DÉCOUVREZ VOS DROITS EN TANT QUE LOCATAIRE

Limites des loyers pour l'amélioration des bâtiments

En vertu des nouvelles lois relatives aux loyers, les propriétaires sont limités en termes de fréquence et de montant qu'ils peuvent répercuter sur les augmentations de loyer des améliorations majeures apportées aux immobilisations (AMI).

Votre propriétaire peut exiger des frais au titre des « améliorations majeures apportées aux immobilisations » (AMI):

améliorations qui sont essentielles à la préservation, à l'efficacité énergétique, à la fonctionnalité ou à l'infrastructure du bâtiment tout entier.

CONSEIL Les propriétaires doivent faire une demande d'agrément auprès du DHCR pour une approbation de l'AMI. Vous pouvez contester la demande de votre propriétaire

Nouvelles règles des AMI:

Les augmentations des AMI ne sont permises que lorsque 1) 35 % ou plus des loyers d'un immeuble sont stabilisés et 2) il n'y a pas d'infractions de catégorie B ou C en matière de préservation et de développement du logement (PDL).

Les propriétaires ne peuvent faire une demande d'AMI qu'après avoir terminé les travaux dont tous les locataires peuvent bénéficier.

Plafonnement des augmentations de loyer des AMI:

Les AMI augmentent le loyer par le coût raisonnable total, tel que déterminé par le DHCR, divisé par 144 (l'immeuble compte 35 logements ou moins) ou 150 (l'immeuble compte plus de 35 logements), divisé par le nombre total de pièces dans l'immeuble multiplié par le nombre total de pièces dans votre appartement.

CONSEIL Votre propriétaire ne peut percevoir qu'une augmentation de 2 % de l'AMI sur une période de 12 mois pour toutes les AMI approuvées après le 16 juin 2012.

Les AMI expirent dans un délai de 30 ans.

Ces nouvelles lois commencent enfin à équilibrer la balance:

Sous l'ancienne loi - les AMI étaient permanents et pouvaient être perçues sous forme de somme forfaitaire ; les augmentations des AMI pouvaient être calculées en fonction des coûts déraisonnables et du travail effectué dans les appartements individuels ; la formule appliquée aux AMI a été fortement orientée en faveur du propriétaire.

ISi vous pensez que votre propriétaire a augmenté illégalement le loyer, veuillez vous adresser aux services juridiques de New York au 917-661-4500 et demandez votre historique de location à DHCR au 718-739-6400 (appuyez sur 7 pour connaître l'historique des loyers).