

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #44

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

La location de meublé de tourisme : les nouvelles règles



Afin d'éviter que le meublé de tourisme prenne le pas sur la mise en location de logement pérenne en zones tendues, plus intéressant financièrement et légalement (jusqu'à présent) pour les propriétaires, de [nouvelles mesures](#) ont été prises pour réguler ce type de location sur le territoire.

Nous vous faisons ici la présentation des mesures phares :

La déclaration de mise en location et la notion de résidence principale :

Avant : les propriétaires devant mettre en location leur bien, n'étant pas leur résidence principale, devait uniquement remplir une déclaration informative. Seules certaines communes pouvaient mettre en place une déclaration plus conséquente avec enregistrement et demande de pièces justificatives précises.

Au plus tard avant le 20/05/2026 (possiblement plus tôt si un décret est pris) : [désormais toutes les mises en location touristiques](#), résidence principale* ou non, feront l'objet d'une télédéclaration (*service national à créer pour une meilleure visibilité du phénomène*) et d'enregistrement préalable, peu importe la commune.

L'enregistrement aura une durée limitée et sera soumis à des demandes de renouvellement et mises à jour en cas de changement. La sanction en cas de non-respect de la procédure de déclaration et d'enregistrement s'aggrave et sera dorénavant de 10 000 Euros (*contre 5 000 Euros auparavant*).

*Cette résidence principale devra être justifiée (document à apporter). Par ailleurs, la notion de résidence principale sous-entend d'occuper le bien 8 mois sur 12. Il est donc possible de louer jusqu'à 120 jours par an.

>> Actuellement, certaines communes en zones tendues peuvent décider d'**abaisser cette durée à 90 jours**;

>> Dès le 20/05/2026, toutes les communes pourront prendre cette décision et une amende pourra être imputée en cas de dépassement de ce seuil.

Concernant cette notion de résidence principale toujours, les communes peuvent d'ores et déjà [**depuis le 21/11/2024**], dans leur Plan Local de l'Urbanisme, prendre la décision de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les nouvelles constructions de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

Pour ce faire, les maires doivent limiter ces secteurs aux zones urbanisées ou à urbaniser, :

- où les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation ;
- qui sont situées en zone tendue.

Cette servitude dite de résidence principale se transmettra d'acte de vente en acte de vente et devra être respectée (amende possible après mise en demeure). Cela sous-entend donc que seules les locations de tourisme inférieures à 120 jours (ou 90 jours) seront possibles.

L'encadrement des meublés de tourisme dans le cadre de la copropriété :

Depuis le 21/11/2024, les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner expressément la possibilité ou l'interdiction de mettre en location de meublée de tourisme.

>> Les règlements existants pourront être modifiés à la double majorité [majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix] – contre l'unanimité auparavant.

Par ailleurs, une meilleure communication doit être mise en place au sein de la copropriété :

- Toute personne (propriétaire ou locataire principale) qui effectue une déclaration en vue de louer un lot de copropriété en meublé de tourisme doit désormais **en informer son syndic** (pas de sanction prévue) ;

- Si c'est le cas, cela fera en plus un point d'information par le syndic lors de l'Assemblée Générale suivante.

L'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme :

La non-décence énergétique, applicable depuis le 1^{er} janvier 2023 par échelon (les logements ayant un DPE G à compter du 1^{er} janvier 2025) aux résidences principales, est désormais applicable aux locations touristiques, avec des critères plus contraignants encore pour les locations nécessitant un changement d'usage :

- En effet, **depuis le 21 novembre 2024**, pour toute nouvelle autorisation de changement d'usage, le demandeur doit fournir un DPE prouvant que son logement est classé entre « A et E ».
- À partir de 2034, le minimum sera la classe énergétique « D » pour tous les types de locations.

>> Toute violation des normes de décence sera passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

La protection des occupants de meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité :

Dans le cadre d'arrêté, les loyers (pas les charges) sont suspendus. Cette mesure de protection est étendue aux occupants de meublés de tourisme.

>> Si la somme a été versée en amont de la location, celle-ci peut faire l'objet d'un remboursement pour la période couverte par l'arrêté (à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble).

L'abaissement de l'abattement fiscal :

Avant : un loueur qui mettait en location un meublé de tourisme classé pouvait bénéficier d'un abattement de 71% si son chiffre d'affaires annuel hors taxes au titre de l'année d'imposition était inférieur à 188 700 €. Le loueur de meublé non classé pouvait, quant à lui, bénéficier d'un abattement de 50% dans la limite de 77 700 €.

Depuis janvier 2024 : le loueur de meublé de tourisme non classé (micro-BIC des locations de tourisme meublées non classées) a vu son régime s'aligner sur celui des locations non meublées (régime micro-foncier des locations non meublées), dès les déclarations de revenus au titre de l'année 2023, c'est-à-dire en fixant un taux de 30% dans la limite de 15 000 € – même si des tolérances ont pu être admises.

Désormais : le régime micro-BIC des locations meublées classées se verra appliquer un abattement de 50 % lorsque le chiffre d'affaires annuel hors taxes est inférieur à 77 700 €.

Par ailleurs, la loi met fin à l'abattement supplémentaire de 21 % dont bénéficie le contribuable qui loue un local classé meublé de tourisme, situé en dehors d'une zone tendue et, dont le chiffre d'affaires n'excède pas au cours de l'année civile précédente 15 000 €.

>> Ces mesures valent à compter de l'imposition des revenus perçus en 2025.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #45

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Le congé pour travaux



Avec l'entrée en vigueur des [nouvelles réglementations en matière de performance énergétique](#), les bailleurs sont de plus en plus appelés voire contraints à engager des projets de travaux importants pour améliorer la thermicité de leur logement.

Ces travaux pouvant être contraignants et plus ou moins longs, il est souvent préférable de les faire en milieu non occupé (changement d'ouvrants par exemple). Aussi, les congés pour motifs légitimes et sérieux au titre des travaux à engager se font plus réguliers ces derniers mois.

Cependant, sans encadrement, cela peut-être la porte ouverte aux quatre vents – s'il est possible de se permettre cette expression en matière de performance énergétique – pouvant donner lieu à des congés abusifs, en vue de se soustraire aux obligations pesant sur les locations de logements dits "passoires" ([gel des révisions de loyer](#), [non-décence](#) et [obligations de travaux ou diminution de loyer et/ou indemnisation de préjudice](#)).

Il est donc important que ce type de congé soit encadré, cela passant notamment par les décisions des Cours.

Rappel des règles de base :

Le propriétaire ne peut donner congé que pour 3 motifs :

- La vente, avec ou sans droit de préemption (vide VS meublé) ;
- La reprise, pour lui-même ou un proche (strictement limitatif) ;
- Le motif légitime et sérieux, qui jusqu'à présent se résumait surtout aux manquements du locataire : défaut de paiement à date convenue, défaut d'assurance, trouble de voisinage...



Dans le parc social, le bailleur ne peut pas donner congé.

Il ne peut que remettre en cause le droit au maintien en cas de non-respect des critères du parc ou engager une procédure contentieuse pour résilier le bail (défaut du locataire).

Le parc social n'est donc pas concerné par le contenu de cette newsletter.

Le propriétaire doit respecter un **formalisme strict** :

- Congé envoyé en respectant un préavis de 3 ou 6 mois avant la date anniversaire (*un an ou 3 ans*) par LRAR, remise en mains propres contre émargement ou acte de commissaire de justice* ;
- Fourniture d'une notice pour les congés pour vente et reprise ;
- Protection du locataire âgé ET sous conditions de ressources (*sauf à ce que le propriétaire ait lui-même plus de 65 ans OU des ressources faibles*).

Le législateur n'édictant pas de liste limitative de motifs légitimes et sérieux, il revient aux juges d'apprécier au cas par cas le motif des congés délivrés.

*huissier

Il en est donc de même concernant les travaux !

Bien que nous ayons axé le propos sur le contexte actuel de la performance énergétique, tous types de travaux pourraient être envisagés : rénovation sans objectif thermique ou encore réagencement des espaces de vie.

Pour éviter les dérives, la Cour de Cassation a posé une condition importante : **le fait que les travaux ne puissent être réalisés en milieu occupé** – avec donc maintien du locataire.

Toutefois, ces travaux **n'ont pas besoin d'être nécessaires** (problème de bâti, mise en sécurité...); le bailleur pouvant souhaiter réaliser des travaux d'amélioration en vue d'augmenter la rentabilité du bien.

>> Le bailleur semble donc avoir uniquement à fournir des devis, plans de travaux, prouvant que ceux-ci ne sont pas de nature à permettre l'occupation parallèle des lieux.

Bien que le locataire puisse contester le congé qu'il estime injustifié sur le fond [la notion de congé frauduleux avec sanction semble pour le moment concerner uniquement les congés pour vente et reprise], si son argumentaire repose sur **l'inutilité des travaux** (en matière de performance acoustique et/ou thermique ou d'embellissement), celui-ci ne sera, au regard de l'état actuel de la jurisprudence, pas entendu comme remettant en cause le congé.

La seule action envisageable alors :

Contester la licéité du congé pour motifs légitimes et sérieux, après réalisation de celui-ci, dans la mesure où les travaux n'auront, dans les faits, pas été réalisés.

- Cela sous-entendrait donc d'attendre plusieurs mois [les projets de travaux pouvant être longs à engager] – *à moins que le bailleur ait remis à la suite en location, permettant de justifier rapidement de l'intention dolosive du bailleur* – avant de pouvoir engager une action, en vue d'obtenir un dédommagement du préjudice subis.
- En effet, la réintégration dans les lieux n'est (presque) jamais autorisée par le juge, du fait des relations entre les parties ou de l'occupation du logement par un tiers au conflit.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #46

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

La régularisation des charges locatives



Dans un contrat de location, les charges locatives correspondent à la contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments d'équipement et du logement lui-même. Accessoires au loyer, elles sont prévues au contrat de bail.

Provisions sur charges ou forfait : quelle distinction ?

Le **forfait** est un montant fixe, défini dans le contrat, qui ne donne pas lieu à une régularisation annuelle (exemple : versement d'une somme forfaitaire de 100 € par mois sans régularisation en fin d'année).

Les **provisions sur charges**, en revanche, constituent une estimation provisoire, régularisée ultérieurement en fonction des dépenses réelles.

- **Logements meublés** : les charges peuvent être sous forme de [forfait ou sous forme de provisions](#);
- **Colocation** : que la colocation porte sur du meublé ou du vide, le propriétaire [aura également](#) le choix entre forfait et provisions;
- **Logements vides** : les charges sont obligatoirement [sous forme de provisions](#).

Quelles charges sont par nature récupérables ?

Elles sont définies par un décret qui en établit une liste limitative, elles incluent :

- Ascenseurs et monte-charge
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif
- Installations individuelles
- Parties communes intérieures
- Espaces extérieurs (voies de circulation, stationnements, espaces verts...)
- Hygiène
- Équipements divers
- Taxes et redevances



Comment sont déterminés le forfait ou les provisions ?

Le forfait :

Il est fixé selon une estimation de la consommation et du coût des services et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal [*clause au contrat et indice de référence des loyers*]. Le montant doit être cohérent, attention aux forfaits manifestement excessifs !

Les provisions sur charges :

Pour les biens en copropriété ou appartenant à une personne morale, elles peuvent être justifiées par le budget prévisionnel (voté en assemblée générale ou en instances statutaires). Pour les autres cas, elles le seront par la communication de résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation.

Sous-évaluation des charges

Une sous-évaluation importante des charges qui donne lieu à une régularisation déloyale et brutale peut engager la responsabilité contractuelle du bailleur.

Les provisions ne sont pas révisées annuellement par indice mais doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle !

Comment se déroule la régularisation des charges ?

Le bailleur communique au locataire, un mois avant la régularisation, le décompte par nature de charges. Ce décompte doit être suffisamment précis, en indiquant notamment le mode de répartition. Le cas échéant, le bailleur devra aussi communiquer une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Ce récapitulatif peut-être postal ou numérique.

En parallèle, lorsque l'immeuble est doté de système d'individualisation des consommations (chauffe et eau) télé-relevables, le bailleur est tenu de transmettre une évaluation de consommation, annuellement.

Les pièces justificatives, sont tenues à la disposition des locataires, pendant une durée de six mois à compter de l'envoi du décompte et la facture d'eau est [envoyée annuellement](#).

/!\ La mise à disposition ne sous-entend pas forcément un envoi, cela peut donc prendre la forme d'un rendez-vous en agence ou auprès du syndic pour prendre acte des pièces.

Deux situations peuvent alors se présenter :

- Les charges réelles sont **inférieures** aux provisions totales versées : vous avez trop provisionné, le bailleur doit rembourser la différence;
- Les charges réelles sont **supérieures** : vous devez payer le reliquat au bailleur.

Le saviez-vous ?

Paiement par douzième

Il est **de droit** si le locataire en fait la demande lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité.

Exemple : paiement des provisions en 2024, régularisation en 2026 et non 2025 => paiement par 12ème possible.

>> Télécharger le [modèle de courrier](#) sur notre site

Le bailleur peut-il effectuer la régularisation à tout moment ?

[Le délai de prescription est de 3 ans](#), il court « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. »



- Pour [les copropriétaires](#), le point de départ est la date à laquelle le bailleur a connaissance de l'arrêté définitif des charges. Il en va de même avec une personne morale qui clôturerait son exercice.
- Pour les propriétaires personnes physiques en monopropriété, le point de départ est plus complexe à déterminer puisqu'il s'agit de savoir à quelle date le bailleur a réuni tous les documents justificatifs en sa possession.

Pour le locataire, le point de départ du délai de prescription de l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur est [le jour de la régularisation des charges](#).

Une action peut également être mise en place lorsque le bailleur ne régularise pas, le délai court alors à compter du moment où le bailleur aurait dû régulariser.

Comment faire en cas de désaccord ?

1. Adresser [un courrier de contestation](#) en recommandé avec accusé réception à votre bailleur;

2. Si aucun accord n'est trouvé, vous pouvez saisir **un conciliateur de justice** (obligatoire pour les litiges inférieurs à 5000€);
3. En dernier recours, **saisir le tribunal** concerné (lieu de situation de l'immeuble).

Que se passe-t-il si le locataire quitte le logement avant la régularisation ?

En cas de départ avant la régularisation, le bailleur peut conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

- Cette retenue doit être dûment justifiée et ne concerne que les logements en immeuble collectif.
- La régularisation doit intervenir dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes, sauf accord contraire des parties.

>> Les parties peuvent décider de s'entendre sur un solde de tout compte.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #47

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Solliciter la désignation d'un administrateur provisoire : procédure et conséquences



Dans quelles circonstances envisager cette possibilité ?

Lorsqu'une copropriété est en difficulté, le passage par un administrateur provisoire peut permettre à celle-ci de se rétablir juridiquement, structurellement et financièrement.

Symptômes d'une copropriété en difficulté :

- Difficultés financières ;
- Difficultés de gestion et conservation par le syndic ;
- [Absence de syndic nommé](#).

L'administrateur provisoire peut également intervenir pour liquider les dettes du syndicat des copropriétaires, par exemple en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat des copropriétaires.

Quelle procédure suivre ?

Pour obtenir le recours à un administrateur provisoire, il faut saisir le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, qui sera alors désigné par son président.

L'administrateur provisoire peut être une personne physique ou morale, et, dans tous les cas, indépendant du syndic, syndicat et des créanciers, pour éviter tout conflit d'intérêt.

L'ordonnance désignant l'administrateur provisoire est communiquée aux copropriétaires dans le mois suivant son prononcé.

La copie de l'ordonnance est également adressée, par le greffe du tribunal judiciaire, au :

- Président de l'EPCI,
- Maire de la commune,
- Préfet,
- Procureur.

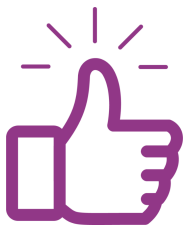
Sept personnes peuvent faire cette demande :

- Un ou plusieurs copropriétaires s'ils représentent **au moins 15% des voix du syndicat des copropriétaires** ;
- Le syndic de copropriété **après consultation du conseil syndical** ;
- Le Maire ;
- Le Préfet ;
- Le Procureur de la République ;
- Le Président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ;
- Un mandataire ad hoc^{*}, désigné dans le cadre de mesures préventives.

Le juge fixe la durée, minimum un an, ainsi que l'étendue de la mission de l'administrateur provisoire.

>>Le juge peut à tout moment modifier la mission, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire.

Sa rémunération est forfaitaire, elle varie selon le nombre de lots dans la copropriété. Cependant, dans les cas où la copropriété comporte au moins 500 lots, cette rémunération est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des missions accomplies.



Si le syndic n'a pas pris les devants [*saisine d'un mandataire Ad Hoc*] et que cette saisine du tribunal n'est pas à son initiative, le juge peut décider d'imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic défaillant.

Quel est le rôle de l'administrateur ?

Le rôle de l'administrateur provisoire sera de prendre la main sur la copropriété dans le but de prendre les mesures nécessaires au rétablissement de son fonctionnement normal.

Il aura tous les pouvoirs du syndic et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et du conseil syndical. Cependant, toutes prises de décision de l'administrateur provisoire nécessitent l'avis préalable du conseil syndical, sauf cas d'urgence.

Dans ces circonstances, le mandat du syndic cesse immédiatement et sans indemnité. Celui-ci devra donc lui transmettre l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de ses missions sous 15 jours et les comptes sous deux mois, suivant la notification de l'ordonnance.

L'administrateur provisoire peut avoir le pouvoir d'approuver les comptes et budgets du syndicat de copropriétaires. Dans ce cas, ces décisions ne sont pas soumises à l'assemblée générale des copropriétaires et ceux-ci ne peuvent pas les contester.

Malgré tout, un droit à l'information existe :

- Toute décision prise par l'administrateur doit être mentionnée sur le registre des procès-verbaux d'assemblée générale,
- Une copie doit être transmise à chaque copropriétaire, avec, le cas échéant, l'appel de fonds correspondant.

>> Cette transmission se fait soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par remise contre émargement, soit par courrier électronique.

Il doit établir un rapport de mission qu'il transmet au Président du Tribunal Judiciaire au moins une fois par an, et qu'il met à disposition des copropriétaires. Les copropriétaires peuvent en demander une copie, mais elle sera transmise à leurs frais, y compris par voie électronique.

Quelles conséquences pour le syndicat ?

Les conséquences sont multiples :

- Suspension de l'exigibilité des créances antérieures, à la mise en place de l'administration provisoire, excepté pour les créances publiques ou sociales, pour une période de 12 mois (généralement) à 30 mois ;
- Interruption ou interdiction de toutes actions en justice qu'un créancier aurait ou pourrait tenter ;
- Suspension des possibilités contractuelles concernant les majorations ou pénalités de retard et résolution automatique du contrat ;
- Suspension des remboursements en cas d'emprunt collectif.

*Quelle est la différence avec un mandataire Ad Hoc ?

Lorsque la copropriété a des difficultés de paiement, le syndic doit, sans attendre que la situation ne s'enlise, solliciter la nomination d'un mandataire dans un délai d'un mois après la clôture des comptes lorsque les comptes :

- font état de 15 à 25% d'impayés comparativement au budget prévisionnel, et selon la taille des copropriétés ;
- n'ont pas été approuvés depuis au moins deux ans.

La mission du mandataire sera plus spécifique que celle de l'administrateur et focalisée sur ces aspects financiers et de bâti (les travaux ayant un impact sur les finances), qu'il pourra analyser afin d'établir des préconisations pour rétablir l'équilibre financier.



L'ADIL vous informe #48

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Le prêt à taux zéro : rétrospective et modalités 2025



Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt permettant aux ménages, dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds, de bénéficier d'un emprunt à taux zéro pour financer l'acquisition de leur résidence principale.

Institué [en 1995](#), le PTZ célèbre ses 30 ans cette année : l'occasion d'un retour rapide sur sa création et son évolution au fil des ans.

Dès sa création, il était prévu que le PTZ soit :

- Un **prêt accessoire** : cela signifie qu'il doit venir en complément d'un prêt bancaire principal.

>> Il nous est souvent demandé si le PTZ peut être souscrit seul, en complément d'un apport important (héritage, vente ou épargne), la réponse est donc non ;

- Destiné **aux ménages modestes** dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une résidence principale.

Les opérations concernées par le PTZ étaient les suivantes :

- La construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- L'acquisition d'un logement ancien avec réalisation de travaux d'amélioration ;
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière.

La localisation du projet d'accession n'avait en revanche pas d'incidence sur son octroi mais seulement sur le montant (d'ailleurs pas de zonage ABC mais une distinction entre Ile-de-France et province).

Le PTZ va connaître par la suite **plusieurs réformes** en fonction notamment du contexte économique et des ambitions des gouvernements successifs :

1997	La primo-accession est désormais un critère.
2005	Le dispositif est rendu plus accessible avec un <u>rehaussement des plafonds de ressources</u> et territorialisé par l'introduction du zonage ABC. Il est également possible à cette époque d'y recourir pour l'acquisition d'un logement ancien sans condition de travaux. La notion de différé de remboursement du PTZ allant jusqu'à 15 ans est introduite.
2011	Une réforme est <u>engagée en profondeur</u> en supprimant les plafonds de ressources pour les ménages demandeurs même si ceux-ci continuent d'influer sur le montant du prêt et le différé de son remboursement; tout comme c'est le cas pour la localisation géographique, le nombre de personnes composant le ménage, le caractère neuf ou ancien du logement, sa performance énergétique et son appartenance à un bailleur HLM ou une SEM (société d'économie mixte). Le PTZ est aussi étendu aux usufruitiers d'un logement ou terrain souhaitant acquérir la nue-propriété et inversement pour réunir la pleine propriété, aux indivisaires souhaitant acquérir les autres parts indivises d'un logement ou terrain, aux détenteurs de parts de SCI souhaitant acquérir les autres parts correspondant à un lot d'habitation* et aux personnes souhaitant souscrire un bail emphytéotique ou à construction dès lors que celui-ci contient une clause de transfert de propriété du terrain. <i>* <u>acquérir donc seulement une part indivise, une part de SCI ou encore l'usufruit ou la nue propriété n'est donc pas éligible au PTZ.</u></i>
2012	Les plafonds de ressources sont réintroduits.
2015	Le PTZ pour l'acquisition d'un <u>logement ancien</u> est à nouveau soumis à une condition de travaux en sus de la localisation géographique (hors cas d'achat à un bailleur HLM).
2024	Le PTZ pour l'acquisition dans le neuf <u>est brièvement soumis à conditions de localisation et de projet d'achat collectif</u> [sauf exceptions sous quartier en politique de la ville et programme en accession aidée]. Cette volonté de resserrement des critères est alors liée à une volonté forte de limiter la construction [non artificialisation des sols - cf. <u>guide sur le ZAN</u>], or il est attesté par diverses études que la construction individuelle permettant de loger un seul ménage est plus impactante que la construction collective.

Et aujourd'hui ?

Depuis le 1er avril 2025, l'octroi du PTZ dans le neuf n'est plus réservé aux zones tendues ou aux logements collectifs mais concerne tout le territoire et tous types de logements (maison individuelle ou appartement).

Dans l'ancien, l'octroi du PTZ reste limité aux zones détendues sous condition de réalisation de travaux (hors cas de vente du parc social).

>> Il est par ailleurs désormais possible de cumuler le PTZ et l'aide MaPrimeRénov' de l'ANAH pour une rénovation d'ampleur (disposition en l'attente d'arrêté d'application).

Autre nouveauté, l'ouverture du PTZ au bail emphytéotique pour l'achat d'un logement et non plus d'un terrain ! En effet, par la possibilité d'acheter de manière différée la pleine propriété d'un bien par l'insertion d'une clause dans un bail emphytéotique, le gouvernement entend ici encourager le recours au mécanisme de dissociation de propriété car il permet aux ménages d'acquérir ce dernier à moindre coût.



Qu'est-ce qu'un bail emphytéotique ?

Le bail emphytéotique est un bail longue durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, permettant au locataire de bénéficier d'un terrain ou bien et d'en user «comme un propriétaire» contre redevance; l'avantage pour le réel propriétaire est de récupérer un bien entretenu voire amélioré par l'usage qui en a été fait.

Concernant l'achat de terrain, ce mécanisme existait depuis plusieurs décennies déjà et sert notamment de base au Bail Réel Solidaire.

Mais depuis quelques années, des entités se sont spécialisées dans ce montage juridique pour l'achat de biens bâtis (sur 25 ans).

Autrement dit, les acquéreurs pourront désormais passer par un tiers financeur achetant le bien et leur cédant un certain tout ou partie de la propriété d'un coup ou par échelonnement à financer par crédit (et donc PTZ) ou par crédit puis fond propre/redevance pour minimiser l'enveloppe du crédit et des intérêts à devoir sur le prêt bancaire principal, et ce, par le biais d'une clause prévue au bail.

Quelle est la différence avec un bail à construction ?

Il s'agit du même principe de mise à disposition de droit d'user «comme un propriétaire» mais d'un terrain et avec cette fois l'obligation de construire sur ce-dit terrain.

En théorie, au terme du bail de longue durée, le propriétaire récupère le terrain et les biens construits dessus.

Ici, pour que le projet soit financé par le PTZ, il faut qu'au terme du bail, le terrain soit transféré au locataire constructeur pour qu'il récupère la pleine propriété.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #49

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Que devient le contrat de location en cas de sinistre ?



Au cours d'une vie, il arrive parfois que le logement que l'on occupe subisse un important sinistre, comme un incendie ou une inondation, qui peut rendre le logement loué difficilement habitable voire inhabitable.

Que devient alors le contrat de location ?

Les dommages causés par un sinistre dans un logement peuvent être plus ou moins importants et ne toucher que certaines pièces. La première chose à faire est de contacter l'assureur avec qui vous avez souscrit un contrat d'assurance habitation, afin qu'il mandate un expert et que celui-ci détermine si le logement est habitable ou non.

Les conséquences sur le contrat de location [vont être différentes fonctions de ce niveau d'habitabilité](#) :

>> Logement partiellement inhabitable :

Lorsque, malgré les dommages, il est encore possible d'occuper les lieux (*par exemple, dégât des eaux localisé*), le logement est considéré comme partiellement inhabitable.

Si c'est le cas, le locataire a **deux possibilités, il peut** :

- Demander à résilier son bail. Le contrat de location sera alors résilié au jour du sinistre et le bailleur devra rembourser au locataire le loyer payé d'avance depuis le jour du sinistre;
- Rester dans les lieux et demander une diminution de loyer. Dans ce cas, il est conseillé, une fois que les dommages ont été évalués, les entreprises choisies... de rédiger un avenant au bail officialisant la diminution de loyer et sa durée jusqu'à la remise en l'état du logement.

Si le bailleur remet en cause le caractère partiel ou totalement inhabitable, il peut s'opposer à la résiliation amiable.

>> Logement totalement inhabitable :

Certaines catastrophes naturelles, inondations, tempêtes de même que des incendies peuvent causer des dommages matériels importants et rendre un logement complètement inhabitable dans la mesure où il ne sera plus possible d'y vivre normalement au quotidien. (*Par exemple : une forte odeur de fumée persiste, les plafonds et/ou les planchers constituent un danger, les murs ou la toiture n'assurent plus le clos et le couvert...*)

Dans ce cas, le bail sera résilié de plein droit au jour du sinistre avec remboursement du loyer payé d'avance.

Il reviendra dans ce cas au juge, que le locataire pourra saisir, **d'apprécier la situation** et de déterminer le point de départ de la résiliation.

Dans les deux cas, ne sont pas prévus :

- Le dédommagement au profit du locataire;
- L'obligation de relogement à charge du bailleur, si la cause du sinistre est « fortuite », c'est-à-dire extérieure au bailleur et au locataire. Dans ce cas le bailleur est lui aussi considéré comme une victime.

Que faire si la cause du sinistre est inconnue, ou pire, si le locataire en est à l'origine ?

La jurisprudence considère que lorsque les circonstances d'un sinistre ne peuvent être déterminées et que le bien ne peut plus être utilisé à titre d'habitation, les parties pourront tout de même demander la résiliation du fait du sinistre, quand bien même il en serait responsable [sur la base d'un autre fondement juridique].

Cette notion de responsabilité est importante, notamment dans le cadre de sinistre incendie survenu par faute d'inattention du locataire.

Or lorsque les expertises attestent de cette responsabilité, certains bailleurs auront tendance à laisser trainer la situation, refusant la demande de résiliation amiable, tout en continuant d'appeler le loyer, estimant ne pas avoir à subir les conséquences de l'erreur du locataire. En effet, s'ils acceptaient cette résiliation unilatérale, le temps des travaux de remise en état, empêchant toute relocation, ceux-ci auraient un préjudice financier conséquent.

Par exemple :



Bougies et/ou cigarettes allumées, au moment de s'endormir...

Or, la jurisprudence ainsi citée indique que **la responsabilité du locataire ne remet pas en cause la résiliation de fait**, mais **peut uniquement donner lieu au versement de dommages et intérêts** (le bailleur devra engager une action contentieuse pour obtenir compensation des loyers non perçus).

>> Il peut parfois, notamment en zone tendue, être conseillé au locataire de privilégier la délivrance d'un congé classique, plutôt que d'engager des négociations voire un contentieux long en vue d'obtenir la résiliation.

Quid du relogement du locataire ?

Comme indiqué précédemment, le sinistre ne fait naître aucune obligation de relogement par le bailleur.

Si par contre, les dégradations lui incombent pour **défaut d'entretien** et que des travaux de courte durée permettent de réintégrer le logement, il sera possible de lui demander de prendre en charge l'hébergement au titre du préjudice de jouissance – contre continuité de versement du loyer, souvent moins important qu'un meublé de tourisme ou que l'hôtellerie.

Dans le cadre d'un contrat d'assurance multirisques habitation en cas de catastrophe naturelle, tout contrat doit comporter une garantie de relogement d'urgence.

S'il ne s'agit pas d'une catastrophe naturelle, l'assurance a pu commercialement prévoir un relogement, un dédommagement...

>> Dans les deux cas, il conviendra de se reporter aux conditions générales du contrat d'assurance.

D'autre part, dans le cadre de ses pouvoirs de police, le maire peut prendre un **arrêté d'interdiction d'habiter** pour des motifs de sécurité [**arrêté dit de mise en sécurité**] assorti d'une **obligation pour le propriétaire de reloger le locataire ou à défaut de supporter le coût du relogement assuré en amont par la commune.**

Cependant, en pratique la prise d'un arrêté peut être lourde de conséquences pour une commune qui aura engagé des frais et qui, dans certains cas, ne pourra pas recouvrer les frais de relogement auprès du propriétaire.

>>En effet, les résultats d'une enquête pour déterminer la cause peuvent prendre des mois pour au final conclure à une cause fortuite. Or, la jurisprudence a pu estimer que si la commune est intervenue mais que le cas fortuit est finalement relevé, celle-ci ne peut pas obtenir remboursement des frais avancés pour le relogement auprès du bailleur.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #50

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

La loi dite anti-narcotrafiquant et ses impacts sur le logement



Si une loi était attendue sur l'encadrement de situations et comportements liés au trafic de stupéfiants, que des mesures puissent impacter le logement étaient moins prévisibles.

Mesures contre lesquelles des [saisines](#) du [Conseil constitutionnel](#) (CC) ont été portées, mais sans aboutir à un résultat positif quant à la censure de certains articles.

Ainsi, plusieurs d'entre eux viennent aujourd'hui redessiner les contours de la résiliation judiciaire du bail.

La création d'un nouveau critère de résiliation : le défaut de jouissance aux abords du bâtiment

Jusqu'à présent, le locataire et les personnes qui occupaient le bien avec lui se devaient de respecter une **obligation de jouissance paisible** (notion inverse de celle du trouble anormal de voisinage) dans le cadre de leur occupation du logement loué et de l'usage des parties communes qu'ils pouvaient faire.

Cette loi [étend le contrôle de ce comportement](#) :

- **Aux abords du logement;**

- **A un même ensemble immobilier.**

Si la notion d'ensemble immobilier peut plus facilement se comprendre, tel qu'un ensemble de **bâtiments** appartenant à un même syndicat de copropriété ou bailleur social, celle d'«**abords du logement**» reste vague.

Cet abord pourrait-il dépasser les limites de propriété ?

*Le bailleur pourrait-il alors condamner, par résiliation judiciaire du **contrat privé**, des comportements ayant eu lieu sur la **voie publique** ?*

Qui plus est, la notion de comportement est, elle aussi, sujette à interprétation, le législateur faisant référence à **des comportements ou activités pouvant porter atteintes aux équipements collectifs, à la sécurité des habitants du patrimoine concerné ou encore à leur liberté de circulation.**

L'une des saisines du CC mettait justement en valeur le côté possiblement arbitraire de ces notions floues.

>> La réponse du CC nuance le propos en précisant que l'activité ou le comportement devra avoir lieu **à proximité suffisante** de la location.



À l'inverse de **l'interdiction de paraître**, les comportements ainsi cités ne sont pas forcément en lien avec le trafic de stupéfiants et aucune condamnation pénale ne semble pour le moment nécessaire à la mise en œuvre d'une expulsion pour non-respect des obligations locatives dont celle de jouir paisiblement des abords ainsi présentés.

L'interdiction de paraître

Autre nouveauté liée à l'occupation de l'espace, il est désormais possible, par le biais de cette loi, pour le Préfet de limiter les déplacements de personnes sur certains lieux.

Conditions cumulatives :

- Comportement en réunion et récurrent, ayant pour conséquence de troubler l'ordre public sur une portion de voie publique, d'équipement collectif ou dans les parties communes d'un immeuble ;
- Comportement qui soit en lien avec le trafic de stupéfiants.

Durée : 1 mois maximum.

Limitations : dans le respect de la vie familiale et professionnelle et sur un espace ne pouvant couvrir le logement de l'intéressé.

Le renforcement du rôle d'un acteur de la procédure d'expulsion locative : le Préfet

Initialement, le Préfet n'intervient qu'en bout de chaîne de la procédure d'expulsion, lors de l'étude d'**octroi du concours de la force publique**, bien que la préfecture garde un œil sur la procédure tout au long de celle-ci par le biais des CCAPEX.

Désormais, le préfet pourra être à l'initiative de ces procédures :

>> Soit par demande au bailleur : le préfet pourra demander au bailleur d'engager la procédure de résiliation judiciaire du bail.

- S'il s'agit d'un bailleur social, celui-ci aura 15 jours pour faire part de sa réponse au Préfet. Si la réponse est positive, il devra engager le contentieux sous un mois.
- S'il s'agit d'un bailleur privé, la durée de réponse sera d'un mois.

>> Soit par substitution aux prérogatives du bailleur : en l'absence de réponse positive ou à défaut d'engagement de la procédure dans le délai déterminé, le préfet pourra se substituer au bailleur pour engager cette action.

Conditions : là encore, les activités seront limitées à celles de trafic portant atteinte de manière grave ou répétée à l'ordre public.

- Ici **est visé l'occupant habituel**, cela signifie donc qu'il n'y aura pas besoin qu'il s'agisse du locataire en titre pour que l'action soit malgré tout engagée à son encontre et ait des conséquences pour tous les occupants du lieu loué.
- Ce mot « **habituel** » devrait donc exclure les personnes hébergées temporairement, cependant, faute de précision, la notion sera là encore sujette à appréciation de la part du juge.

Les autres mesures

La mise sous « écoute » électronique :

La mise en place de logiciel dit espion pour capter des conversations électroniques privées n'est possible que sur accord cumulé du juge des libertés et de la détention et du juge d'instruction.

La lutte contre le blanchiment d'argent :

Les marchands de biens et promoteurs immobiliers devront répondre à des obligations de vérifications et déclaration dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent, comme d'autres acteurs déjà concernés par cette obligation.

À compter de juillet 2027 – sous réserve de prise de décret.

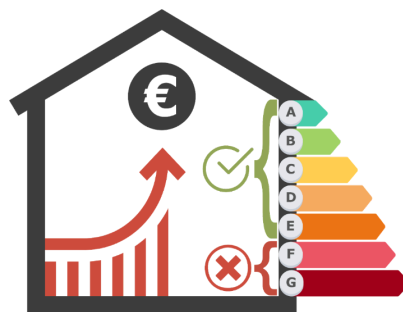
Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #51

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Fin de validité du DPE en cours de location : quelles conséquences sur l'augmentation du loyer ?



Contexte

Depuis le 24 août 2022, tout contrat de location d'un logement classé F ou G est soumis au [gel du loyer](#).

>> Pour les contrats conclus après le 24 août 2022, pas de possibilité de réviser le loyer depuis le début du contrat ;

>> Pour [les contrats en cours](#), le gel s'applique à compter de la 1ère reconduction tacite ou renouvellement postérieur à cette date.

Exemples :

- Contrat signé le 22 juillet 2022 pour une durée de 3 ans = reconduction tacite le 22 juillet 2025, le gel s'applique à compter de cette date.
- Contrat meublé signé le 22 juillet 2022, pour une durée de 1 an = 22 juillet 2023, le gel s'applique.

Le locataire peut donc, sur la base de cette information, contester toute demande de son bailleur de réviser le loyer, lorsqu'il est en possession d'un DPE classé F ou G.



Bon à savoir !

Cela vaut aussi pour la démarche de [réévaluation du loyer manifestement sous-évalué](#).

Mais que faire en l'absence de DPE ou en possession d'un DPE périmé ?

Hypothèse 1 :

Expiration du DPE d'un logement passoire (classé F ou G)

Le locataire dispose d'un DPE fourni à la signature du contrat. Ce DPE est classé F ou G. Toutefois, il est arrivé à expiration en cours de bail. Le bailleur peut-il se baser sur l'expiration du DPE pour imposer une révision du loyer au locataire ?

Dans ce cas, si le bailleur n'a pas réalisé de travaux de rénovation énergétique et ne présente pas un nouveau DPE (classé entre A et E), il peut sembler évident que le loyer reste gelé. Le bailleur ne peut se prévaloir de l'expiration du DPE pour imposer une révision du loyer au locataire alors que les caractéristiques du logement demeurent inchangées.

Hypothèse 2 :

Expiration du DPE d'un logement classé entre A et E

Le locataire dispose d'un DPE classé entre A et E. Autrement dit, le logement n'est pas une passoire thermique, à la signature. Mais ce DPE arrive à son expiration en cours de bail. Ce locataire peut-il s'opposer à l'augmentation du loyer en évoquant l'expiration du DPE ?

L'obligation de fourniture du DPE repose sur le bailleur à l'entrée (signature) et au renouvellement. Il n'a, à ce jour et malgré l'adaptation de la réglementation au cas des passoires thermiques, pas été prévu de mise à disposition d'un nouveau DPE à la reconduction tacite. Reconduction tacite qui concerne la grande majorité des contrats. Ainsi, le locataire ne pourrait s'opposer à l'augmentation du loyer sur le seul motif de l'expiration du DPE, ne pouvant créer plus d'obligations au bailleur que le législateur lui-même.

Si le locataire souhaite contester l'augmentation, il devra apporter la preuve que le logement s'est dégradé ou que le changement de méthodologie en 2021 pour calculer l'étiquette énergétique remet en cause la note actuelle. Il pourra ainsi faire réaliser un DPE à ses frais afin de le justifier auprès du bailleur. Cette position est celle retenue [dernièrement par la Cour d'Appel de Paris](#), rappelant à la personne qui souhaite se prévaloir du gel du loyer [d'en apporter la preuve](#).

Hypothèse 3 : Absence totale de DPE depuis le début du contrat

Depuis 2007, il est une obligation de fournir la copie du DPE au locataire lors de la signature du bail. Cependant, il arrive que les locataires en soient dépourvus. Dans ce cas, est-ce qu'un locataire peut utiliser ce motif pour refuser une augmentation de loyer proposé par son bailleur ?

En l'absence de document, il sera difficile de contester la révision de loyer. Néanmoins, ce manque d'informations résultant de la faute du bailleur, il devrait être possible d'engager sa responsabilité pour inverser la charge de la preuve.

À ce jour, le texte ne prévoit aucune conséquence sur la validité du contrat pour l'absence de fourniture du DPE. Les sanctions applicables au bailleur sont décidées par les juges au cas par cas. La prescription locative, qui est de trois ans à compter du moment où la partie a connaissance de son droit à réclamer le DPE (à savoir à la signature normalement), pourrait également impacter la décision du juge en cas d'action engagée tardivement par le locataire.

À ce jour, seule une réponse ministérielle est intervenue pour pallier ce vide juridique concernant l'absence de fourniture d'un DPE à jour en cas de reconduction, or :

- Une réponse ministérielle n'a ni valeur de texte législatif, ni de jurisprudence. Elle a pour vocation d'orienter la conduite à tenir;
- Celle-ci ne vise que la non-décence [*logement classé G depuis le 1er janvier 2025 avec application possiblement différée dans le temps*] et non le gel.

>> Le bailleur doit à tout moment pouvoir prouver de la décence du logement, et notamment au niveau de la décence énergétique.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #52

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

L'indemnité d'occupation



Il arrive parfois que les occupants d'un logement soient amenés à verser une indemnité d'occupation, mais savez-vous ce que cela signifie ?

L'indemnité d'occupation est une **redevance financière** versée au propriétaire du bien pour l'occupation de celui-ci : il s'agit donc de l'indemniser en retour.

Elle arrive principalement dans deux cas :

- En indivision (propriété partagée), lorsque l'un des indivisaires (propriétaire) occupe le bien;
- En « location » lorsque le contrat arrive à échéance ou est résilié et que le locataire, devenu occupant sans droit ni titre, se maintient dans les lieux.

En indivision

Que l'on hérite ou achète en famille, en concubinage ou que l'on ait divorcé après un mariage en communauté de biens, les biens concernés relèvent automatiquement de l'indivision.

L'indivision est le **partage** de la propriété d'un bien **en parts et droits de même nature** (mais les parts ne sont pas forcément à 50/50).



Du **démembrement de propriété** où les droits ne sont pas les mêmes entre usufruitiers (*occuper, percevoir les loyers*) et nus-propriétaires (*vendre*).

De fait, si les parties ont les mêmes droits, elles devraient donc toutes pouvoir occuper le bien.

Par conséquent, lorsqu'un des propriétaires jouit du bien de manière restrictive par accord ou par attribution du logement par décision du juge (*dans le cas de séparation avec enfants ou divorce*), le second est forcément privé du même droit.

Cette privation appelle à compensation, prenant la forme d'une [redevance fournie à titre d'indemnisation](#).

Or récemment, [la Cour de cassation a pu intervenir](#) sur ce sujet du versement d'une indemnité pour occupation après attribution préférentielle du bien à un des ex-époux (ordonnance de non-conciliation) jusqu'au jour du partage*.

L'ex-époux n'occupant pas le bien dans les faits, il estimait ne pas devoir reverser l'indemnité d'occupation quand bien même le juge lui aurait attribué un droit d'occupation.

La Cour de cassation lui donne raison, un droit accordé ne présuppose pas une occupation réelle ET privative. Les juges doivent donc s'assurer de cette occupation.

*Qu'est-ce le partage ?



Les biens communs à la communauté, tous les biens en communauté universelle et les biens indivis en séparation de biens sont chiffrés et partagés en deux pour déterminer la part revenant à chacun.

Si l'un conserve une part plus importante dans le partage, il doit indemniser le second à hauteur.

Comment est calculée l'indemnité en indivision ?



Il n'existe pas de méthodologie légalement actée, mais la base la plus souvent utilisée est la valeur locative du bien (disponible sur la taxe foncière), à laquelle est appliquée une décote (% établie par le juge ou entendue amiablement) pour prendre en compte l'inconfort de l'occupation (occuper le bien commun).

À retenir :

L'indivisaire occupant doit impérativement garder les traces de son départ : courrier RAR à l'autre indivisaire pour lui signifier ou, si le bien est [mis en location](#) pour amortir un emprunt bancaire, le contrat de location...

En parc locatif

Un locataire qui s'est vu signifier congé, mais n'a pu quitter le logement dans les temps faute de relogement, ou encore dont le bail a été résilié par décision de justice, faute de réponse à ses obligations, n'est pas pour autant déchargé de l'obligation de paiement.

En effet, celui-ci continuant d'occuper le bien, au désavantage du bailleur qui ne peut récupérer le bien (congé pour reprise), le vendre ou y installer un nouvel occupant, une contrepartie financière est donc de mise et régulièrement prévue par les décisions de justice constatant l'occupation sans droit ni titre.

Or, récemment encore, les juges, d'appel cette fois, ont dû intervenir pour clarifier le chiffrage de cette indemnité.

Dans le cadre d'une résiliation judiciaire du bail, le juge avait condamné le locataire au versement d'une indemnité équivalente au montant du loyer et de la provision pour charges ; cette somme étant indiquée comme fixe et unique par le juge.

Le bailleur trouvant cette solution inéquitable au regard de l'évolution des coûts a donc fait appel de la décision.

Les juges ont donné raison au bailleur, estimant que l'indemnité doit prendre en compte le juste préjudice supporté par le bailleur, et que ce préjudice, notamment au niveau des charges, était fluctuant, la consommation pouvant varier.

À retenir :

Les juges d'appel ont donc ici estimé qu'il était plus judicieux de se limiter à indiquer que le montant de l'indemnité correspondrait aux sommes prévues au contrat (loyer + provisions pour charges) et dans les conditions de celui-ci.

Si en l'état, la décision fait expressément référence aux charges à régulariser, la même position pourrait s'entendre de la révision/indexation de loyer par rapport à l'évolution des coûts du logement que le juge peut encadrer par indice (position que la Cour de cassation semble retenir également).



L'ADIL vous informe #53

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

La saisie sur salaire par le bailleur



De nombreux articles ont récemment laissé entendre qu'un bailleur pourrait saisir directement le salaire de son locataire en cas d'impayés.

Une affirmation trompeuse si l'on oublie de rappeler l'essentiel : une saisie sur rémunération ne peut intervenir qu'en présence d'un titre exécutoire, comme un jugement ou un bail notarié.

La procédure réformée se veut néanmoins plus rapide dans ces deux cas de figures.

Qu'est-ce qu'une saisie sur rémunération ?

Il s'agit d'une mesure d'exécution forcée, **fondée sur un titre exécutoire**.

Le créancier fait procéder, par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (ex-huissier), à la retenue d'une partie du salaire ou revenus assimilés que le débiteur perçoit, dans l'objectif de recouvrer la créance due.

Dans le cas des rapports locatifs, le bailleur peut ainsi récupérer les sommes impayées au titre du loyer auprès de l'employeur du locataire.

Qu'est-ce qu'un titre exécutoire ?

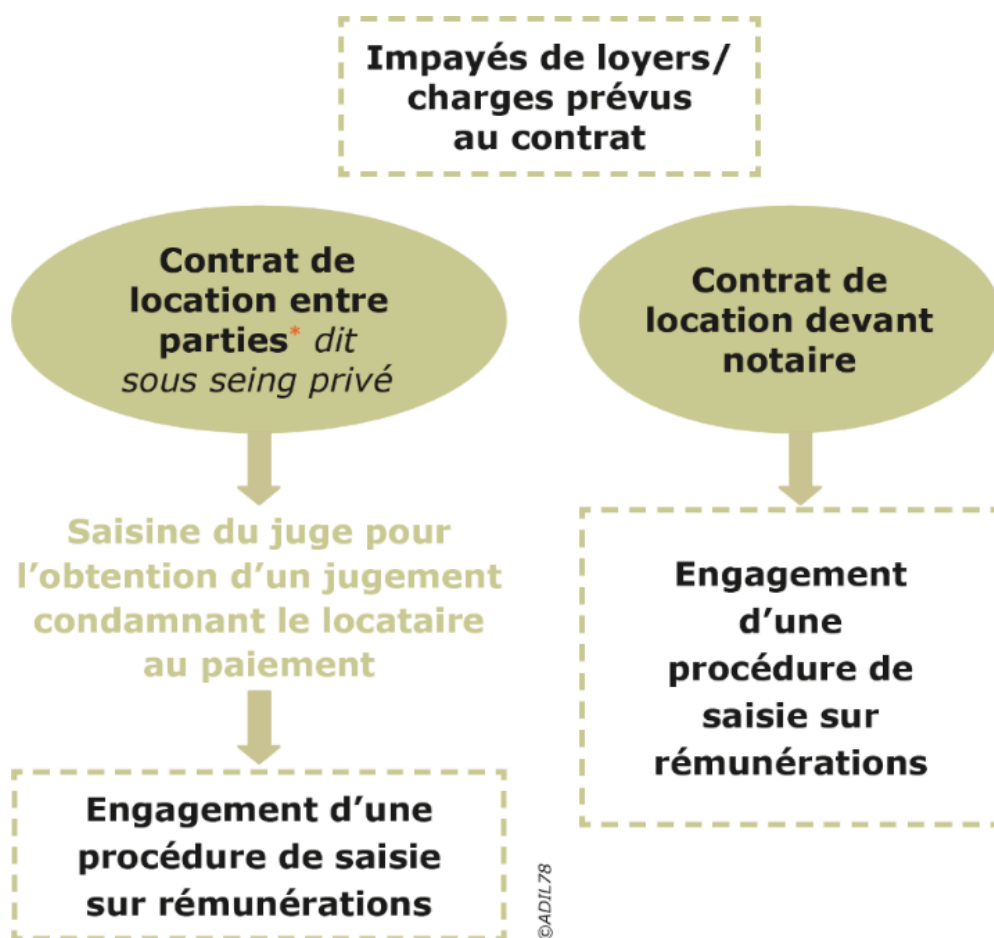
Ils sont listés limitativement dont :

- Les jugements,
- Les PV de conciliation validés par le juge,
- Les actes authentiques passés devant notaire.

Quelle nouveauté depuis juillet 2025 ?

Avant le 1^{er} juillet 2025, la saisie des rémunérations imposait un recours devant le juge de l'exécution et l'intervention du greffe du tribunal judiciaire.

Désormais, la procédure est pilotée par les commissaires de justice et facilitée, en présence de titre à force exécutoire.



*Consultez les [modèles de baux et de courriers](#) que nous proposons sur notre site internet

Comment se passe la procédure de saisie ?

1/ Commandement de payer par commissaire de justice [CJ], laissant un délai d'un mois pour honorer le paiement ou en prévoir les modalités de règlement. Ce commandement de payer doit être notifié au tiers qui sera saisi sous 3 mois ;

Si le débiteur/locataire peut honorer ses obligations, il prend alors contact avec le CJ par écrit, afin qu'un PV soit édité en ce sens.

2/ Si aucun accord n'est possible, le CJ poursuit la procédure de saisie par l'édition d'un PV de saisie et le notifie à l'employeur, qui doit répondre sous 15 jours. Le PV est inscrit au registre des saisies et l'acte de saisie transmis au débiteur/locataire ;

3/ Un commissaire répartiteur est désigné pour suivre la procédure et les saisies réalisées.

4/ La créance est saisie dans la limite d'un barème jusqu'à épuisement de la dette.

Cette procédure permet-elle la résiliation du bail en présence d'une clause résolutoire ?

Même en passant par un acte notarié, cela ne permet pas de résilier le contrat et donc d'expulser le locataire sans passer par un juge.

Aussi, l'acte notarié semble-t-elle plus intéressante pour des dettes passées avec reprise du loyer courant, car sans reprise des paiements mensuels, le bailleur devra dans tous les cas engager une procédure pour obtenir la résiliation judiciaire du bail.

Est-il possible de contester la saisie ?

Le débiteur/ locataire peut saisir le juge de l'exécution, à tout moment, en cas de contestation sur la mesure d'exécution, notamment sur le montant saisi, la régularité de la procédure ou en faisant valoir sa situation personnelle.

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #54

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

MaPrimeRénov' : les changements opérés



Après la suspension estivale, la reprise des financements était très attendue. Néanmoins, si les dépôts de dossiers sont de nouveau possibles, des mesures ont été prises pour mieux les cadrer.

Lutter contre la fraude

L'incitation frauduleuse au dépôt de dossier et la multiplicité d'acteurs avaient pour conséquence d'opacifier les démarches et désinformer les propriétaires.

Aussi, [4 points ont été mis en place](#) pour y remédier :

1. Interdiction de démarchage distanciel sous toutes ses formes :



Existait déjà depuis 2020 un encadrement du démarchage téléphonique, interdisant toute prospection commerciale par des professionnels auprès de potentiels propriétaires intéressés; la conséquence pouvant être alors la [nullité de contrat](#).

La loi dite "Cazenave" est venue étendre l'interdiction de ce type de prospection par courriel, SMS, MMS ou autres réseaux sociaux.

>> La [peine encourue](#) en cas d'infraction est une amende administrative pouvant aller jusqu'à 75 000 euros pour une personne physique et jusqu'à 375 000 euros s'agissant d'une personne morale.

2. Invitation à se rapprocher de France Rénov' :



Les sites internet et tout support de publicité proposant des offres de rénovation énergétique éligibles aux subventions devront désormais mentionner l'existence des agences France Rénov' (guichet officiel du service public), avec un lien de redirection vers le site en question.

>> À défaut, la peine encourue est une amende de 15 000 euros pour les personnes physiques et 75 000 euros pour les personnes morales.

3. Information sur les labels dont le RGE :



Désormais, avant toute contractualisation, le professionnel devra indiquer au propriétaire souhaitant réaliser des travaux :

- Si ses sous-traitants et lui-même détiennent un label et en fournir l'attestation;
- Les conséquences sur l'obtention des aides en cas de non-détention de label.

Tous ces éléments devront ensuite être reproduits dans le contrat.

>> Les conséquences pourraient être importantes puisque, outre une amende maximale de 15 000 euros pour les personnes physiques et 75 000 euros pour les personnes morales (*pour la partie concernant le professionnel lui-même*), la nullité du contrat (*en cas de non-information aussi bien pour les sous-traitants que les professionnels contractants*) pourrait être relevée.

Des contrôles plus importants de l'utilisation de ses labels pourraient également être engagés par la DGCCRF qui soupçonnerait des comportements dolosifs, d'abus de faiblesse ou des pratiques commerciales trompeuses et/ou agressives. Ces contrôles pourraient donner lieu à des suspensions de labels pour une période de 6 à 12 mois.

4. Limitation de la sous-traitance à deux rangs maximums :



À compter du 1er janvier 2026, les subventions ne seront accordées que si la sous-traitance ne dépasse pas deux rangs.

Cette limitation s'applique aussi pour les subventions MaPrimeAdapt'.

>> Ici aussi la sanction pourrait être la suspension, prononcée par l'ANAH, pour 6 mois.

Limiter les travaux pris en charge

1. Exclusion du parcours par geste :

Pour toutes les demandes déposées **à partir du 1er janvier 2026**, ne bénéficieront plus du parcours par geste :

- L'installation de chaudière biomasse;
- L'isolation des murs en façades ou pignons, intérieur ou extérieur (ITE).

>> Après cette date, les ménages devront se tourner vers l'éco-PTZ, les CEE ou la rénovation d'ampleur.

Cependant, les propriétaires de passoires thermiques pourront continuer à bénéficier de ce dispositif [pour les maisons individuelles métropolitaines classées F ou G jusqu'au 31 décembre 2026](#).

>> Au-delà de cette date, ils devront se tourner vers le Parcours Accompagné [*qui est recentré sur les [classes E à G](#) depuis le 30 septembre 2025*].

Enfin, **à compter du 1er janvier 2027**, les propriétaires de maisons individuelles métropolitaines qui souhaiteront bénéficier du financement « geste de chauffage » devront coupler ces travaux à des travaux d'isolation.

2. Réduction du montant des aides allouées

Les réductions budgétaires apportées entraînent des [modifications](#) des montants des aides **pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures**, dont trois principales :

- **Réduction et limitation des plafonds de la dépense éligible** : 30 000 € pour un gain de deux classes (*au lieu de 40 000 €*) et 40 000 € pour un gain de trois classes et plus (*au lieu de 55 000 € pour un gain de trois classes et 70 000 € pour un gain de quatre classes et plus*) ;
- **Suppression du bonus de 10 %** pour la sortie du classement en passoire énergétique (l'aide étant recentrée sur les logements les plus énergivores) ;
- **Fixation d'un taux de subvention unique** de 45 % pour les ménages aux ressources intermédiaires et de 10 % pour les ménages aux ressources supérieures, quel que soit le gain de classes atteint au terme du projet.

Concernant les ménages modestes et très modestes, l'aide à la rénovation d'ampleur devrait faire face à une limitation du volume de nouveaux dossiers acceptés : 13 000 maximum jusqu'à la fin de l'année 2025.

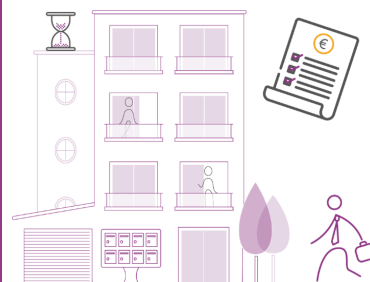
>> De plus, **la priorité est donnée aux ménages très modestes** et aux logements énergivores classées (entre E et G), avec un taux d'aide fixé à 80% de la dépense éligible; elle-même plafonnée de la même façon que pour les ménages intermédiaires et supérieurs.



L'ADIL vous informe #55

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

La modification de la répartition des charges de copropriété : une opération délicate



Un [nouvel exemple](#) est venu mettre en lumière la difficulté à réformer la répartition des charges de copropriété, quand bien même celle-ci serait injuste.

En effet, pour contextualiser, il s'agissait ici d'un copropriétaire engageant une action contentieuse en annulation de résolution modifiant les charges. Le motif juridique était le défaut d'usage de la bonne majorité : la résolution avait été votée à l'article 24 et non à [l'unanimité](#). Dans les faits, le copropriétaire avait tout intérêt à voir cette résolution annulée, car elle remettait en cause la gratuité des charges le concernant.

Rappel

La majorité de l'article 24 est la plus simple à obtenir : il faut la majorité des présents et représentés uniquement.

Rappelons les bases de la répartition des charges :

- Chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun, à la conservation et à l'entretien des parties communes,
- Cette participation (concernant les équipements et services) est basée sur un principe d'utilité objective de ses services par le copropriétaire et peut donner lieu à des clefs de répartition différentes que des charges générales d'entretien et conservation (exemple : une clef de répartition ascenseur).



Utilité objective



Utilité réelle qu'en fait le copropriétaire !

Du fait de l'unanimité nécessaire pour modifier la répartition des charges, celles-ci sont très souvent gravées dans le marbre.

Aussi, certaines [exceptions](#) ont été mises en place pour ne pas bloquer les projets de la copropriété, mais de manière strictement limitative; **la principale portant sur des résolutions pour travaux.**

En effet, les travaux se votant à une majorité et les charges à l'unanimité, les projets étaient fréquemment bloqués du fait de l'impossibilité d'adapter la répartition des charges suite à ces modifications effectuées en parties communes principalement.

>> Pour éviter cela, désormais, la modification des charges repose sur la même modalité que le vote des travaux.

Dans l'exemple cité plus haut, le syndicat ne souhaitait pas modifier les charges du fait de travaux, aussi ne pouvait-il pas faire valoir cette exception.

Comment faire ?

Il est demandé aux règlements de copropriété de se mettre en adéquation avec le contenu des deux textes phares régissant la copropriété.

Pour cela, [des modifications de celui-ci peuvent être votées à la majorité simple.](#)

Étant donné que le règlement de cette copropriété était très ancien, il a été pensé qu'il était possible d'utiliser cette possibilité pour voter une rectification de la répartition des charges sur la base du non-respect **du principe de participation par tantième et utilité.**



Cependant, les juges de haute instance n'ont pas retenu cette solution, estimant que l'affectation de quote-part de parties communes ne peut être considérée comme une adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives et réglementaires.

De fait, même face à une inégalité de participation entre copropriétaires et une inadéquation aux principes législatifs, l'unanimité reste la règle !

Néanmoins, cette position n'est pas celle [qu'a toujours tenue la Cour de cassation](#), aussi ce thème reste très évolutif, sujet à débat et étudié au cas par cas.

N'existe-t-il aucune solution ?

Si un copropriétaire estime que la répartition des charges est inéquitable, il lui est possible [d'agir dans un délai limité sur cette répartition](#) :

- **Délai** : dans les 5 ans à compter de la publication du règlement de copropriété ou dans les 2 ans suivant la vente d'un lot pour la première fois suite à cette publication;
- **Condition** : qu'il subisse une aggravation de sa quote-part de plus d'un quart, par rapport à ce qui serait jugé normal, selon les principes d'utilité ou la répartition par tantième, ou qu'il ait face à lui un copropriétaire bénéficiant d'une baisse de plus d'un quart sur sa quote-part;
- **Procédure** : recours contentieux. Si le juge estime la demande fondée, il procédera de lui-même à la formulation d'une nouvelle grille de charges.