

LETTRE D'INFORMATION

Juin 2024 #6

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

Changement de propriétaire et restitution de paiements indus au titre des loyers et charges

Le locataire peut agir à l'encontre de son bailleur originaire en restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente, sans que celui-ci, qui reste tenu à son égard de ses obligations personnelles antérieures à la vente, ne puisse lui opposer une clause contenue dans l'acte de vente subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur.

 [Cour de cassation 16 mai 2024](#)

EDITO

Au sommaire de ce mois de juin 2024 : l'extension de la garantie Visale aux travailleurs saisonniers et présentation de la prime de sortie de vacance.

Les travailleurs saisonniers peuvent désormais profiter de la garantie Visale

Qu'est-ce que la garantie VISALE ?

La garantie VISALE est un service gratuit (tant pour le locataire que le bailleur) proposé par action-logement, qui, dans certains cas, va se porter caution.

Qu'est-ce qui change ?

Depuis le 4 juin 2024, les travailleurs saisonniers peuvent bénéficier de cette garantie. L'élargissement des bénéficiaires éligibles au dispositif est destiné à favoriser l'accès au logement de ces travailleurs et de soutenir les employeurs dans le secteur du tourisme.

Tous les types de baux sont acceptés même si le bail mobilité est le bail à privilégier pour une location à un saisonnier.

Visale couvre tous types de logements, notamment les habitations légères dites de loisirs telles que les mobil-homes ou les caravanes. En revanche, elle ne porte pas sur les tentes, les cabanes, les camping-cars et les logements de touristes loués via des plateformes numériques (ex. : Airbnb ou Abritel)

Comment ça marche ?

La garantie Visale couvre

- les impayés locatifs sur des durées d'occupation réduites, de un à neuf mois avec un loyer ne dépassant pas 600 € (800 € en Ile-de-France)
- et les dégradations pour un équivalent de trois mois de loyer, dont un mois au titre des dégradations des meubles

Pour rappel : Créée en 2016 pour faciliter l'accès au logement des jeunes (moins de 30 ans) et des salariés en mobilité professionnelle, la garantie Visale prend en charge les impayés de loyers et charges dans la limite de 36 mensualités (sur toute la durée du bail), à charge pour le locataire de rembourser Action logement de toutes les sommes versées pour son compte au propriétaire selon un échéancier qui peut être aménagé pour tenir compte sa situation financière.

LETTRE D'INFORMATION

Juin 2024 #6

Création d'une prime de sortie de la vacance

En 2023, le nombre de logements vacants a été évalué à 3,1 millions dont 37 % en zone rurale. Ce nombre pourrait considérablement s'accroître avec l'interdiction progressive de location des logements classés Fou G au DPE.

L'existence d'une situation de dégradation est l'une des principales causes de la vacance des logements.

Ainsi, afin d'inciter les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché locatif leur logement vacant, l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat, a créé, à compter du **1^{er} avril 2024**, un prime de sortie de vacance **d'un montant de 5 000 € par logement**.

A destination des propriétaires bailleurs (un bail d'habitation devra être fourni pour attester de la remise sur le marché du logement), cette prime est octroyée sous réserve de respecter 6 conditions cumulatives :

- Le logement est situé dans une commune rurale peu peuplée. Sur nos territoires, seules les communes de Digne-les-Bains, l'Escale, Forcalquier, Mane, Manosque, Pierrevert, Sisteron, Villeneuve, Volonne et Voix pour les Alpes de Haute-Provence et Briançon, Embrun, Gap, Saint-Chaffrey et Villar-Saint-Pancrace pour les Hautes-Alpes ne sont pas concernées.
- Le logement est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat
- La preuve de la vacance est apportée par tous moyens
- Le logement respecte les critères de décence et plus particulièrement les critères de décence énergétique (les caractéristiques de décence sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2022)
- Le logement est loué à titre de résidence principale
- Le logement est éligible aux aides de l'Anah

La demande de prime de sortie de vacance doit être formulée concomitamment à la demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah. Par dérogation, la prime de sortie de vacance peut rétroactivement être demandée pour les demandes de travaux formulée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} avril 2024.

Bon à savoir

Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il est inoccupé depuis plus de **2 ans**.

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

