



LETTRE D'INFORMATION

E
D
I
T
O

C'est la rentrée ! Les actualités juridiques se bousculent en ce mois de septembre.

Au programme, nous avons l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience.

Celle-ci intervient dans plusieurs domaines liés au logement.

Par ailleurs, qui dit rentrée, dit recherche d'un logement. A cette occasion, l'ADIL fait un point sur la garantie VISALE.

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
09h00-12h00
14h00-18h00

Vendredi
09h00-16h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

www.adil04-05.org

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

--

14, rue du Docteur Honorat
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos permanences sur notre site internet

Loi Climat et Résilience : décryptage de quelques mesures essentielles

La [loi Climat et résilience](#) du 22 août 2021 modifie plusieurs domaines du droit du logement. L'ADIL vous propose un tour d'horizon sur les principales nouvelles dispositions.

Rapports locatifs

Pour mémoire, le propriétaire-bailleur doit fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) au locataire. Le DPE classe les logements par niveau de performance énergétique décroissant : **de « extrêmement performant (A) » à « extrêmement peu performant (G) »**. Les logements classés F ou G sont des logements à consommation énergétique excessive.

A compter du 22.08.2022, pour tout contrat de bail nouvellement conclu, renouvelé ou reconduit, il sera interdit d'augmenter le loyer des logements énergivores dans tout le parc locatif privé : aucune révision, aucune modification du loyer payé par le précédent locataire, aucune offre de renouvellement.

A compter du 01.01.2023, pour tout contrat de bail nouvellement conclu, les logements classés F ou G seront indécents et donc « non-louables ». Le niveau de performance énergétique minimal d'un logement décent sera progressivement réhaussé pour finir en classe D, en 2034.

En copropriété, le juge ne pourra contraindre le propriétaire-bailleur à réaliser des travaux lorsqu'il apporte la preuve d'avoir fait tout ce qu'il pouvait pour obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, sans succès. Le juge pourra cependant réduire le montant du loyer.

Copropriété

Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 01.01.2013 devront faire réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif. L'entrée en vigueur se fait de manière échelonnée, en fonction de la composition de la copropriété

- A compter du 01.01.2024 pour les immeubles collectifs appartenant à un seul propriétaire et pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- A compter du 01.01.2025 pour les copropriétés de 51 à 200 lots ;
- A compter du 01.01.2026 pour les copropriétés de 50 lots ou moins.

Actualités jurisprudentielles

Convention d'occupation précaire dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente

Dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente, vendeur et acquéreur signent une convention d'occupation précaire pour un certain délai.

Est-ce légitime ?

La Cour de cassation reconnaît l'existence de conditions particulières, indépendantes de la volonté des parties, et l'intention commune des parties : permettre à l'acquéreur d'occuper les lieux, en contrepartie d'une somme modique, pendant une durée déterminée, dans l'attente de la signature. La convention d'occupation précaire était légitime

[Cass. Civ. 3° 6/5/21, n°20-10.992](#)

Réhabilitation et reconstruction à l'identique d'une bergerie

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une bergerie aux fins d'habitation, actuellement laissée à l'abandon, a été autorisée par le Conseil d'Etat.

La restauration peut porter sur un bâtiment ancien caractéristique des traditions architecturales et culturelles locales dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme ne l'interdisent pas.

[Conseil d'Etat, 4.8.21, n°433761](#)

Actualités diverses du mois

Arrêt de l'aide exceptionnelle COVID-19 d'Action Logement

Mise en place pour aider les salariés fragilisés par la crise sanitaire, la demande d'aide exceptionnelle de 150€ par mois n'est plus disponible depuis le 30 juillet 2021.

Pour les dossiers en cours d'instruction ou validés, l'aide sera versée jusqu'au 31 décembre 2021.

Des conditions d'emprunt toujours plus favorables

Après une légère hausse enregistrée au printemps dernier, les taux d'emprunt baissent à nouveau. Pour connaître votre capacité d'emprunt, contactez votre ADIL pour prendre rendez-vous avec un Conseiller-Juriste !

En outre, la fourniture d'un audit énergétique devient obligatoire lors de la vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif appartenant à un seul propriétaire, lorsque la performance énergétique est évaluée entre D et G.

L'entrée en vigueur se fait de manière échelonnée, en fonction de la classe énergétique du logement :

- A compter du 01.01.2022, pour les classes F et G ;
- A compter du 01.01.2025, pour la classe E ;
- A compter du 01.01.2034, pour la classe D.

Voisinage

Vous souhaitez isoler votre habitation par l'extérieur sauf que celle-ci est située en limite de propriété ? Votre voisin vous refuse l'empiètement sur sa propriété ? La loi climat et résilience est venue corriger cela.

Par principe, les travaux d'isolation par l'extérieur constituent un empiètement ou un surplomb de la propriété voisine dès lors qu'ils sont effectués sur des murs situés en limite de propriété.

La loi instaure un nouveau « droit de surplomb » de 35 centimètres sur le terrain voisin, **lorsqu'il n'existe aucune autre solution technique permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique équivalent ou lorsque le coût ou la complexité d'une autre solution sont trop importants.**

Les travaux d'isolation devront être réalisés à deux mètres et plus au-dessus du sol ou du pied du mur.

Avant le commencement des travaux, le propriétaire empiété reçoit une notification écrite du propriétaire entrepreneur. Une indemnité est due au propriétaire empiété. Ce dernier peut s'opposer au droit de surplomb pour un motif légitime et sérieux touchant à sa propriété et son usage.

Le propriétaire entrepreneur peut accéder temporairement à la propriété voisine pour les besoins des travaux (pose d'un échafaudage). Le propriétaire empiété dispose aussi d'un droit de refus pour motif légitime et sérieux.

Le droit de surplomb prend fin à la démolition de l'immeuble ou si le propriétaire empiété détient une autorisation d'urbanisme l'autorisant à construire en limite de propriété.

Actualités réglementaires

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Verdaches (04)

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er avril 2020 au 30 juin 2020.

Recommandations du mois

Aide MOBILI-JEUNES

Jeune alternant avec une charge liée au logement ? L'Aide MOBILI-JEUNES est peut-être pour vous !

Si vous avez moins de 30 ans, disposez d'un contrat d'alternance dans une entreprise du secteur privé (sous conditions, éligibilité des salariés du secteur agricole), et d'un contrat de location dans le parc privé, social ou dans une structure collective, vous pouvez prétendre à une aide de 100€ par mois, pendant toute la durée de votre formation.

Le versement de l'aide est soumis à condition de ressources : vous ne devez pas percevoir plus qu'un SMIC.

La demande est effectuée soit dans les 3 mois précédant le contrat d'apprentissage, soit dans les 6 mois suivant son commencement, alors n'attendez plus !

Pour faire une demande : [ici](#)

Garantie VISALE : pour qui, pour quoi ?

Vous n'avez pas de garant à proposer à votre propriétaire ? Vous pouvez peut-être bénéficier gratuitement de la Garantie VISALE si vous respectez quelques conditions.

Pour le savoir, référez-vous au tableau récapitulatif suivant :

- J'ai entre 18 et 30 ans** – peu importe ma situation professionnelle
- J'ai plus de 30 ans**, je suis salarié du secteur privé et je suis :
 - Embauché depuis moins de 6 mois (hors CDI après période d'essai) ;
 - OU en situation de mobilité professionnelle (mutation, mission temporaire) ;
 - OU rémunéré jusqu'à 1500€ nets par mois ;
 - Ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois.
- Je dispose d'un **bail mobilité** – peu importe mon âge
- Je suis locataire dans le cadre d'une **intermédiation locative**

Le logement loué peut être meublé ou non mais doit constituer votre résidence principale.

Le loyer ne peut être supérieur à 1300€ charges comprises.

Le contrat de bail doit être transmis à Action Logement.

N'hésitez pas à nous contacter !