RENTAL ASSISTANCE PROGRAM, ERAP) DE L'ÉTAT DE NEW YORK

Si certains de vos locataires ont déposé une demande auprès du Programme d'aide d'urgence au paiement des loyers (ERAP) de l'État de New York, veuillez à remplir la partie du formulaire réservée aux propriétaires dans les délais les plus brefs. L'ERAP peut aider les ménages à revenus faibles et modérés admissibles à payer 12 mois d'arriérés de loyer au maximum, trois mois de loyer à venir le cas échéant, ainsi que les arriérés de charges admissibles. Les propriétaires dont un(e) ou plusieurs locataires ont

refusé de déposer une demande auprès de l'ERAP ou ont quitté le logement en laissant des arriérés peuvent faire une demande d'aide au Programme d'aide au paiement des loyers destiné aux propriétaires (Landlord Rental Assistance Program). Pour obtenir davantage d'informations sur les démarches et pour savoir si vous êtes admissible, consultez le site internet : otda.ny.gov/erap. Vous trouverez des documents et vidéos utiles sur le [site internet du programme ERAP de l'État de New York](#). Il existe également, dans les cinq arrondissements, des organisations communautaires qui aident les New-Yorkais à déposer une demande. Elles sont répertoriées sur le site nyc.gov/erap.

BUREAU D'AIDE POUR LES PROPRIÉTAIRES (HOMEOWNER HELP DESK) :

Le [Bureau d'aide pour les propriétaires](#) est un partenariat entre le Centre pour les quartiers de la ville de New York (Center for NYC Neighborhoods), le Bureau du procureur général de l'État de New York (NYS Attorney General's Office) et le Département de la préservation et du développement du logement, qui a été créé en mars 2021 et restera ouvert jusqu'en mars 2022. Le Bureau d'aide pour les propriétaires a pour mission d'apporter des solutions aux risques graves en matière de logement et de délocalisation en mettant en rapport des propriétaires en difficultés avec des services de conseils en matière de logement, d'aide financière et des conseils juridiques et en informant sur les vols de titres de propriétaires et arnaques. Ces problèmes ont un impact disproportionné sur les propriétaires de couleur dans les zones prioritaires du Bureau d'aide au centre de Brooklyn, au sud-est du Queens et au nord du Bronx.

PROCHAINE VENTE DE PRIVILÈGES FISCAUX :

La vente de privilège 2021 a eu lieu le 17 décembre 2021. Si votre propriété a été incluse dans la vente de privilège et que vous ne pouvez pas effectuer de paiements, veuillez contacter le service d'assistance aux propriétaires au 1-855-466-3456 ou visitez <https://homeownerhelpny.org/get-help> pour en savoir plus sur la manière de remplir une déclaration de difficultés et pour obtenir de l'aide pour tout problème de privilège fiscal.

DERNIÈRES INFORMATIONS CONCERNANT LA SECTION 8 DU HPD :

- Le HPD s'apprête à publier de nouvelles recommandations relatives aux modifications apportées aux politiques liées à la COVID, à communiquer avec les propriétaires participants et à mettre à jour la page relative à la Section 8 du site internet du HPD pour tenir compte de ces modifications.
 - Les valeurs locatives marchandes de la ville de New York ont baissé et le HPD assure un suivi à ce sujet avec le HUD. Le HPD continuera à utiliser les niveaux de paiement de 2021 et mettre son site internet à jour ([Section 8 - HPD \(nyc.gov\)](#)) lorsque les niveaux auront changé. Veuillez consulter le site internet régulièrement au cours des prochains mois pour vous tenir informé(e) des modifications.
-