

Décret n° 2024-405 du 29.4.24 publié au JO du 2.5.24 pris en application de la loi du n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

Ce décret met à jour la procédure d'élaboration de l'état des risques, en rendant obligatoire pour le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillage, d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela dès l'annonce immobilière. Il définit également les informations qui figurent dans l'état des risques.

 [Décret n° 2024-405 du 29 avril 2024](#)

### ACTUS

#### JURISPRUDENTIELLES

Location saisonnière touristique : activité civile ou commerciale ?

Lorsque l'activité n'est accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, l'activité n'est pas de nature commerciale, nonobstant son régime fiscal !

La détermination de la nature de l'activité de la location saisonnière, civile ou commerciale, est primordiale en droit de la copropriété.

En effet, si elle est commerciale, alors elle peut être interdite dans les immeubles dont la destination est d'habitation exclusive ou même simplement d'habitation (bourgeoise).

 [Cour de cassation 25 janvier 2024](#)

#### EDITO

L'ADIL 04/05 vous tient informé chaque mois des actualités juridiques, abonnez-vous sur notre site internet pour vous tenir informé !

**L'indice de référence des loyers** (IRL) du 1er trimestre 2024 s'établit à 143,46, soit une évolution de 3,5 % sur un an.

L'indice de référence des loyers est utilisé dans le cadre de la révision des loyers prévue par l'article 17-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (avec clause de révision dans le bail). Pour mémoire :

- Cet indice IRL issu de la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008 correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.
- La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat avait introduit un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL pour les indices du 3e trimestre 2022 au 1er trimestre 2024.

Le plafonnement était fixé à 3,5 % en métropole, 2,5 % pour les collectivités d'outre-mer et 2 % pour Corse.

**Attention :** Nous vous rappelons que la révision annuelle des loyers ne peut plus être appliquée aux contrats conclus, reconduits ou renouvelés depuis le 24 août 2022 pour les logements du parc privé classés F ou G au titre du DPE.

### Intégration des bailleurs sociaux en tant qu' « acceptant » du chèque énergie

Le chèque énergie est une **aide au paiement des dépenses d'énergie**. Il peut aussi être utilisé pour financer des travaux de rénovation énergétique du logement.

Comme chaque année, l'éligibilité au chèque énergie est définie au printemps. Les ménages éligibles reçoivent automatiquement, entre la fin du mois de mars et la fin du mois de mai leur chèque énergie. Si vous avez demandé à ce que le chèque soit automatiquement déduit de vos factures énergétiques, vous êtes informés de sa transmission à votre fournisseur.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, lorsque le logement est conventionné et géré par une personne morale ou organisme habilité, le chèque énergie peut être présenté comme moyen de paiement des charges récupérables incluant des frais d'énergie d'une quittance de loyer.

**Les logements ainsi concernés sont :**

- Les organismes d'Habitation à loyer modéré (HLM)
- Les Sociétés d'économie mixte (SEM)
- La société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement et les Sociétés civiles immobilières (SCI) dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ou les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage agréés

Ces nouveaux acceptants du chèque énergie ont été ajoutés par la loi 29 décembre 2023 de finances 2024. Le décret n° 2024-411 du 4 mai 2024 relatif au chèque énergie émis au titre de l'année 2024 vient ainsi modifier les dispositions du code de l'énergie.

**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](http://www.adil04-05.org)



En pratique, le bailleur est tenu de déduire le chèque énergie présenté par l'un de ses locataires, en totalité de la prochaine quittance. Si la valeur du chèque énergie est supérieure au montant de ces charges, le trop-perçu est déduit de la ou des quittances suivantes.

En cas de résiliation du bail, le trop-perçu est, le cas échéant, reversé au bénéficiaire.

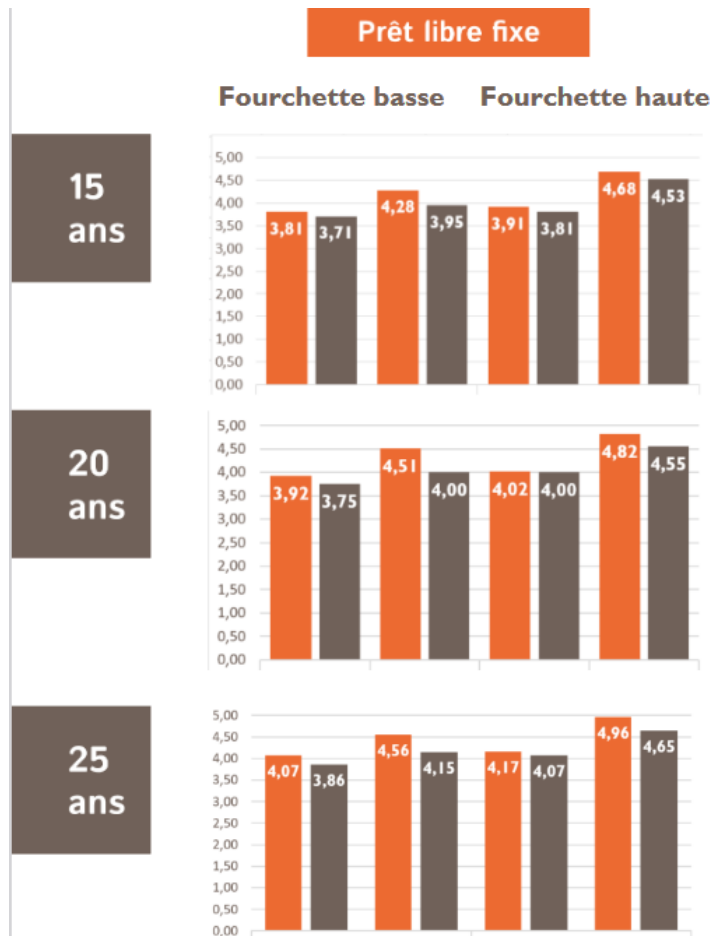
A noter : Le bénéfice du chèque énergie est ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 11.000 €.

Les unités de consommation sont déterminées à raison d'une unité de consommation pour la 1<sup>ère</sup> personne composant le ménage, 0,5 unité de consommation pour la seconde et 0,3 unité de consommation pour les suivantes (ces deux dernières valeurs comptent pour moitié lorsqu'elles concernent des mineurs en résidence alternée). La valeur d'un chèque énergie varie ainsi entre 48 € et 277 €.

Pendant la trêve hivernale, les bénéficiaires du chèque énergie ne peuvent pas être privés d'énergie ni subir une réduction de sa puissance.

### Accession : La baisse des taux se confirme au 2<sup>ème</sup> trimestre !

La baisse amorcée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 se poursuit. Il est désormais possible d'emprunter à moins de 4%, y compris pour des durées d'emprunt supérieures à 20 ans.



Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

# Une question logement ? Pensez à l'ADIL !