

Bulletin à l'attention des propriétaires d'immeubles – Mars 2022

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et informations relatives aux supports et aux ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin d'assurer leur conformité avec le Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, la loi de l'État de New York sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) et d'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 une assistance juridique. Les informations qu'elle contient ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements sur le logement dans la ville de New York.

Rappels sur les exemptions relatives au plomb :

Le 1er mars 2022 était la date limite de dépôt des demandes d'exemption en vertu de la loi locale 1 de 2004 pour l'application du test des peintures au plomb de niveau 1 mg/cm². Le HPD accepte à présent uniquement les demandes d'exemption en vertu de la loi locale 1 de 2004 pour l'application du test des peintures au plomb de niveau 0,5 mg/cm².

Le 1er décembre 2021, conformément à la Loi locale 66 de 2019 et aux règles adoptées par le HPD, la définition de la peinture au plomb a été modifiée dans la loi locale 1 de 2004 (Loi de lutte contre le saturnisme infantile de la ville de New York [New York City Childhood Lead Poisoning Prevention Act]) pour être définie comme une peinture dont la teneur en plomb est mesurée à **0,5 mg/cm² ou plus**, selon la mesure déterminée par une analyse en laboratoire ou un spectromètre XRF d'après un cahier des charges (Performance Characteristic Sheet, PCS) approuvé et programmée à un niveau de test de 0,5 mg/cm². En février 2022, le Département du logement et du développement urbain (Department of Housing and Urban Development, HUD) des États-Unis a approuvé un PCS pour deux spectromètres XRF pour effectuer les tests à 0,5 mg/cm² : le modèle Viken Detection Pb200i et le modèle SciAps X-550. Par conséquent, il n'est possible d'utiliser que ces instruments pour effectuer des tests XRF dans la ville de New York en vertu de la loi locale 1 de 2004, jusqu'à ce qu'un autre instrument disponible dans le commerce, testé à 0,5 mg/cm², fasse l'objet d'un PCS approuvé pour ce niveau de test.

Pour plus d'informations sur cette modification, reportez-vous au [Bulletin](#) sur le plomb du mois d'octobre 2021, également disponible en d'autres langues sur la [page Web](#) du HPD, ou consultez la [Foire aux questions](#).

Vous devez signaler au HPD tout changement d'une unité qui a été exemptée avec un niveau de test de 1 mg/cm².

Toute exemption en vertu de la loi locale 1 de 2004 octroyée à l'unité d'un appartement avec le niveau de test de 1 mg/cm² doit être révoquée et n'est plus valable à compter du premier changement de cette unité après le 1er décembre 2021, et il est demandé au propriétaire de signaler ce changement au HPD. Le propriétaire doit signaler le changement en remplissant la [Déclaration sur l'honneur](#) correspondante, également disponible en d'autres langues sur [la page Web](#) du HPD. Pour plus d'informations, consultez la [Foire aux questions](#).

CHANGEMENT

Effectuez les travaux indiqués dans les logements libérés

Lorsqu'un logement change de locataire (événement désigné ci-après par « **changement** »), les propriétaires d'immeubles construits avant 1960 ont l'obligation, en vertu de la loi locale 1, de réaliser des travaux pour remplacer les peintures au plomb. L'objectif est d'assurer la sécurité des nouveaux locataires avant leur entrée dans le logement (qu'ils aient des enfants ou non). Ces travaux doivent également être réalisés dans un logement construit entre 1960 et 1978 si le propriétaire sait qu'il contient des peintures au plomb. Les obligations sont les suivantes :

- Rectifier les dangers liés aux peintures au plomb et les quelconques défauts connexes éventuels. Cela implique de procéder au minimum à un grattage avec brumisation et de repeindre.
- Prévoir de retirer la peinture au plomb sur les surfaces que les enfants peuvent mordiller, repérables aux marques de dents, ou de recouvrir la surface d'un revêtement dur et résistant aux perforations.
- Prévoir de retirer toutes les peintures au plomb des surfaces de frottement sur la totalité des portes et des montants de porte.
- Prévoir de retirer toutes les peintures au plomb des surfaces de frottement sur toutes les fenêtres ou prévoir l'installation de rainures ou de rails de remplacement sur les fenêtres au niveau des surfaces de frottement.
- Rendre lisses et lavables tous les sols, rebords de fenêtre et appuis de fenêtre nus du logement.

Tous les travaux doivent être réalisés en respectant les [bonnes pratiques de sécurité au travail](#) et par un entrepreneur agréé. Après la réalisation des travaux susmentionnés, un tiers, sans lien avec le propriétaire ou l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de rectification ou de retrait de la peinture, devra nettoyer la poussière. Si les travaux de retrait des peintures des surfaces de frottement des portes et des fenêtres sont réalisés correctement et sont documentés, il ne devrait pas être nécessaire de les répéter.

Rappel de l'avis annuel relatif au plomb

Si vous n'avez pas reçu l'avis annuel dûment rempli du locataire et si vous n'êtes pas en mesure de déterminer, à la suite des vérifications de suivi, la présence d'un enfant de moins de six ans avant le **1er mars**, 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 de la part du locataire (une copie de cette notification doit également être conservée par le propriétaire). Le propriétaire doit envoyer la notification au DOHMH par la poste à l'adresse suivante :

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

Le 31 janvier 2022, le HPD a sélectionné des habitations à logements multiples en très mauvais état pour les inclure dans le [programme alternatif d'application de la loi \(AEP\)](#). Les propriétaires et les gestionnaires des bâtiments sélectionnés pour l'AEP ont été notifiés et informés sur la façon d'être exemptés de ce programme. Si vous ne savez pas si votre bâtiment a été sélectionné, rendez-vous sur la page Web du HPD en suivant le lien ci-dessus pour consulter la liste 2022 des bâtiments identifiés pour faire partie du programme AEP.

Les critères de sélection incluent le nombre d'infractions au code d'entretien des logements avec des risques de classe « B » et des risques immédiats de classe « C » ainsi que le coût des réparations d'urgence encouru en raison des travaux effectués par le HPD. Le manquement à l'obligation de corriger les conditions qualifiantes peut conduire à des frais de réparation d'urgence, à des hypothèques et à d'autres frais importants. La sélection de ces bâtiments pour ce programme implique des inspections fréquentes et la publication d'avis d'obligation de réparation, ce qui nécessite de remplacer des systèmes et de verser des frais importants. En veillant à l'exactitude de votre registre d'infractions et en corrigeant les infractions de classe C, vous évitez à votre bâtiment d'être sélectionné pour ce programme. Si votre bâtiment a été sélectionné pour le programme, veuillez contacter l'AEP au **212 863 8262**.

Rappel concernant les demandes de révocation :

À partir du mois de janvier 2022, les nouvelles demandes doivent être transmises en utilisant le formulaire de [Demande de révocation](#) mis à jour.

Une demande de révocation est une procédure que les propriétaires peuvent utiliser pour supprimer une infraction si le problème a été corrigé, mais que la date de certification est passée.

Pour plus d'informations sur les mises à jour, reportez-vous au [bulletin](#) du mois de janvier 2022.

Webinaires « Remettre le plomb d'aplomb » (Get Ahead of Lead)

La série de webinaires [« Remettre le plomb d'aplomb »](#) peut vous permettre d'en savoir plus sur vos responsabilités et vos obligations en vertu de la loi locale 1 de 2004 (lois et règles sur la peinture au plomb).

Si vous n'avez pas pu assister au webinaire du HPD *Un guide du propriétaire sur les conditions et le processus de demande d'exemption relatifs à la peinture au plomb* du 24 février 2022, il est à présent publié sur notre [page Web](#).

Si vous souhaitez participer à ces webinaires en direct, soyez à l'affût des prochains bulletins.

Rappel sur la sécurité incendie

Les portes à fermeture automatique ne doivent jamais être bloquées et peuvent contribuer à empêcher un incendie de se propager dans un bâtiment. Il est exigé des propriétaires de veiller à ce que toutes les portes soient équipées d'une fermeture automatique et soient désencombrées pour pouvoir se fermer automatiquement à tout moment. Dans tous les types d'habitations comprenant plusieurs logements, les portes suivantes doivent être à fermeture automatique :

- Portes d'entrée du bâtiment
- Portes d'entrée des unités
- Portes des escaliers de secours
- Portes des tours d'incendie
- Trappes d'accès extérieur au sous-sol
- Trappes d'évacuation des ordures ménagères
- Autres portes d'accès au hall public et aux escaliers publics (espace commercial du bâtiment, zones de garages, etc.)

Le HPD et les pompiers de la ville de New York (New York City Fire Department) vous feront part d'informations plus détaillées sur vos responsabilités en tant que propriétaire au cours des prochains mois. En attendant, vous pouvez trouver des ressources pour vous guider et des informations sur la sécurité incendie sur <https://www.fdnysmart.org/resources/>.