

LETTRE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



Rénovation

Publicité pour la rénovation énergétique : obligation de faire référence à France Rénov'

Les sites internet et les publicités ou autres supports proposant des travaux de rénovation énergétique sont désormais obligés à partir du 1er octobre 2026 à inviter les particuliers à se rapprocher d'une agence France Rénov', grâce à l'activation d'un lien de redirection vers la plateforme France Rénov' (guichet officiel du service public de la performance énergétique de l'habitat).

A défaut d'information, sera encourue une amende administrative maximale de 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale (C. consom., art. L. 122-26, créé).

« Avant de vous engager, le service public vous informe gratuitement pour préparer et sécuriser votre projet : www.france-renov.gouv.fr ». Ce message doit être aisément lisible ou audible. Le site : <https://france-renov.gouv.fr/servicepublic>

Location

L'indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre 2026 est publié

L'indice de référence des loyers (référence 100 au 4^e trimestre 1998) du 2^e trimestre 2026 en métropole s'élève à 148,37 soit une variation annuelle de + 1,15 %.

Cet indice constitue la référence pour la révision des loyers en cours de bail des locaux d'habitation principale régis par la loi du 6 juillet 1989, des locaux meublés soumis à l'article L. 632-1 du CCH et des redevances des contrats de location-accession.

Pour rappel : lorsque le bail prévoit cette indexation, le loyer peut être révisé une fois par an à partir de la valeur de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). Cette révision a lieu à la date indiquée dans le contrat de bail ou, à défaut, à la date anniversaire de ce contrat. L'indexation annuelle du loyer ne peut plus être appliquée pour les logements de la classe F ou de la classe G pour les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

| Location

Préparer un dossier de location rassurant pour le propriétaire

La rentrée approche! Vous recherchez un logement en location, vous devez constituer un dossier de location solide et rassurant, à envoyer aux bailleurs privés, agences immobilières ou logements universitaires.

Vous pouvez constituer un dossier numérique avec “DossierFacile” sur [DossierFacile.logement.gouv.fr](https://dossierfacile.logement.gouv.fr) ?

Pour simplifier vos démarches et sécuriser vos données, utilisez [DossierFacile.logement.gouv.fr](https://dossierfacile.logement.gouv.fr), le dossier de location numérique de l'État. Ce service gratuit vous permet de constituer facilement un dossier conforme aux attentes des propriétaires.

- Sécurité : vos documents sont protégés grâce à un filigrane, et vos données personnelles sont sécurisées.
- Simplicité : le processus est guidé et rapide.
- Crédibilité : le dossier est vérifié par des agents et validé par l'État, ce qui rassure les bailleurs.
- Efficacité : une fois validé, votre dossier est prêt à être partagé en un clic, via un lien URL ou en PDF.

Quelles sont les étapes pour créer son dossier numérique ?

Étape 1 : Téléversement des pièces justificatives

Préparez et téléchargez les documents suivants (uniquement ceux autorisés par la loi) :

- Votre pièce d'identité : carte nationale, passeport, permis de conduire, ou titre de séjour.
- Un justificatif de domicile : trois dernières quittances de loyer, attestation d'hébergement, ou avis de taxe foncière.
- Un justificatif de situation professionnelle : contrat de travail, attestation de l'employeur, certificat de scolarité, ou carte étudiante.
- Votre avis d'imposition : personnel ou celui de vos parents si vous y êtes rattaché fiscalement.
- Vos justificatifs de ressources : bulletins de salaire, bilans comptables, attestations de versements de prestations sociales (ARE, Crous, RSA...).

Étape 2 : Vérification

Les documents sont vérifiés par des agents de DossierFacile. En cas d'erreur ou d'oubli, vous êtes guidé pour les corriger rapidement.

Étape 3 : Envoi de votre dossier

Votre dossier validé est prêt à l'emploi. Transmettez-le aux propriétaires ou agences via un simple lien sécurisé ou en format PDF.

Et pour le garant?

Un garant n'est pas obligatoire, mais de nombreux propriétaires le demandent.

Un garant (appelé aussi caution) est une personne qui s'engage à payer à votre place si vous ne payez plus le loyer, les charges ou en cas de dégâts. Le garant est généralement une personne proche de vous (famille ou ami). Cette personne doit avoir des revenus fixes et une situation financière stable.

Il existe deux types de caution :

- Caution solidaire : le propriétaire peut réclamer directement l'argent au garant dès le premier impayé.
- Caution simple : le propriétaire doit d'abord se retourner contre le locataire avant de demander au garant de payer.

Et si vous n'avez pas de garant ?

Pas de panique, il existe des alternatives : tout d'abord la **Garantie Visale (gratuite)** offerte par Action Logement, elle agit comme garant à votre place. Elle couvre les impayés de loyer pendant une certaine durée. <https://www.visale.fr/>

- Vous avez entre 18 et 30 ans
- Vous êtes salarié(e) de plus de 30 ans :
 - Employé(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé)
 - OU Gagnant jusqu'à 1710€ nets/mois
 - OU En mobilité professionnelle
 - OU En possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois
- Vous êtes éligible au **bail mobilité**.
- Vous êtes logé(e) par un organisme d'intermédiation locative.

Depuis juin 2024 : ouverte aussi aux travailleurs saisonniers. <https://www.visale.fr/visale-saisonnier/>

Une fois votre demande acceptée, vous recevez un "visa" Visale à donner au propriétaire, qui devra créer un compte en ligne pour le valider.

Pour les intérimaires, il est possible de mobiliser le FASTT, le Fonds d'action sociale du travail temporaire qui est une garantie gratuite possible pour ceux ayant travaillé un certain nombre d'heures en intérim. <https://www.fastt.org/mon-espace-interimaire>

Autres aides possibles si vous n'avez pas de garant :

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) accorde des aides financières pour payer les dépenses relatives au logement. Dans certains départements, le FSL peut se porter garant pour vous en cas d'impayés de loyer, en fonction des conditions qu'il a définies.

→ Faites votre demande à la CAF ou au Conseil Départemental.

 À noter :

Un propriétaire qui a déjà une assurance loyers impayés ne peut pas vous demander de garant (sauf si vous êtes étudiant ou apprenti).

Si le propriétaire est une entreprise (bailleur social, société, etc.), il ne peut demander une caution que dans certains cas.

| Location

Location nue ou meublée de résidences principales : modification du contrat type

Le bail de logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 doit respecter un modèle type. A compter du 1er octobre 2026, la clause résolutoire est intégrée dans les modèles, lesquels mentionnent, le cas échéant, l'existence de la servitude de résidence principale pouvant être instituée dans le PLU, en application de la loi Le Meur. Entrée en vigueur : pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} octobre 2026.

Mention éventuelle de la servitude d'urbanisme de résidence principale

Conformément à la loi Le Meur du 19 novembre 2024, le nouvel [article L. 151-14-1](#) du code de l'urbanisme prévoit que les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) classées en zones tendues, ou possédant un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %, peuvent créer une servitude d'urbanisme imposant l'affectation à usage exclusif de résidence principale de toutes les constructions nouvelles de logements. A peine de nullité, le bail doit prévoir l'existence de cette servitude. Les contrats type ont donc été actualisés en conséquence.

Clause résolutoire

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (dite loi « anti squat ») prévoit l'intégration, par défaut, dans les baux d'habitation, d'une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. Jusque-là, la stipulation de cette clause, laissée à la discrétion des parties, était toutefois souvent incluse. Les nouveaux contrats type rajoutent : « Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que 6 semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux. ».

Dès lors que la modification législative ne concerne que la clause résolutoire liée au défaut de paiement d'une dette locative, l'insertion d'une telle clause pour les autres motifs légaux demeure optionnelle. Le bailleur peut ainsi toujours choisir de stipuler une clause prévoyant la résiliation de plein droit du bail pour défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs un mois après un commandement demeuré infructueux ou non-respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ou le non-respect de l'obligation d'occuper le logement loué exclusivement à titre de résidence principale en application d'une servitude d'urbanisme ayant été intégrée dans le PLU. Dans ce dernier cas, la résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire.

Mention facultative du téléphone portable

Dans le but déclaré de prévenir les expulsions locatives en facilitant le dialogue, le texte complète la désignation des parties par la mention facultative du numéro de téléphone portable tant du bailleur que du locataire.



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

Jurisprudences

L'AG de copropriété convoquée par un syndic dont le mandat a été annulé est annulable

L'assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat a été rétroactivement annulé est annulable, à la demande d'un copropriétaire, sans que celui-ci soit tenu de justifier d'un grief ou d'une faute du syndic.

En l'espèce, le syndic avait été désigné par l'assemblée générale du 19 novembre 2018. Cette assemblée a été annulée par une décision de 2021, ce qui entraînait la nullité rétroactive de la résolution ayant désigné le syndic. Le syndic ayant convoqué l'assemblée générale de l'année suivante, celle-ci était donc annulable comme convoquée par un syndic dépourvu du pouvoir de le faire. Le copropriétaire ayant introduit une demande en nullité dans le délai de l'article 42 al.2 de la loi du 10 juillet 1965 : *“Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.”*, la cour d'appel ne pouvait lui opposer ni l'absence de faute du syndic ni l'absence de grief. Ces conditions, applicables aux demandes de nullité des actes de procédure, ne le sont pas à une demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale.

Cass. Civ III : 18.6.26, n° 24-19.231, n°376 FS-B

Le juge vérifie l'absence de syndic au moment où il statue sur la désignation de l'administrateur provisoire

Selon l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 : lorsqu'un syndicat des copropriétaires est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire statue par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, aux fins de désigner un administrateur provisoire de la copropriété.

La Cour de cassation réaffirme que le juge doit apprécier le caractère effectif d'absence de syndic au moment où il statue.

Il en résulte qu'il est possible, alors même que le syndic est encore en fonction, d'agir par anticipation et de saisir le juge. Tel est le cas, par exemple, lorsqu'il existe un risque d'absence à court terme en raison de la fin prochaine de son mandat sans réunion d'assemblée.

Cass. Civ III : 9.7.26, n° 24-21.290, n°482 FS-B