

F

Inscription de biens immobiliers

A

Q

Foire aux questions

Pour quels types de biens immobiliers dois-je déposer une Déclaration d'inscription de biens immobiliers (Property Registration Statement) auprès du Département de la Préservation des logements et du Développement (Department of Housing Preservation and Development, HPD) ?

Il est obligatoire de déposer une Déclaration d'inscription de biens immobiliers pour :

- tous les biens immobiliers résidentiels composés de trois logements ou plus, y compris les hôtels, les copropriétés et les coopératives ;
- les habitations pour une et deux familles, si ni le propriétaire ni un membre de sa famille n'occupe l'habitation.

Quelles sont les sanctions en cas de défaut de dépôt d'inscription ?

Un défaut de dépôt d'inscription de biens immobiliers entraîne la délivrance d'un avis de demande de renseignements.

Les sanctions civiles pour défaut de dépôt d'inscription, qui peuvent être imposées par la Cour du logement (Housing Court), sont comprises entre 250 et 500 dollars.

Si le bien immobilier est composé de trois logements ou plus, vous n'aurez pas le droit de présenter un recours contre un locataire auprès de la Cour du logement en cas de non-paiement. Vous n'aurez pas le droit de certifier la correction des violations au HPD ou de déposer une requête de dessaisissement ou un renouvellement de l'avis de violation.

Qui doit s'inscrire ?

Le propriétaire du bien immobilier doit s'inscrire.

Comment les inscriptions de logement sont-elles validées ?

Une inscription de biens immobiliers valable doit inclure : 1) le paiement annuel de 13 dollars au ministère des Finances (Department of Finance, DOF) et 2) le dépôt auprès du HPD d'un formulaire d'inscription de bien immobilier dûment rempli.

Quelle est l'utilité du dépôt d'une Déclaration d'inscription de biens immobiliers pour les propriétaires ?

Le Code de Maintenance des logements (Housing Maintenance Code) de New York City exige l'inscription des biens immobiliers auprès du HPD.

L'inscription permet aux propriétaires d'être contactés par le HPD et d'être avisés des quelconques violations ou urgences liées aux biens immobiliers.

Une notification anticipée permettra au propriétaire de procéder aux réparations nécessaires et d'éviter le dérangement et les coûts liés à des réparations d'urgence réalisées par le HPD. L'inscription peut également éviter la délivrance d'avis de violation et de sanctions civiles pour défaut d'inscription. De nombreuses autres agences utilisent également l'inscription du HPD pour obtenir les coordonnées des personnes à contacter en cas d'urgence et dans le cadre d'événements d'urgence concernant l'ensemble de la ville. La ville pourra utiliser ces coordonnées enregistrées dans ses dossiers pour fournir des informations précieuses ou se mobiliser.

Quand dois-je procéder à l'inscription ?

Tous les ans du 21 mai au 1^{er} septembre.

À n'importe quel moment de l'année en cas de modifications apportées aux renseignements liés à l'inscription.

Dès l'achat initial d'un bien immobilier résidentiel remplissant les critères d'inscription.

Quels sont les renseignements que doit fournir un propriétaire pour inscrire une habitation ?

La déclaration d'inscription doit inclure les renseignements suivants : le nom du propriétaire, l'adresse commerciale et personnelle du propriétaire et son numéro de téléphone ; si le propriétaire d'une habitation comportant plusieurs logements est une société, le nom et l'adresse de toute personne dont la part de participation dans la société dépasse 25 % ; si le propriétaire d'une habitation comportant plusieurs logements est un partenariat, le nom et l'adresse commerciale du partenariat et le nom et l'adresse commerciale de chaque commanditaire dont la part de participation au partenariat dépasse 25 % ; le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'agent de gestion ; un numéro de téléphone dans la grande zone métropolitaine où il serait raisonnable de pouvoir joindre un propriétaire ou un agent de gestion à tout moment.

Pourquoi dois-je fournir mon adresse électronique ?

Bien qu'elles ne soient pas obligatoires, le HPD demande les adresses électroniques afin d'aider l'agence à contacter l'agent de gestion et le propriétaire.

Un avis électronique de griefs est envoyé aux propriétaires en cas de réception d'une plainte. Ce service permet aux propriétaires de comprendre les conditions qui devront éventuellement être corrigées avant qu'une inspection soit réalisée. Le HPD prévoit également d'envoyer des avis électroniques lors de la délivrance d'un avis de violation. Les propriétaires continueront à recevoir des avis de violation par courrier postal, mais l'avis électronique les aidera à répondre rapidement aux avis de violation et à les certifier dans les délais les plus brefs. Les avis électroniques seront également utilisés pour rappeler aux propriétaires les délais et les informations concernant l'inscription des biens immobiliers.

Une boîte postale des États-Unis est-elle une adresse commerciale acceptable dans le cadre de l'inscription des biens immobiliers ?

Non. Dans le cadre de l'inscription de biens immobiliers, une boîte postale du Service postal des États-Unis (United States Postal Service, USPS), une boîte postale gérée par une société privée de gestion du courrier ou l'adresse à laquelle un service semblable est fourni n'est pas une adresse commerciale valable.

Où un propriétaire peut-il obtenir un formulaire d'inscription de biens immobiliers ?

Pour obtenir des formulaires d'inscription, consulter le site internet du HPD (www.nyc.gov/hpd) via le système électronique d'inscription des biens immobiliers (Property Registration Online System, PROS). Il est également possible de se procurer des formulaires d'inscription au bureau de chaque quartier (Borough Code Enforcement office) ou vous pouvez contacter notre service d'assistance à l'inscription (Registration Assistance Unit, RAU) au (212) 863 7000, situé au 100 Gold Street, Manhattan.

Qui doit signer la déclaration d'inscription de biens immobiliers ?

La déclaration d'inscription de biens immobiliers doit être signée par le propriétaire ou, si le propriétaire est une société, par un de ses directeurs. L'agent de gestion doit également signer la déclaration d'inscription de biens immobiliers afin d'indiquer qu'il accepte cette désignation.

Un propriétaire qui change d'adresse doit-il modifier sa déclaration d'inscription de biens immobiliers ?

Oui. Un propriétaire doit modifier sa déclaration d'inscription de biens immobiliers dans un délai de cinq jours s'il change d'adresse, si la liste des directeurs du propriétaire/de la société change, si l'adresse de l'un des directeurs répertoriés change ou si les coordonnées de l'agent de gestion changent. La mise à jour des données d'une déclaration d'inscription est gratuite.

Qui un propriétaire doit-il contacter s'il a besoin d'aide dans le cadre du processus d'inscription ?

Les propriétaires qui ont des questions ou ont besoin d'assistance dans le cadre du processus d'inscription peuvent contacter le service d'assistance à l'inscription au (212) 863 7000 ou envoyer un courriel à register@hpd.nyc.gov.

Quelle est la responsabilité d'un agent de gestion ?

L'agent de gestion est désigné par le propriétaire pour contrôler et prendre la responsabilité de la gestion et du fonctionnement de l'habitation et pour autoriser, pour le compte du propriétaire, la correction de conditions d'urgence ou la réalisation de quelconques réparations d'urgence.

Un agent de gestion doit-il posséder des qualifications spécifiques ?

Oui. Un agent de gestion doit être une « personne physique » de plus de 21 ans et résider dans la ville ou bien être présent habituellement ou régulièrement dans un bureau situé dans la ville. Un propriétaire ou un directeur de société qui remplit les critères de qualification peut être désigné et être inscrit comme agent de gestion.

Que doit faire un propriétaire si un agent de gestion décède, est déclaré incompetent par un tribunal ou quitte New York City ?

Le propriétaire devra désigner un nouvel agent de gestion. Le propriétaire disposera de huit jours pour déposer une déclaration auprès du HPD, désignant le nouvel agent de gestion.

Je suis propriétaire d'une maison composée d'un ou de deux logements qui a été inscrite par le passé. Toutefois, je vis désormais dans cette maison et je n'ai plus l'obligation de m'inscrire. Comment dois-je informer le HPD que je n'ai plus l'obligation de m'inscrire ?

Vous devez déposer un formulaire Habitation privée - Inscription non obligatoire auprès du HPD. Ce formulaire est disponible sur le site www.nyc.gov/hpd. Une fois que le HPD aura reçu et traité le formulaire, vous serez avisé(e) que vous n'avez plus l'obligation de vous inscrire. Tout paiement non acquitté pour l'année d'inscription en cours sera ajusté.

Je suis propriétaire d'un hôtel. Est-ce que je dois inscrire mon bien immobilier ?

Oui, les hôtels sont considérés comme des habitations provisoires pour plusieurs familles.

Je suis propriétaire d'un logement dans une copropriété. Est-ce que je dois inscrire mon logement ?

Non, en tant que propriétaire particulier, vous n'avez pas l'obligation de vous inscrire. Toutefois, votre syndic de copropriété doit s'inscrire pour le compte de l'immeuble en copropriété.

Je suis propriétaire d'actions dans une coopérative. Est-ce que je dois inscrire mon logement ?

Non, en tant qu'actionnaire particulier, vous n'avez pas l'obligation de vous inscrire. Toutefois, votre syndic de coopérative doit s'inscrire pour le compte de la coopérative.

Je suis copropriétaire d'un bien immobilier et l'autre propriétaire vient de décéder. Que dois-je faire pour m'inscrire ?

Le formulaire d'inscription de biens immobiliers peut rester en copropriété avec les deux noms jusqu'à ce qu'un nouveau titre de propriété soit délivré au nom du propriétaire survivant.

Le propriétaire est décédé et un exécuteur testamentaire est responsable du bien immobilier. Comment doit-on inscrire le bien immobilier ?

Un exécuteur testamentaire est considéré comme un propriétaire « AUTRE », comme l'indique la Section 2 du formulaire d'inscription de biens immobiliers. Indiquez « Exécuteur » à la ligne vide et passez à la Section 5, « Autre qu'un propriétaire particulier » et la Section 5A1 « Personne responsable n° 1 » et remplissez tous les renseignements demandés. Les Sections 6, 8, 10, 11 et 12 sont toutes obligatoires.

Mon bien immobilier n'est pas un immeuble résidentiel et ne fait pas l'objet d'une obligation d'inscription. Toutefois, le ministère des Finances (DOF) m'a facturé l'inscription de ce bien immobilier. Que dois-je faire ?

Si vous pensez que le DOF a fait une erreur de facturation pour l'inscription de biens immobiliers, contactez le HPD à register@hpd.nyc.gov ou au (212) 863 7000. Précisez le quartier, l'adresse et l'état d'occupation du bien concerné. Si le HPD détermine que l'inscription n'est pas obligatoire, il demandera au DOF d'annuler la demande de paiement.

Je continue à recevoir des avis d'inscription du HPD bien que je ne sois plus propriétaire du bien concerné. Que puis-je faire ?

Les propriétaires qui ont vendu leur bien immobilier peuvent demander au HPD d'annuler leur dernière déclaration d'inscription de biens immobiliers validée en remplissant correctement et en soumettant une Demande d'invalidation d'une inscription (accompagnée des pièces justificatives requises). Le formulaire de demande se trouve sur www.nyc.gov/hpd.

Mon bien immobilier n'est pas répertorié sur le site internet du HPD. Comment dois-je faire pour m'inscrire ?

Contactez le HPD à register@hpd.nyc.gov en précisant le quartier, l'adresse, le pâté et le lot de votre bien immobilier, ainsi que vos coordonnées. Le HPD fera des recherches sur le bien immobilier, ajoutera les informations à sa base de données et produira un formulaire d'inscription de biens immobiliers en votre nom.

Aucuns frais ne sont indiqués sur mon relevé de compte lié à l'inscription de biens immobiliers. Pourquoi ?

Si les frais ne sont pas facturés pendant le cycle de déclaration de juillet, vous n'aurez rien à payer jusqu'au cycle suivant. Il se peut que votre bien immobilier bénéficie d'un crédit en termes d'inscription ou que le bien ait été ajouté, conformément à l'obligation d'inscription aux dossiers du HPD, après l'envoi de la facture annuelle.

Erreurs courantes à éviter lors du dépôt d'une inscription de biens immobiliers :

Paiement envoyé avec le formulaire au HPD : cela retardera le traitement de votre formulaire, car le HPD doit alors envoyer le paiement au ministère des Finances pour acquittement des frais d'inscription de bien immobilier.

- **Toutes les adresses ne sont pas précisées :** les adresses résidentielles et commerciales et les numéros de téléphone doivent être fournis pour toutes les personnes répertoriées aux Sections 5 et 6. L'adresse commerciale peut être la même que l'adresse résidentielle (mais elle doit être inscrite dans son intégralité dans les champs prévus à cet effet) si l'activité liée au bien immobilier est menée à l'adresse résidentielle.
- **Les signatures des Sections 11 et 12 ne correspondent pas aux personnes répertoriées dans les sections du formulaire réservées à l'agent (Section 6) et au propriétaire (Section 5). La date n'est pas indiquée en regard de chaque signature.**
- **L'adresse commerciale de l'agent de gestion n'est pas une adresse dans New York City.** La loi exige que l'agent de gestion ait une adresse commerciale à New York City.

J'ai déjà déclaré mes loyers. Pourquoi me demande-t-on de m'inscrire à nouveau ?

Le Renouvellement du logement et de la communauté (Homes and Community Renewal) de l'État de New York exige la déclaration des loyers. Ce processus n'est pas le même que l'inscription annuelle des biens immobiliers (Annual Property Registration) de New York City. Il faut terminer les deux processus pour les immeubles soumis à la réglementation des loyers.

J'ai besoin d'une copie certifiée conforme de mon inscription de biens immobiliers pour un tribunal. Comment obtenir ce document ?

Une copie certifiée conforme coûte huit dollars. Vous pouvez régler par chèque personnel, chèque certifié ou (si vous la récupérez en personne) par carte de crédit.

Si votre bien immobilier fait déjà l'objet d'une inscription validée, vous pouvez :

déposer une Demande de copie certifiée conforme (disponible sur le site www.nyc.gov/hpd sous l'onglet « Propriétaire » ou en appelant le Service d'assistance à l'inscription). Vous rendre au bureau de chaque quartier (Code Enforcement Borough Offices) ; vous rendre dans notre Service d'assistance à l'inscription.

Si votre bien immobilier n'est pas correctement enregistré et que vous devez déposer votre inscription et obtenir une copie certifiée conforme le même jour, vous devez vous rendre en personne dans les bureaux de notre service d'assistance à l'inscription au 100 Gold Street, Manhattan.