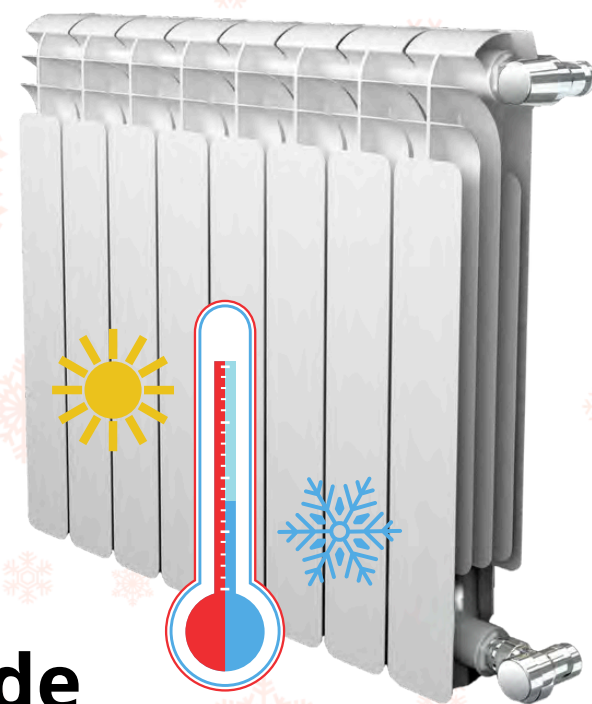


1

A quelle température un logement doit être chauffé ?

La température moyenne maximale des logements situés en immeubles collectifs doit être de 19 degrés sous peine d'une amende de 1500 euros.



En ce qui concerne la température minimale moyenne, celle-ci doit être de 18 degrés. Elle peut être sujette à interprétation selon la date de dépôt du permis de construire.

Si les 18 degrés ne sont pas atteints, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il intervienne.

Une sensation de froid ne veut pas forcément dire qu'il fait moins de 18°C !

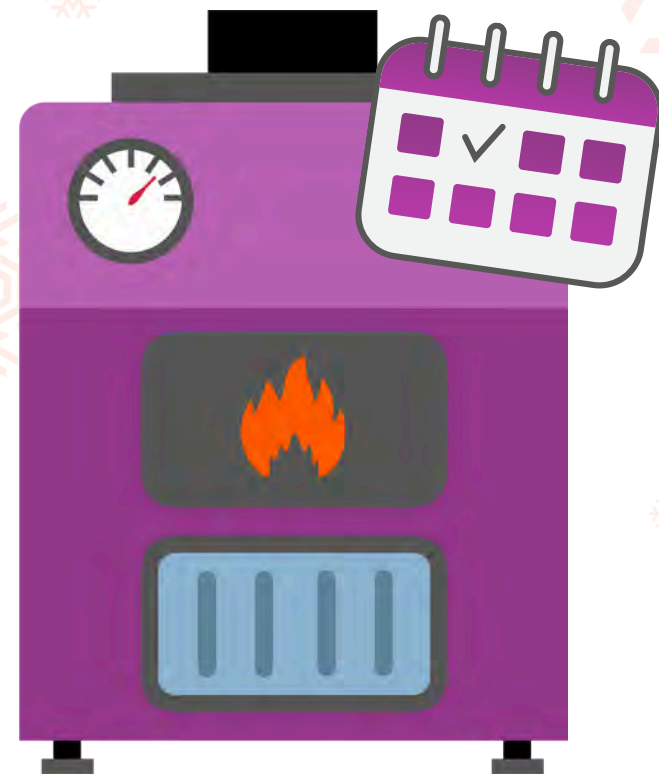


2

Sur quelle période chauffer en copropriété ?

Aucun texte de loi n'encadre la période de chauffe.

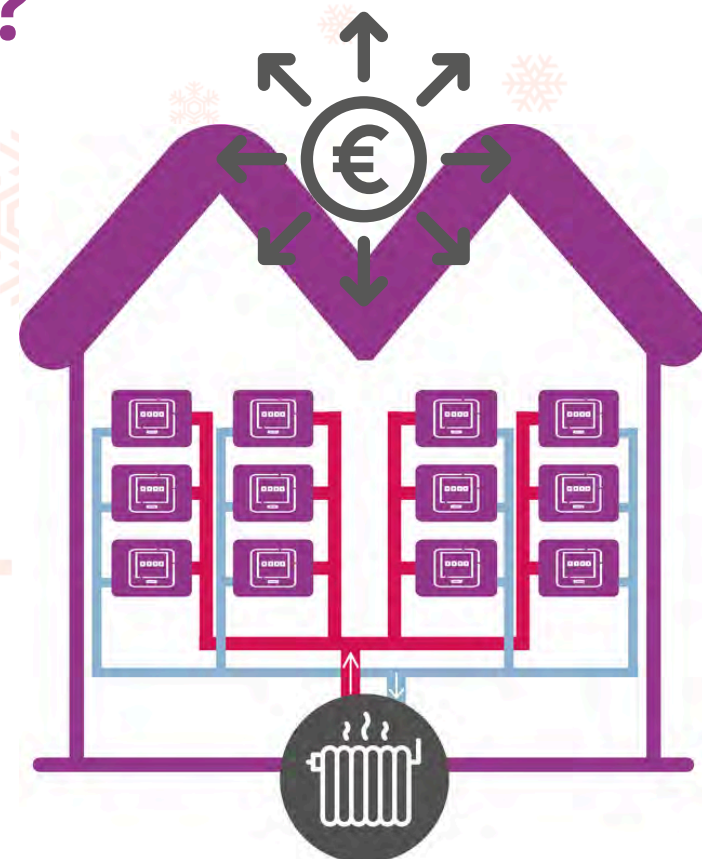
Si la période du 15 octobre au 15 avril est souvent retenue, les dates d'allumage et de coupure du chauffage collectif sont en réalité fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ou directement par le syndic.



Une certaine flexibilité est cependant recommandée afin de pouvoir avancer la date d'allumage si les conditions météorologiques l'exigent.

Comment sont répartis les frais de chauffage en copropriété ?

En cas d'installation commune de chauffage, les frais de chauffage sont répartis ainsi :



- 70 % de frais individuels, répartis ensuite au regard des relevés d'index ;
- 30 % de frais communs (déperdition/ chauffage des parties communes), répartis selon le règlement de copropriété (généralement en tantièmes).
[variation possible entre 0 et 50% pour les copropriétés avec compteurs].



Des frais annexes, tels que des frais de maintenance, se rajoutent et sont répartis conformément au RC.

4

Faut-il aérer son logement en hiver ?

Il est essentiel d'aérer son logement, même en hiver, afin de renouveler l'air intérieur.



Privilégiez deux sessions de 5 minutes matin et soir, pour limiter les impacts sur votre consommation.

L'air sec entrant sera alors plus facile à chauffer.

Ne comptez donc pas que sur les systèmes de ventilation mécanique, une action de votre part est nécessaire !



5

Qui doit entretenir la chaudière ?

Les chaudières et chauffe-eau à combustible (*non électriques*) individuels doivent être entretenus annuellement par le locataire, qui doit pouvoir en justifier par la fourniture d'une attestation d'entretien au bailleur.



Les installations communes à plusieurs locations sont entretenues par le mono-propriétaire ou la copropriété.



Si ce n'est pas déjà fait, pensez à faire vérifier votre installation après l'hiver pour sécuriser celui d'après !

6

Qui a la charge de l'enlèvement des feuilles dans les gouttières : locataire ou bailleur ?

**L'automne est souvent la
cause d'un amas de feuilles
dans les gouttières...**

**Le locataire qui loue une
maison individuelle doit
dégorger les conduits de
descentes d'eaux pluviales,
chéneaux et gouttières.**



7

Que risque le locataire en cas d'incendie involontaire du logement loué ?

**Attention aux bougies et guirlandes
défaillantes, un incendie est vite arrivé !**

Le locataire est responsable
de toute dégradation au sein
du logement et du bâti, sauf
s'il prouve que cela n'est pas
arrivé par sa faute (ou celle
d'un tiers qu'il a fait entrer) ou
que le feu a commencé ailleurs.



**Pensez donc à vérifier que votre assurance
couvre bien les dégâts issus d'incendies
involontaires !**

*Est-il obligatoire d'être équipé d'un extincteur dans son logement ?
Pour le savoir, ouvrez les prochaines portes du calendrier !*

8

Votre logement doit-il être équipé d'un extincteur ?

Pour prévenir les risques d'incendies, la loi impose aux propriétaires la pose de détecteurs de fumée dans tous les lieux privés à usage d'habitation, mais n'impose pas l'installation d'extincteurs, en raison des difficultés pratiques de leur utilisation et de leur utilité en cas d'incendie et non préventivement.



Toutefois, si les extincteurs ne sont pas obligatoires dans les parties privées à usage d'habitation, ils sont obligatoires dans certaines parties communes.



Ainsi, pour tous les parcs de stationnement, il est obligatoire d'installer des extincteurs portatifs répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules, dans les chaufferies utilisant des combustibles solides, liquides ou à gaz.

9

Déneiger devant chez soi, qui en a la charge ?

Le maire est normalement chargé de l'entretien des trottoirs, néanmoins il peut prendre un arrêté transférant la charge de cet entretien aux habitants de la commune, en cas de neige.

Les propriétaires de maisons et les syndicats de copropriétaires (par le syndic) doivent donc s'assurer, lorsque c'est le cas, du déneigement des trottoirs devant leur bâti.



Autrement, leur responsabilité pourrait être engagée en cas de chute devant leur résidence !



Pensez à vérifier auprès de votre commune, vos obligations en matière de sécurité !

10

Vous souhaitez louer votre logement durant les vacances de fin d'année, quelle forme pour votre contrat ?

Toute offre de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir certaines indications obligatoires telles que le prix et la description des lieux.



À moins qu'il s'agisse de votre résidence principale, il vous faut également ajouter le n° de déclaration de meublé de tourisme, obtenu auprès de la mairie.

Des démarches particulières peuvent être mises en place (*autorisation de changement d'usage/ déclaration préalable avec enregistrement*) par la commune, renseignez-vous auprès de celle-ci !



11

**Vous souhaitez louer votre logement
durant les vacances de fin d'année,
mais pour quelle durée ?**

**Si la location est proposée sur votre
résidence principale, elle ne peut
excéder 120 jours, puisque la
résidence principale doit être
occupée 8 mois sur 12 (*sauf
exception professionnelle ou
force majeure*).**



**Pour les résidences secondaires, et bien que le mot
saisonnier fasse écho à la notion de saison, la durée est
moins encadrée et peut dépendre des spécificités locales.**



**De manière générale, un contrat de location
de tourisme ne doit pas excéder 90 jours par
locataire.**

12

Vous souhaitez louer votre logement durant les vacances de fin d'année, pouvez-vous demander un dépôt de garantie ?

Aucune disposition ne règlemente le versement d'un dépôt de garantie lors d'une location saisonnière.



Mais rien ne l'interdisant, le bailleur peut l'instituer.

Il doit dans ce cas prévoir ses modalités de versement et de restitution dans le contrat.



Si vous passez par un professionnel, les versements accompagnant une réservation de location saisonnière ne peuvent intervenir plus de 6 mois avant la remise des clés ni excéder 25% du montant total du loyer !

13

Quelle(s) garantie(s) d'assurance face aux dégâts climatiques en hiver ?

Communément, les dégâts liés au gel peuvent être couverts par une assurance dégât des eaux et ceux liés à la grêle et à la neige, par une garantie tempête.

Il ne s'agit pas de couvertures prévues par les assurances minimales, renseignez-vous !



En cas d'arrêté interministériel, les dommages causés par la grêle et la neige sont couverts par la garantie catastrophe naturelle (obligatoire dans les assurances).

La trêve hivernale protège-t-elle tout le monde ?

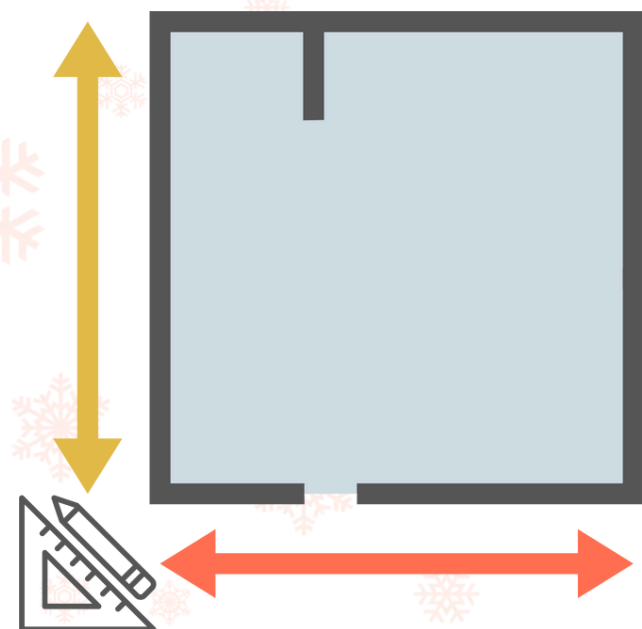
La trêve hivernale est une période comprise entre le 1^{er} novembre et le 31 mars inclus, durant laquelle, en principe, il ne peut y avoir aucune expulsion par la force publique.



Néanmoins, ce principe ne s'applique pas dès lors qu'il existe une solution de relogement qui correspond aux besoins des occupants.



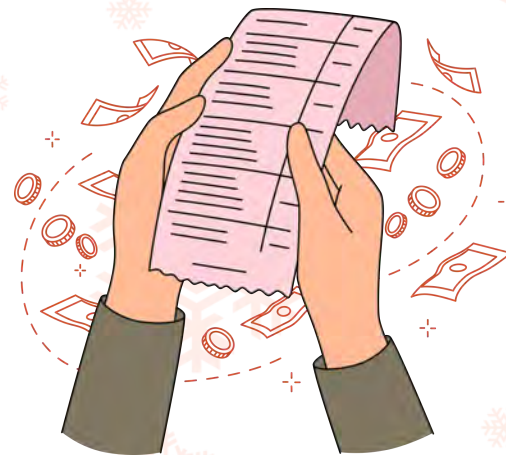
Notamment en termes de surface habitable suffisante pour accueillir les membres du foyer.



15

Quels conseils pour ne pas illuminer votre budget de fin d'année ?

Si vous souhaitez parer votre intérieur/ extérieur de décorations lumineuses, sachez que cela peut rapidement impacter votre consommation électrique mais également l'environnement !



[Impact estimé par l'ADEME à 136 kilotonnes d'émissions de CO2, en 2022].

Pour limiter votre consommation, pensez à :

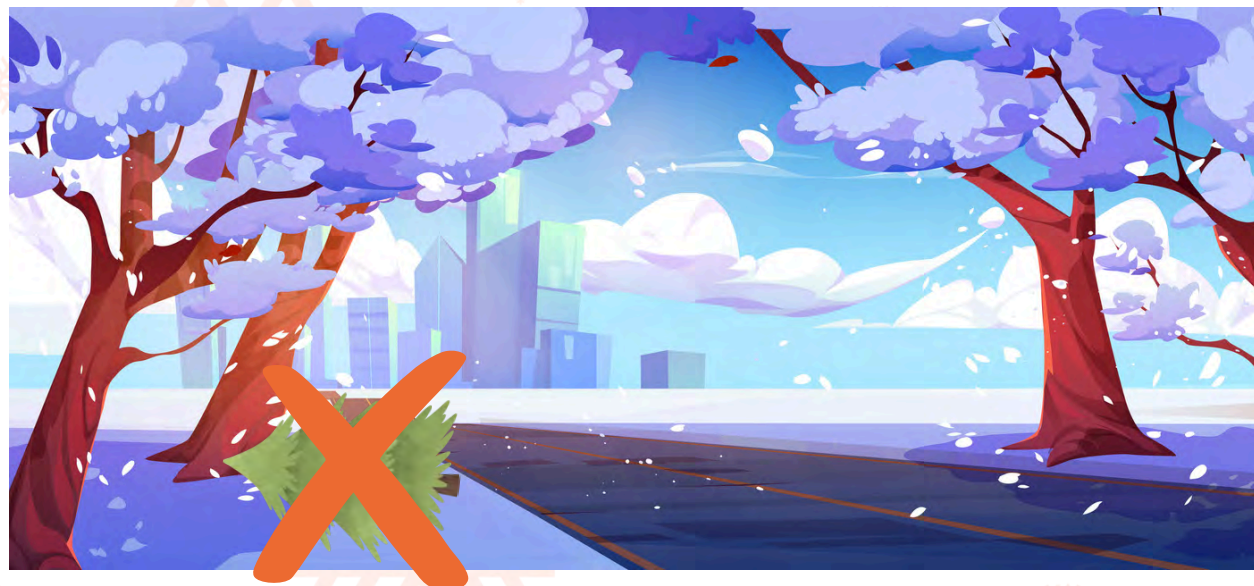
- n'utiliser que des guirlandes à LED, beaucoup moins consommatrices que celles à mini-ampoules;
- favoriser les guirlandes à batterie photovoltaïque pour l'extérieur;
- programmer la mise en lumière des guirlandes pour éviter qu'elles ne consomment inutilement avant la tombée de la nuit;
- débrancher les guirlandes après chaque utilisation *[également pour des questions de sécurité incendie]*.



16

Où déposer son sapin naturel à la fin des fêtes ?

La dépose d'un sapin naturel en bordure de trottoir ou en forêt est considérée comme un dépôt sauvage.



Cette action est donc **prohibée sous peine de contravention**.



Les communes proposent des emplacements réservés à la collecte des sapins afin qu'ils soient recyclés.

Renseignez-vous !!

Si votre commune ne propose pas cette option, vous pouvez le déposer en déchetterie ou pourquoi pas, le replanter dans votre jardin ?



17

Un chalet de Noël dans votre jardin, pourquoi pas ?

C'est Noël, pourquoi ne pas installer un chalet illuminé dans votre jardin ?

Oui, mais sous respect des règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune !



De plus, si l'installation fait plus de 5m² et jusqu'à 20m², une déclaration préalable en mairie sera nécessaire.

En cas d'installation d'un chalet de Noël en lotissement, en plus des règles précédentes, il faudra également respecter le cahier des charges spécifiques au lotissement !



Les décorations de Noël dans les parties communes d'une copropriété, quelles sont les règles ?

Vous souhaitez accrocher un Père-Noël chantant à votre porte ou encore une guirlande traditionnelle ?

La modification des parties communes, même temporaire, nécessite tout de même de respecter le règlement de copropriété.

Si celui-ci est silencieux, il convient de demander au syndic ou au propriétaire dans le cas où vous êtes locataire !



Même autorisées, les décorations de Noël ne doivent en aucun cas créer un trouble de voisinage !

*L'esprit de Noël brille-t-il plus fort que les problèmes de voisinage ?
Pour le savoir, ouvrez les prochaines portes du calendrier !*

L'esprit de Noël brille-t-il plus fort que les problèmes de voisinage ?

Si vos illuminations de Noël sont trop importantes en nombre ou du fait de leur intensité, cela peut causer des nuisances à votre voisinage.



Ceux-ci peuvent alors interpeller le Maire de la commune, qui pourra faire intervenir la police municipale afin de vous demander de faire cesser ce trouble.



Outre la luminosité excessive en pleine nuit, vos voisins peuvent également porter plainte si ces décorations ont un effet sonore anormal.

Peut-on utiliser les espaces communs en copropriété pour fêter Noël ou l'An ?

Vous êtes en copropriété et disposez d'une salle ou d'un toit terrasse communs et vous souhaitez y passer les fêtes de fin d'année avec vos proches ?

Pour pouvoir le faire, vous devez d'abord vous assurer des règles imposées par le règlement de copropriété et dans son silence, la loi précisant la nature des parties.



Il peut, le cas échéant, soumettre l'usage des parties communes à un accord de l'assemblée générale ou bien à des conditions déterminées (modalités de réservation, type d'évènement, horaires, prix...).

La règle principale restant que chacun use et jouit des parties communes sans porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les étrennes au gardien, obligation ou tradition ?

Que ce soit lors des fêtes romaines ou plus tard, françaises, sous l'Ancien Régime, les étrennes étaient alors des cadeaux de plus ou moins grande valeur.

Aujourd'hui, les étrennes aux gardiens ou concierges peuvent encore prendre la forme de cadeaux, mais plus souvent celle d'une somme d'argent et sont délivrées en fin d'année pour les remercier des services rendus.

La loi ne réglemente pas cet usage et le montant est fixé librement. Toutefois, si le montant est libre, il doit demeurer «raisonnable» pour éviter d'être requalifié en donation.

Vous l'aurez compris, l'étrenne est une tradition de fin d'année pour remercier et s'attirer les bons présages en offrant des présents symboliques mais gare donc aux cadeaux empoisonnés !



Mais qui fait sonner les cloches de l'Église ?

Si le tintement des cloches d'église est toléré par les riverains lors des messes de Noël, les entendre sonner chaque heure peut être considéré par certains comme un trouble anormal de voisinage.



Mais savez-vous qui prend la décision de faire tinter les cloches ?

Le maire (ou le préfet en cas de désaccord) décide du nombre de fois où les cloches sonneront par jour. En cas de trouble, il faut donc s'adresser à celui-ci.

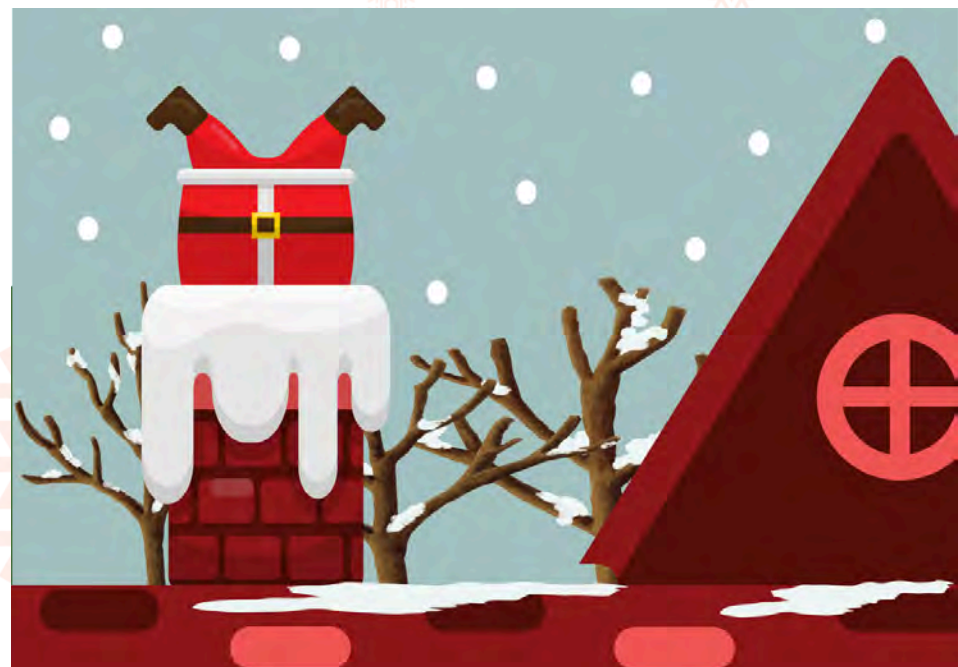


En campagne, le bruit des cloches pourrait désormais être qualifié de son inhérent au patrimoine environnemental.

Qui doit s'assurer du bon état de la cheminée avant le passage du Père Noël : **locataire ou bailleur ?**

L'entretien des cheminées, notamment leur ramonage, est à la charge du locataire.

Celui-ci doit être effectué au moins une fois par an (*voir plus selon arrêté communal*).



Il est néanmoins conseillé aux bailleurs de le préciser dans le bail afin de s'assurer que le locataire ait connaissance de cette obligation.

Pensez-y avant le 24 décembre pour que le Père Noël puisse entrer !

24

Peut-on faire plus de bruit les 24 & 31 décembre ?

La loi ne prévoit aucune exception pour le Réveillon du jour de l'an et condamne le tapage nocturne d'une amende forfaitaire de 68€ (*si paiement sous 45 jours, au-delà 180€*).



Toutefois, en pratique, une tolérance existe le jour de la Saint-Sylvestre.



Par courtoisie et pour éviter tout litige ou plainte, n'oubliez pas d'informer vos voisins !