

LETTE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



Fiscalité

Déclaration des revenus pour les impôts

La campagne 2026 de déclaration des revenus 2025 a débuté le **9 avril 2026**.

La date limite de dépôt de votre déclaration varie selon votre département et le mode de déclaration choisi (en ligne ou papier).

La date de limite des déclarations en format papier est fixée jusqu'au **mardi 19 mai 2026 à 23h59**.

Pour le service de déclaration en ligne, cela dépend du département. Pour nos territoires du 04 et 05, le service sera ouvert jusqu'au **jeudi 21 mai au plus tard (23h59)**.

Si vous rencontrez des difficultés pour réaliser votre déclaration d'impôts, ou si vous avez des questions, vous pouvez nous contacter : 04 92 21 05 98

Déclaration de revenus 2025, les échéances à retenir :

- **9 avril** : ouverture du service de déclaration en ligne
- **19 mai** : date limite de dépôt des déclarations papier
- **21 mai** : dates limites de souscription des déclarations en ligne

Location

Nouvel indice de référence des loyers

Au premier trimestre 2026, l'indice de référence des loyers s'établit à 146.60. Sur un an, il augmente de 0.78% après +0,79% au trimestre précédent.



Accession

Simplification de la sortie de l'indivision et de la gestion des successions vacantes

La proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale, adoptée à l'unanimité avec le soutien du gouvernement, a pour objectif de débloquer les situations d'indivision qui immobilisent de nombreux biens, en particulier des logements vacants. Elle répond à une problématique concrète rencontrée par les élus locaux et s'inscrit dans une volonté plus large de modernisation de la justice civile.

Le texte réforme en profondeur la procédure de partage judiciaire, utilisée en l'absence d'accord entre héritiers. Il instaure un binôme juge-notaire plus coordonné et rend la représentation par avocat obligatoire afin d'éviter les blocages, permettant ainsi d'accélérer les décisions même en cas d'inaction d'un indivisaire.

Par ailleurs, la loi facilite la gestion des successions vacantes par l'administration : amélioration de la transmission d'informations aux collectivités, simplification des formalités de publicité, et plus grande souplesse dans la gestion et la vente des biens.

Enfin, elle simplifie la vente des biens indivis, en autorisant notamment certaines ventes sans unanimité ou, dans certains cas, sans intervention du juge. L'ensemble vise à fluidifier le règlement des successions, remettre plus rapidement les biens sur le marché et limiter les situations de blocage.

Loi n° 2026-248 du 7.4.26 : JO du 8.4.26

Procédures civiles d'exécution

Saisie des rémunérations : revalorisation du RSA, fraction absolument insaisissable

Le montant du revenu de solidarité active (RSA), qui correspond à la fraction absolument insaisissable de la rémunération, est porté à 651,69 euros à compter du 1er avril 2026 au titre de la revalorisation annuelle.

Le décret n° 2026-220 du 30 mars 2026 procède à la revalorisation annuelle du montant forfaitaire mensuel du RSA, fraction absolument insaisissable de la rémunération. Cette revalorisation, qui s'applique aux prestations dues à compter du 1^{er} avril 2026, porte le montant du RSA de 646,52 € à 651,69 € pour un allocataire seul.

Le coefficient de revalorisation retenu pour cette revalorisation légale correspond à l'évolution de la moyenne annuelle des prix à la consommation, hors tabac, calculée sur les 12 derniers indices mensuels de ces prix publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques l'avant-dernier mois qui précède la date de revalorisation.

Décret n° 2026-220 du 30.3.26 : JO du 31.3.26

Procédure

Contribution à l'aide juridictionnelle

Le décret définit les modalités de mise en œuvre de la contribution pour l'aide juridique codifiée à l'article 1635 bis Q du code général des impôts par l'article 128 de la loi de finances pour 2026. Cette contribution prend la forme d'une **taxe de 50 euros** exigée du demandeur pour toute instance introduite à compter du 1^{er} mars 2026 devant un tribunal judiciaire ou un conseil de prud'hommes en matière civile et prud'homale, sous réserve d'exceptions.

Le texte fixe les modalités de mise en œuvre de cette contribution. Il indique notamment que l'acquiescement de cette contribution, lorsqu'elle est due, est une condition de recevabilité de la demande. Il apporte en outre plusieurs précisions sur le champ d'application et les modalités pratiques selon lesquelles le justiciable justifie du paiement de la contribution ou des motifs l'en dispensant. Par ailleurs, le texte prévoit des dispositions relatives au versement de la contribution à l'Union nationale des caisses des règlements pécuniaires des avocats (UNCA).

Le décret entre en vigueur le 9 avril 2026.

Décret n° 2026-250 du 7.4.26 : JO du 8.4.26

Aides à la rénovation

MaPrime Rénov : le prêt à usage ne suffit pas

Le prêt à usage (commodat), même s'il porte sur un bien immobilier et confère temporairement l'usage du logement, ne constitue pas un droit réel immobilier opposable à l'Anah.

Pour bénéficier de cette aide, il faut être :

- Soit propriétaire
- Soit titulaire d'un droit réel immobilier conférant l'usage du logement.

Or :

- La nue-propriété seule ne donne pas de droit d'usage
- Et un prêt à usage conclu avec l'usufruitier ne suffit pas non plus

Dans un arrêt du 10 mars 2026, la Cour administrative d'appel de Lyon admet que, si le prêt à usage confère temporairement l'usage du logement, il ne constitue pas un droit réel immobilier au sens de l'article 1^{er} du décret du 14 janvier 2020 qui, sous réserve de publicité foncière, est opposable à l'Anah. L'emprunteur ne peut donc être regardé comme titulaire d'un droit réel immobilier lui conférant l'usage du logement. Il n'est donc pas éligible à l'aide MaPrimeRénov' (MPR).

En l'espèce, un particulier dépose une demande MPR auprès de l'Anah pour financer la réalisation de travaux de rénovation énergétique d'un logement dont il est nu-propriétaire, ses parents en étant usufruitiers.

la CAA relève que le prêt à usage conclu avec les usufruitiers, s'il porte sur un bien immobilier et confère temporairement l'usage du logement, n'a pas pour effet de rendre le requérant titulaire d'un droit réel immobilier qui, faute de publicité foncière, est inopposable à l'Anah.

CAA Lyon, 10.3.26, n° 24LY00258

Location

Congé du bailleur justifié par un défaut d'occupation à titre de résidence principale et application volontaire de la loi de 89

Le contrat de location qui fait référence à la loi du 6 juillet 1989, y est effectivement soumis même si le locataire n'occupe pas le bien à titre de résidence principale, dès lors que le bailleur sait depuis la signature du bail que le logement est occupé à titre de résidence secondaire et qu'aucune clause du contrat n'impose une occupation à titre de résidence principale. Il a en effet, dans ce cas, accepté de soumettre le bail à la loi de 89 en pleine connaissance de la situation et ne peut dès lors, se prévaloir du défaut d'usage des lieux à titre de résidence principale pour fonder la délivrance d'un congé pour motif légitime et sérieux.

Cass. Civ III : 19.3.26, n° 24-21.660



Suivez-nous !



<https://adil04-05.org/>



“Quand une question logement se pose, l'ADIL s'impose”

Prenez rendez-vous ?



04.92.21.05.98



66, boulevard Pompidou
05 000 Gap

87, avenue Henri Jaubert
04000 Digne-les-Bains



accueil@adil05.org

Location

Interdiction des locations de meublés de tourisme dans les règlements de copropriété : la loi Le Meur validée

Le Conseil constitutionnel a validé la possibilité d'insérer, par un vote à la double majorité, une clause d'interdiction de louer en meublés touristiques les lots ne constituant pas une résidence principale dans les immeubles en copropriété dont le règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise.

Vente / Achat

L'acquéreur qui occupe le bien gratuitement avant la vente n'est pas responsable en cas d'incendie

Une promesse de vente portant sur une maison d'habitation est signée. Le vendeur autorise ensuite l'acquéreur, en vertu d'une convention d'occupation à titre précaire, à occuper le bien à titre gratuit dans l'attente de la réitération de la vente en la forme authentique. Le vendeur cesse d'assurer la maison. Quelques jours après, la maison est détruite par un incendie. L'acquéreur renonce à la vente, comme le permet une clause de la promesse, et est indemnisé de ses dommages matériels par son assureur.

Le vendeur assigne l'acquéreur et son assureur pour obtenir leur condamnation au paiement de dommages-intérêts d'un montant équivalent au coût des travaux de remise en état. Il estime que l'acquéreur est responsable des dommages causés par l'incendie sur le fondement de l'article 1733 du Code civil qui prévoit une présomption de responsabilité de l'occupant en cas d'incendie.

L'assureur de l'acquéreur sollicite la condamnation du vendeur à lui payer le montant des indemnités versées à l'acquéreur.

La cour d'appel de Montpellier rejette la demande du vendeur au motif que la présomption de responsabilité ne s'applique que lorsque les parties sont liées par un contrat de bail (location avec loyer), ce qui n'était pas le cas ici puisque l'occupation était à titre gratuit.

Les juges d'appel font droit à la demande reconventionnelle de l'assureur de l'acquéreur en condamnant le vendeur à lui payer le montant des indemnités versées à l'acquéreur.

La Cour de cassation approuve la solution.

Cass. 3e civ., 29 janv. 2026, n° 23-18.152, n° 60 D