

Bulletin destiné aux propriétaires – février 2022

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.

Enregistrement annuel relatif aux punaises de lit

Des infractions sont relevées depuis **février 2022** pour les propriétaires n'ayant pas remis la [Déclaration annuelle relative aux punaises de lit](#).

Les propriétaires d'habitations à plusieurs logements doivent remettre au HPD de la ville de New York la Déclaration annuelle relative aux punaises de lit entre le 1^{er} et le 31 décembre, et communiquer les informations concernant l'année précédente allant du 1^{er} novembre au 31 octobre. Pour connaître les informations à transmettre, consultez [la page internet du HPD](#) ou lisez notre [bulletin](#) d'octobre 2021. La date limite de remise de la Déclaration est dépassée, mais vous pouvez quand même la remplir et la transmettre avant qu'un avis d'infraction soit émis.

Pour vous conformer à vos obligations, veuillez remplir la déclaration en cliquant sur le lien ci-dessus. Il n'est pas nécessaire d'envoyer un document de certification séparément – l'infraction sera automatiquement annulée si vous remplissez la déclaration.

Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres

Entre le 1^{er} et le 15 janvier, vous étiez tenu(e) d'envoyer un [Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres à tous les appartements](#), par lequel vous demandez aux locataires de vous informer si un enfant de 10 ans ou moins vit dans le logement. Si un enfant de 10 ans ou moins vit dans un appartement, ou si le(la) locataire demande de son côté un dispositif de sécurité, vous avez l'obligation de fournir et d'installer correctement des dispositifs de sécurité homologués sur toutes les fenêtres, y compris les fenêtres de salle de bains au rez-de-chaussée et celles qui ouvrent sur un balcon ou une terrasse dans l'appartement, ainsi qu'à chaque fenêtre des espaces communs, le cas échéant, des immeubles concernés. Les exceptions à cette loi concernent les fenêtres qui ouvrent sur une issue de secours et les fenêtres du rez-de-chaussée qui constituent une sortie secondaire obligatoire dans un

immeuble doté d'issues de secours au premier étage et aux étages supérieurs. Remarque : si votre immeuble a été construit avant 1960, vous pouvez envoyer à vos locataires l'[Avis annuel](#) combiné qui s'enquiert à la fois de la présence d'enfants de moins de six ans résidant dans l'immeuble (obligation d'informer sur la présence éventuelle de peinture à base de plomb), et d'enfants de 10 ans ou moins résidant dans un logement (dispositifs de sécurité aux fenêtres).

Si vous n'avez pas reçu de réponse de votre locataire avant le 15 février, vous devez inspecter l'appartement afin de vérifier si un enfant de 10 ans ou moins y vit. Si un enfant concerné par la législation vit dans le logement, vous devez contrôler que les dispositifs de sécurité des fenêtres homologués sont correctement installés et entretenus. Vous devez produire des efforts raisonnables pour trouver un moment opportun pour l'inspection, puis au besoin, pour installer les dispositifs ou les réparer. Si le (la) locataire ne vous laisse pas entrer, et que vous ne pouvez pas inspecter l'appartement ni effectuer les installations ou les réparations nécessaires sur les dispositifs de sécurité des fenêtres avant le 1^{er} mars, vous devez décrire la situation dans un courrier et l'envoyer à :

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street: 6th floor - Box CN 58
New York, NY 10013

Le courrier doit inclure une liste des locataires de votre ou vos immeubles qui n'ont pas respecté leurs obligations. Il doit aussi inclure :

- votre nom et vos coordonnées ;
- les dates et heures auxquelles vous avez informé le (la) locataire que vous aviez besoin d'inspecter l'appartement ;
- les dates et heures auxquelles vous avez essayé de visiter l'appartement (y compris les week-ends et en soirée) ;
- le numéro d'appartement et le nom de chaque locataire qui n'a pas respecté ses obligations, et ses coordonnées.

Pour obtenir davantage d'informations sur les obligations des propriétaires en matière de dispositifs de sécurité des fenêtres, consultez le [site internet du Département de la santé et de l'hygiène mentale \(Department of Health and Mental Hygiene\)](#).

Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière

Le (la) propriétaire d'habitations à logements multiples doit fournir à ses locataires un [Avis annuel](#) [disponible dans plusieurs langues sur le site internet du HPD à l'onglet [« Stove Knob Covers »](#) (dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière)]. Cet avis doit présenter les informations suivantes aux locataires :

- les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière seront mis à la disposition des locataires sous trente jours à compter de la distribution de l'avis annuel ;
- Le (la) propriétaire doit fournir les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière à tout foyer en déposant la demande, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside ou pas dans le logement ;
- les locataires doivent renoncer aux dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière en adressant un refus écrit au (à la) propriétaire. Si un(e) locataire n'adresse pas son refus écrit au (à la) propriétaire, celui-ci (celle-ci) est tenu(e) de fournir les dispositifs de sécurité des boutons

de cuisinière à tout foyer dans lequel le (la) propriétaire sait, ou devrait raisonnablement savoir, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside.

Le (la) propriétaire a l'obligation de conserver un justificatif de toute notification de refus relatif au dispositif de sécurité des boutons de cuisinière, de toute notification adressée par des logements qui ont demandé des dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière et un justificatif que le (la) propriétaire a tenté de fournir les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière à un foyer dans lequel il (elle) sait, ou devrait raisonnablement savoir, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside. Les propriétaires ne sont pas tenus de fournir les notifications au HPD.

Risques allergéniques en intérieur

Les propriétaires d'une habitation comprenant plusieurs logements sont tenus, conformément au [Décret 55 de 2018](#), de :

- inspecter les logements une fois par an pour détecter les risques allergéniques en intérieur, tels que les souris, les cafards, les rats et les moisissures et répondre aux quelconques griefs provenant directement des locataires ou du HPD. S'assurer que les appartements vacants sont soigneusement nettoyés, exempts de parasites et de moisissures avant l'emménagement d'un nouveau (une nouvelle) locataire ;

o [Exemple de rapport d'enquête](#)

- fournir la [fiche d'informations intitulée « Ce que les locataires et les propriétaires doivent savoir à propos des allergènes en intérieur et le Décret 55 »](#) et un avis avec le bail de chaque locataire, précisant clairement les responsabilités du (de la) propriétaire pour veiller à ce que l'immeuble reste exempt d'allergènes à l'intérieur ;
- remédier aux infestations parasitaires. Utiliser la **Lutte antiparasitaire intégrée (Integrated Pest Management, IPM)** pour résoudre les problèmes d'infestation parasitaire. Les pratiques de travail sécuritaire de la Section 27-2017.9 du Décret 55 et les 28 règles de la ville de New York de la Section 54-04 doivent être respectées dans le cadre de l'évaluation et de la rectification des défauts sous-jacents (tels que les moisissures) qui peuvent être la cause d'une infestation. [Exigences de l'IPM](#) ;
- remédier aux problèmes de moisissure. Pour obtenir davantage d'informations sur les moyens de remédier aux moisissures et aux exigences spécifiques à votre immeuble (pratiques de travail et entrepreneurs requis), consultez notre page internet intitulée [Allergen Hazards](#) (risques allergéniques).

Programme alternatif d'application de la loi (Alternative Enforcement Program, AEP)

Le HPD a sélectionné 250 habitations comprenant plusieurs logements fortement dégradés qui vont participer au [Programme alternatif d'application de la loi](#). Les critères de sélection comprennent les infractions de catégorie « B » (danger) et de catégorie « C » (danger immédiat) au Code d'entretien des logements, ainsi que le montant des frais engagés par le HPD pour les réparations d'urgence. L'absence de correction des conditions requises peut entraîner des frais de réparation, des saisies et des coûts

importants. Le fait d'être sélectionné pour ce programme demande que l'immeuble soit soumis à de fréquentes inspections, l'émission d'Ordonnances de correction qui impose le remplacement de systèmes, et à des coûts importants. Si vous tenez à jour votre registre d'infractions et que vous corrigez les infractions de catégorie C, vous éviterez que votre immeuble soit inclus dans le programme. Si votre immeuble est sélectionné pour ce programme, veuillez contacter l'AEP au (212 863 8262).

Programme d'aide aux foyers à bas revenus en matière d'eau et d'assainissement (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP)

Le Programme d'aide aux foyers à bas revenus en matière d'eau et d'assainissement aide les foyers concernés à payer le coût des services de distribution de l'eau et de traitement des eaux usées. Le programme peut aider les foyers qui n'ont pas payé des factures (arriérés) relatives aux services d'eau ou de traitement des eaux usées.

Le programme LIHWAP verse des prestations calculées sur le montant réel des arriérés d'eau potable et eaux usées, dans la limite d'un maximum de 2 500 \$ par fournisseur d'eau potable ou de services de traitement des eaux usées, ou 5 000 \$ si les services de distribution d'eau et de traitement des eaux usées sont regroupés, pour chaque foyer demandeur. Les prestations sont versées directement au ou aux fournisseurs de services d'eau potable ou de traitement des eaux usées du foyer.

Pour savoir si vous êtes admissible et connaître les démarches, consultez le [Programme d'aide aux foyers à bas revenus en matière d'eau et d'assainissement \(LIHWAP\) | OTDA \(ny.gov\)](#)

Accord de rachat

Le (la) propriétaire qui conclut un accord de rachat avec un(e) occupant(e) légal de son immeuble, entraînant le départ d'un(e) locataire de son logement, doit communiquer toutes les informations concernant l'accord sous 90 jours à compter de son exécution à buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Pour obtenir davantage d'informations sur l'obligation de transmettre un accord de rachat, veuillez consulter notre [site internet sur l'accord de rachat](#).