

Bulletin destiné aux propriétaires – janvier 2022

Chères/chers 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 comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) de l'État de New York et d'autres codes pertinents de la Ville. Ce bulletin sera disponible dans d'autres langues sur la [page Internet du HPD](#) d'ici les deux prochaines semaines.

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.

Portes à fermeture automatique

Un incendie peut être l'un des événements les plus destructeurs pour votre immeuble, mettant en danger la vie de vos locataires et des pompiers qui interviennent et provoquant des dégâts énormes et coûteux à votre propriété. **Les portes à fermeture automatique empêchent un incendie et la fumée de se propager d'un appartement à l'ensemble du bâtiment.** Comme vous l'avez vu aux informations au sujet des récents incendies d'immeubles, les pompiers de la ville de New York (FDNY) ont déterminé que les portes à fermeture automatique défectueuses des appartements et des couloirs communs étaient l'une des principales causes de la perte de vies humaines et des dommages importants causés aux bâtiments. Vous êtes tenu(e) de vous assurer que votre immeuble est équipé de portes à fermeture automatique et de vérifier de manière proactive qu'elles sont en bon état de marche.

Les portes qui donnent accès aux corridors intérieurs (c.-à-d. les couloirs) et aux cages d'escalier d'une habitation comprenant plusieurs logements doivent être équipées d'un système à fermeture automatique (y compris les portes des appartements et les portes donnant sur l'extérieur du bâtiment). Les propriétaires peuvent équiper les portes de ferme-portes montés en haut du cadre, de ferme-portes à usage intensif ou de ferme-portes à ressort au sol. Toutes les portes à fermeture automatique doivent être maintenues en bon état de marche et vérifiées périodiquement.

Un dysfonctionnement des portes à fermeture automatique constitue une violation immédiatement dangereuse (Classe C), et le HPD entreprendra des réparations d'urgence si le propriétaire ne se conforme pas aux exigences et ne certifie pas la réparation auprès du HPD sous 21 jours. Les réparations seront facturées au propriétaire si le HPD doit entreprendre des réparations d'urgence. Si le propriétaire ne paie pas les réparations, la ville déposera un privilège fiscal sur la propriété. Le privilège fiscal porte intérêt et le bien peut être vendu ou saisi pour recouvrer le montant dû. En outre, le propriétaire est passible de pénalités civiles pour ces infractions.

Veuillez noter que conformément à la [loi locale 115 de 2018](#), les propriétaires sont également tenus d'afficher un avis rappelant aux locataires de fermer leurs portes lorsqu'ils évacuent en raison d'un incendie.

Pour plus d'informations sur les autres obligations en matière de protection contre les incendies, veuillez consulter les pages Internet du HPD relatives aux [protections pour boutons de cuisinière](#) et aux [détecteurs de fumée](#). Vous pouvez également télécharger le [dépliant sur la protection contre les incendies](#) du HPD pour en savoir plus sur la prévention des incendies dans votre immeuble résidentiel.

Mises à jour concernant les demandes de révocation

Une demande de révocation est une procédure que les propriétaires peuvent utiliser pour supprimer une infraction si la condition a été corrigée, mais que la date de certification est passée. En janvier 2022, le HPD a apporté les mises à jour suivantes à la [demande de révocation](#).

1. Infractions relatives à la peinture au plomb :

- Les propriétaires/agents ne seront pas tenus de joindre de documents de vérification à leur demande de révocation pour les infractions ouvertes relatives à la peinture au plomb. Une fois que le HPD aura confirmé que les conditions physiques ont été corrigées, nous enverrons au propriétaire une **lettre d'irrégularité** (Defect Letter) contenant des instructions sur les documents requis et la manière de les soumettre pour finaliser la procédure de révocation de l'infraction.
- Les propriétaires qui ont besoin d'assistance concernant les infractions relatives à la peinture au plomb et à la tenue des registres (numéros d'ordre 614, 621, 622, 623, 618, 619 et 620) peuvent contacter directement l'unité d'audit responsable du plomb du HPD au 212 863-5501 et sélectionner l'option 5.

2. Procédure d'auto-certification après une demande de révocation (CV-1)

- Cette procédure est disponible pour les propriétaires dont les résultats de la demande de révocation répondent à certains critères. Veuillez lire attentivement les critères dans les instructions de la demande de révocation.
- Le formulaire CV-1 a été mis à jour pour inclure de nouvelles instructions et des infractions supplémentaires qui **ne peuvent pas** être révoquées en suivant la procédure d'auto-certification après une demande de révocation.
- Le formulaire CV-1 peut maintenant être imprimé à partir du site Internet du HPD.
- Les numéros d'ordre 567, 568 et 569 relatifs aux infractions relatives à la vermine peuvent maintenant être pris en compte dans le cadre de la procédure d'auto-certification après une demande de révocation si le propriétaire ou l'agent soumet la déclaration sur l'honneur de conformité (AF-6) mise à jour en même temps que l'auto-certification après révocation. Tous les documents doivent être soumis ensemble à la même date pour que les infractions relatives à la vermine soient prises en compte.

3. Condominiums et appartements en copropriété :

Le HPD acceptera et traitera les demandes de révocation des propriétaires de condominiums individuels et des actionnaires d'appartements en copropriété, quel que soit le statut d'enregistrement du titre de propriété, et n'inspectera à nouveau que les infractions ouvertes dans le ou les appartements indiqués sur la demande de révocation. Les propriétaires de condominiums et les actionnaires d'appartements en copropriété doivent soumettre le formulaire « **Déclaration sur l'honneur de propriété** » (Affidavit of Ownership) pour chaque appartement en même temps que leur demande de révocation.

Les frais d'une nouvelle inspection d'un seul appartement dans le cadre d'une demande de révocation s'élèvent à 250 \$. Si le propriétaire du condominium ou l'actionnaire d'appartements en copropriété soumet une demande de révocation pour plus d'un appartement dans le même bâtiment, les frais de la demande de révocation s'élèveront à 300 \$ ou plus, selon le nombre d'infractions devant faire l'objet d'une nouvelle inspection. Le HPD continuera à utiliser l'échelle des infractions (répertoriée dans les instructions de la demande de révocation) si le propriétaire d'un condominium ou l'actionnaire d'appartements en copropriété dépose une demande pour plusieurs unités en même temps.

Avis annuel relatif à la peinture au plomb et vérification

La loi locale 1 de 2004 exige que les propriétaires mènent des activités liées à la peinture au plomb. Les propriétaires doivent également conserver les documents de ces activités pendant au moins 10 ans et certifier la conformité à ces activités dans le cadre de l'enregistrement annuel des titres de propriété. **Les pénalités peuvent être importantes en cas de manquement à la réalisation de ces activités et à la consignation de ces documents.**

Entre le **1^{er} et le 16 janvier**, les propriétaires d'une habitation comprenant plusieurs logements construite avant 1960 (ou entre 1960 et 1978 si le propriétaire sait qu'il y a de la peinture au plomb) étaient tenus de remettre un avis annuel (en anglais et en espagnol) à chaque locataire et de récupérer cet avis dûment rempli auprès du locataire avant le 15 février.

En quoi consiste cet avis ?

- L'avis annuel demande au locataire de divulguer si un enfant de moins de six ans « réside » dans le logement. Le terme « résider » signifie qu'un enfant vit dans le logement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine.
- Il existe deux versions de l'avis annuel que les propriétaires peuvent utiliser. Vous ne devez en fournir qu'une seule. La première version combine l'avis de la loi locale 1 avec l'avis relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres (requis pour tous les immeubles locatifs de trois logements ou plus, quelle que soit l'année de construction), et la seconde version est un avis autonome de la loi locale 1 :
 - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice ion Annual](#) (Avis annuel « Protégez votre enfant contre l'empoisonnement au plomb et les chutes de fenêtre)
 - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (Avis annuel relatif à la prévention des risques liés à la peinture au plomb - Vérification de la présence d'enfants)
- L'avis doit être remis au locataire au minimum en anglais et en espagnol, et en deux exemplaires (deux de chaque) afin que le locataire puisse conserver un exemplaire et renvoyer l'autre au propriétaire.
- Conservez les documents attestant que cet avis a été délivré, assurez-vous que vos locataires savent où le renvoyer, et conservez l'avis dûment rempli que le locataire vous a renvoyé.

Que faire si le locataire ne répond pas ?

- Si le locataire ne renvoie pas l'avis dûment rempli avant le 15 février, le propriétaire doit effectuer des vérifications de suivi entre le **16 février et le 1^{er} mars** pour essayer de déterminer si un enfant de moins de six ans vit dans le logement ou y passe régulièrement plus de 10 heures par semaine. Le propriétaire doit conserver une trace des tentatives faites pour contacter le locataire afin d'obtenir l'information requise.
- Si le propriétaire ne reçoit PAS l'avis dûment rempli du locataire et qu'il n'est pas en mesure de déterminer, à la suite des vérifications de suivi, la présence d'un enfant de moins de six ans, le propriétaire doit également informer le [Département de la santé et de l'hygiène mentale](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) par écrit qu'aucun avis n'a été reçu en retour du locataire. Le propriétaire doit envoyer la notification au DOHMH par la poste à l'adresse suivante :

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

Pourquoi un propriétaire doit-il recueillir cette information ?

- Cet avis est important, car il détermine où le propriétaire doit mener d'autres activités nécessaires requises en vertu de la loi locale 1, notamment effectuer une vérification chaque année et respecter les pratiques de travail sûres telles que stipulées par la loi. Tous les logements où il est déterminé qu'un enfant réside tel que stipulé ci-dessus, ainsi que les parties communes de ces bâtiments, doivent être inspectés au moins une fois par an afin d'identifier les risques d'exposition à la peinture au plomb.
- Consultez le [bulletin](#) de décembre 2019 publié sur le site Internet du HPD pour en savoir plus sur la vérification annuelle obligatoire des risques d'exposition à la peinture au plomb dans les unités et les bâtiments où résident des enfants de moins de six ans et sur les pratiques de travail sûres.

Comment un propriétaire peut-il assurer le suivi de l'ensemble des documents ?

- Le HPD a créé des formulaires pour aider les propriétaires à documenter l'envoi et le retour de l'avis ou toute vérification de suivi effectuée si l'avis n'a pas été retourné par le locataire. Consultez la page relative aux [formulaires types pour assurer la conformité avec l'avis annuel](#).
- Le HPD a également créé un formulaire pour aider les propriétaires à documenter les vérifications annuelles. Consultez la page relative aux [formulaires types pour assurer la conformité avec la vérification annuelle](#).