

LETTRE D'INFORMATION

Juillet 2024 #7

PETITS RAPPELS

S'il n'existe aucune règle locale, la distance minimale à respecter par rapport au terrain de votre voisin varie selon la hauteur de votre plantation.

Les plantations peuvent être plantées près de la limite séparative de votre terrain et de celui de votre voisin, à la condition de respecter une certaine distance. Cette distance est au minimum de 0,5 mètres.

Les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent quant à elles se trouver à 2 mètres de la propriété voisine.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre et la distance depuis le milieu du tronc de l'arbre.

[Article 671 - Code civil](#)

Lorsque les plantations se situent en limite séparative de propriété elles sont présumées mitoyennes. L'entretien doit alors être réalisé aux frais partagés.

Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés par moitié.

En termes de hauteur, la loi n'impose aucune condition particulière pour les haies mitoyennes. Il convient alors de respecter une hauteur raisonnable.

[Article 667 - Code civil](#)

[Article 670 - Code civil](#)

EDITO

A la une de ce mois de juillet, l'évolution du DPE pour les petites surfaces. Et en cette période de vacances estivales, votre ADIL vous informe également sur les droits et obligations en matière de location saisonnière.

Évolution du DPE à compter du 1^{er} juillet pour les surfaces < 40m²

Les seuils des étiquettes pour les logements de moins de 40 m² de surface de référence, ainsi que l'appellation de la surface utilisée dans le DPE ont été modifiés par l'arrêté publié le 20 avril dernier.

Il précise que la surface prise en compte est « la surface de référence du bâtiment. Cette surface est la surface habitable du bâtiment, à laquelle il est ajoutée les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m. »

Ces nouvelles dispositions **sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2024.**

L'Agence de la transition écologique (ADEME) a mis en place un simulateur de calcul de la nouvelle étiquette. Pour cela, il suffit de saisir dans le simulateur le numéro à 13 caractères inscrit sur votre DPE.

Une attestation permettant de justifier de la modification de l'étiquette DPE du logement est générée directement depuis le simulateur.
Pas besoin de faire réaliser un nouveau DPE !

Explications

Les consommations d'énergie du logement étant exprimées par unité de surface (m²), les consommations d'eau chaude sanitaire au m² sont, de fait, plus élevées pour une petite surface relativement à une plus grande surface. Ainsi, pour deux logements strictement identiques, la superficie exceptée, le logement de petite taille est systématiquement moins bien classé que le grand logement. La réforme a donc pour objectif d'introduire plus d'équité

Tout savoir sur la location saisonnière

	Vous êtes loueur...	Vous êtes client...
Démarches préalables	<p>Avant de mettre en location, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.</p> <p>Dans certaines communes une déclaration doit être effectuée en mairie.</p> <p>Si le logement se situe dans un immeuble en copropriété, il faut vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas l'exercice d'une activité professionnelle.</p> <p>Si vous êtes locataire, une autorisation écrite et préalable du bailleur est nécessaire.</p>	

N'hésitez pas à contacter votre ADIL pour plus de renseignements !

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

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

--
87 Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



	Vous êtes loueur...	Vous êtes client...
Etat descriptif	Avant de signer le contrat de location, le loueur doit fournir un état descriptif comprenant : <ul style="list-style-type: none"> - La situation du logement - la description du logement (type de logement, mobilier et équipements du logement...) - Le prix - Les coordonnées du loueur ou de son mandataire 	
Contrat de location	La rédaction d'un contrat n'est pas obligatoire. Le client peut néanmoins l'exiger. Auquel cas, il doit être signé en 2 exemplaires et prévoir certaines clauses. En effet, il est recommandé de mentionner : <ul style="list-style-type: none"> - Le nom des parties - Les caractéristiques du logement (adresse, descriptif, équipements et mobilier) - La durée de location avec les dates d'entrée et de départ - Les conditions financières (prix, dépôt de garantie, taxe de séjour) <p>Bon à savoir : contrairement à un bail d'habitation principale, une location saisonnière peut interdire la présence d'animaux. Un nombre maximum d'occupants peut également être fixé.</p>	
Arrhes ou acompte ?	Le versement d'un acompte oblige les parties à tenir leur engagement. A l'inverse, le versement d'arrhes n'emporte aucune obligation	
	Si le loueur annule la réservation, l'acompte doit être remboursé. Des dommages-intérêts peuvent également être demandés	Si l'annulation est du fait du client, il est dans l'obligation de régler la totalité du séjour sauf force majeure ou si le bien est reloué.
	L'annulation par le loueur impose à celui-ci de restituer les arrhes reçues par le double	Le loueur n'a aucune obligation de restituer les arrhes versées. Le client doit donc être informé des conditions d'annulation (et de remboursement)
	<p>Bon à savoir : Lorsque le contrat de location est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, les sommes exigées avant la location ne peuvent excéder 25 % du prix de la location.</p>	
Etats des lieux	Un état des lieux aussi précis que possible doit être réalisé à l'arrivée et au départ en présence de toutes les parties.	
Assurance	Le loueur peut exiger du client une responsabilité civile spéciale villégiature.	
Pendant le séjour	Le loueur doit maintenir le logement en bon état et doit, à ce titre, réaliser toutes les réparations nécessaires dans les meilleurs délais.	Le client doit utiliser paisiblement le logement et répondre des dégradations. Si le client décide de partir de façon anticipée pour des raisons personnelles, aucun remboursement partiel ne peut être exigé. Si le logement n'est pas conforme à la description, le client peut mettre en demeure le loueur de rembourser le prix de la location si le maintien dans les lieux est impossible. Une plainte pourra également être déposée : n'hésitez pas à contacter votre ADIL !