

Arrêté de la ville de Boston sur la conversion en copropriété ou en coopérative Résumé des dispositions de janvier 2021

En janvier 2021, la ville de Boston a modifié l'arrêté de 1999 sur la conversion en copropriété ou en coopérative (l' « arrêté sur la conversion / Conversion Ordinance »). Cet arrêté s'applique à toute propriété résidentielle construite avant décembre 1983 qui compte quatre unités locatives ou plus, lorsque le propriétaire a l'intention de la convertir à un usage résidentiel en copropriété ou en coopérative, soit par la conversion des unités existantes, soit par la démolition des unités actuelles et leur remplacement par un nouveau bâtiment en copropriété ou en coopérative.

Cet arrêté exige que les locataires reçoivent un avis de l'intention de cette conversion, qui les informe des droits et des avantages qu'ils ont dans le cadre d'une conversion. Tous les locataires ont certains droits ; les locataires qui remplissent certaines conditions d'éligibilité ont des droits supplémentaires. Les locataires pouvant bénéficier de droits supplémentaires sont ceux qui sont handicapés, âgés ou à faible ou moyen revenu. Vous trouverez ci-dessous les définitions des termes « handicapé », « personne âgée » et « revenu faible ou modéré » :

Locataire handicapé : locataire qui a une déficience physique ou mentale à la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis, qui (1) limite considérablement la capacité de cette personne à prendre soin d'elle-même, à effectuer des tâches manuelles, à marcher, à voir, à entendre, à parler, à respirer, à apprendre ou à travailler ; ou (2) limite considérablement le choix de logements appropriés pour cette personne ou limite considérablement la capacité de cette personne à chercher un nouveau logement ; ou (3) répond aux dispositions liées au handicap contenues dans la définition des « personnes handicapées à faible revenu » dans G.L. c. 121B § 1, à condition que la dépendance à l'alcool ou à toute substance contrôlée ne soit pas la base de la détermination du handicap.

Locataire âgé : locataire âgé de 62 ans ou plus à la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis.

Locataire à revenus faibles ou modérés : Si les revenus combinés de toutes les personnes vivant dans le logement, pour les 12 derniers mois précédant immédiatement la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis, étaient inférieurs à 80 % du revenu médian de la région pour la taille de votre ménage, alors votre ménage est « à revenus faibles ou modérés ». Voir le tableau ci-dessous pour plus de détails sur ces directives liées aux revenus.

Revenus faibles/modérés maximum (80 % du revenu médian de la zone), 2022	
Taille du ménage	Limite de revenus
Une personne	78 550 \$
Deux personnes	89 750 \$
Trois personnes	100 950 \$
Quatre personnes	112 150 \$
Cinq personnes	121 150 \$
Six personnes	130 100 \$

Droits et avantages des locataires

Le tableau ci-dessous résume les droits et les avantages dont bénéficient les locataires dans un immeuble faisant l'objet d'une conversion en copropriété ou en coopérative. Ces droits sont expliqués plus en détail dans le [formulaire de notification des locataires](#).

Droits et avantages des locataires en vertu de l'arrêté sur la conversion en copropriété ou en coopérative		
	Locataires ordinaires	Locataires handicapés, âgés ou à revenu faible/modéré
Période de préavis/droit de demeurer dans votre unité	Un an	Cinq ans
Paiement du relogement	10 000 \$	15 000 \$
Aide à la recherche de logement	Non	Oui
Droit d'acheter votre unité	Oui	Oui

Processus de conversion

Le propriétaire informe les locataires de son intention de convertir le logement

Le processus de conversion commence dès que le propriétaire manifeste son intention de convertir la propriété en copropriété ou en coopérative. Le propriétaire doit immédiatement donner aux locataires un préavis d'un an.

Le propriétaire obtient un plan de conversion auprès du Service de développement des quartiers (Department of Neighborhood Development)

Le propriétaire [demande](#) un plan de conversion au Service de développement des quartiers (Department of Neighborhood Development, DND) de la ville de Boston. Dans le cadre de cette [demande](#), le propriétaire fournit des documents attestant que les locataires ont reçu la notification requise, ainsi que toute information sur les locataires actuels et récents de la propriété.

Le DND contactera les locataires et déterminera si certains d'entre eux sont handicapés, âgés ou ont un revenu faible ou modéré. Ces locataires recevront alors un avis indiquant qu'ils sont admissibles à des avantages supplémentaires, notamment un préavis de cinq ans.

Le propriétaire et le DND rempliront un plan de conversion, qui énonce les droits et les avantages de chaque locataire. Au cours de la période de préavis, le propriétaire mettra en œuvre le plan de conversion.

Fin de la période de préavis et demande de permis de conversion par le propriétaire

Une fois la période de préavis échue pour un logement particulier, le propriétaire peut demander un permis de conversion pour ce logement auprès du Département des services d'inspection (Inspectional Services Department, ISD) de la ville de Boston. Le DND confirmera auprès de l'ISD si les exigences du plan de conversion ont été respectées ou non. Compte tenu des informations fournies par le DND et le propriétaire, l'ISD peut délivrer un permis de conversion. Une fois ce permis délivré, le propriétaire peut procéder à l'expulsion de tous les locataires qui n'ont pas encore déménagé ou signé un accord d'achat de l'unité, et conclure la vente de l'unité.

Frais :

Les frais pour le plan de conversion et le permis sont de 1 000 \$ par unité, payables à City of Boston (la ville de Boston), lors de la demande d'un plan de conversion.

Coordonnées

Si vous avez des questions sur le processus de conversion, veuillez contacter :
City of Boston Department of Neighborhood Development (Service du développement des quartiers de la Ville de Boston)

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880