

LETTE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



| Location, trêve hivernale

La fin de la trêve hivernale approche

C'est déjà le mois de mars, pour le 20 mars le printemps, le changement d'heure dans la nuit du 28 au 29 mars...

Mais aussi la fin de la trêve hivernale le 31 mars, et il faut anticiper !

Comme chaque année, le mois de mars marque la fin de la trêve hivernale. Entre le 1^{er} novembre 2025 et jusqu'au 31 mars 2026, les mesures d'expulsion des occupants de locaux d'habitation sont suspendues.

Attention ! Si la trêve hivernale suspend les expulsions des locataires, la trêve hivernale n'interrompt pas la procédure en résiliation de bail, ni celle relative au recouvrement des dettes locatives.

Si vous êtes concernés par un problème d'impayés de loyer, vous pouvez nous contacter :

04 92 21 05 98 ou N° vert SOS Loyers Impayés : 0 805 16 00 75 du lundi au vendredi, appel gratuit depuis un poste fixe.

| Procédures civiles

Un timbre fiscal de 50 euros est exigé pour saisir un tribunal judiciaire

L'article 128 de la loi de finances pour 2026, adoptée le 2 février, instaure une contribution obligatoire de 50 euros pour toute instance introduite devant les juridictions civiles et prud'homales, ce qui était gratuit jusque-là pour les litiges locatifs par exemple.

De rares exceptions existent toutefois: pour les personnes bénéficiant par exemple de l'aide juridictionnelle ou pour certains contentieux jugés sensibles, comme le surendettement.

Le paiement sera exigé dès l'enregistrement du dossier, sous forme de timbre dématérialisé. Sans règlement, la demande ne sera tout simplement pas examinée. Appelé «timbre justice», le timbre est disponible uniquement en ligne sur le site timbres.impots.gouv.fr

Cette contribution est présentée comme un moyen de renforcer le financement de l'aide juridictionnelle, un système qui permet à certains citoyens d'être défendus gratuitement par un avocat.

| Location, impayés, aide personnelle au logement

Les commissions centrales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ont désormais un rôle décisionnaire en matière de maintien ou de suspension de l'aide personnelle au logement.

La réforme confie aux CCAPEX le pouvoir de décider du maintien ou de la suspension des aides au logement en cas d'impayés, tout en renforçant l'accompagnement social des locataires pour prévenir les expulsions et favoriser le remboursement des dettes.

La loi « antisquat » du 27 juillet 2023 et deux décrets du 12 février 2026 renforcent le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Désormais, ces commissions décident du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement (APL) en cas d'impayés, rôle auparavant assuré par les organismes payeurs (CAF ou MSA).

Le décret sur les missions des CCAPEX (n°2026-83) est entré en vigueur le 14 février 2026.

Le décret sur le traitement des impayés (n°2026-84) entrera en vigueur le 1er janvier 2027, avec des mesures transitoires pour les situations déjà existantes.

À partir de 2027, une nouvelle définition de l'impayé s'appliquera, un impayé sera constitué :

- lorsque 3 mois après un premier défaut de paiement constaté par le bailleur, quel que soit son montant, le ménage n'a toujours pas payé sa dépense de logement ;
- ou lorsque le montant de l'impayé dépasse 450 €.

La dépense de logement comprend le loyer, déduction faite, le cas échéant, de la réduction de solidarité, ou la redevance dans le cas des logements-foyers conventionnés, ainsi que les charges locatives.

Dans un délai de 2 mois après la constitution d'un impayé, le bailleur percevant l'aide au logement pour le compte du bénéficiaire soumet la situation de ce débiteur à l'organisme payeur, sauf si la somme due a, entre-temps, été réglée en totalité.

L'organisme payeur doit ensuite informer la CCAPEX de la situation d'impayés, dans un délai de 15 jours suivant le signalement du bailleur. Il est également prévu que dès qu'il a connaissance d'un défaut de paiement d'un bénéficiaire, même non constitutif d'une situation d'impayé, l'organisme payeur se saisit et informe la CCAPEX.

Désormais le principe c'est le maintien de l'aide au logement même en cas d'impayé, y compris si le bail est résilié, tant que le ménage est manifestement incapable de payer.

La CCAPEX centrale suspend le versement de l'aide au logement dès qu'elle a connaissance de l'une des trois situations suivantes :

- une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la mauvaise foi de l'allocataire ;
- une décision d'irrecevabilité de la demande déposée par l'allocataire auprès de la commission de surendettement sur le fondement de sa mauvaise foi ;
- une fin de prise en charge des mesures de surendettement prononcée par la commission de surendettement sur le fondement de la mauvaise foi de l'allocataire.

Cette suspension du droit à l'aide au logement prend effet le premier jour du mois suivant celui où cette décision est notifiée à l'organisme payeur.

Les locataires en situation d'impayé pourront bénéficier d'un accompagnement social renforcé.

Des mesures d'accompagnement sont prévues :

- rappel des obligations pour les dettes ≤ 450 € ;
- accompagnement social et budgétaire pour les dettes supérieures ;
- orientation vers le Fonds de solidarité logement (FSL), la commission de médiation logement, ou la commission de surendettement si nécessaire.

Des mesures transitoires sont mises en place, pour les impayés existant au 1er janvier 2027, l'aide pourra être rétablie si :

- un plan d'apurement est respecté,
- un nouveau bail est signé,
- ou la dette est entièrement remboursée.

L'objectif de la réforme vise à éviter les expulsions, favoriser la reprise du paiement du loyer, apurer la dette locative grâce à un suivi social et financier.

| Fiscalité

La loi de finances pour 2026 revoit la TVA à taux réduit

La loi de finances 2026 modifie les règles de la TVA réduite à 5,5 % pour les travaux dans les logements sur deux points principaux, l'obligation de certification de l'installateur de panneaux photovoltaïques et le retour de la TVA réduite pour les pompes à chaleur air/air.

Pour les panneaux photovoltaïques : obligation de certification de l'installateur.

Pour bénéficier de la TVA à 5,5 %, l'installation, la livraison ou l'entretien des panneaux solaires doit désormais être réalisée par un professionnel certifié ou qualifié (par exemple RGE, AQPV ou QualiPV).

Cette mesure vise à garantir la qualité et la durabilité des installations et à protéger les consommateurs.

Elle s'applique aux travaux réalisés à partir du 21 février 2026, mais dépend aussi de la publication d'un arrêté précisant les exigences techniques.

Retour de la TVA réduite pour les pompes à chaleur air/air.

Exclues depuis le 1er janvier 2025, les pompes à chaleur air/air redeviennent éligibles à la TVA à 5,5 % si elles respectent certains critères environnementaux et de durabilité.

Cette mesure entre en vigueur à partir du 21 février 2026, mais son application dépend également d'un arrêté fixant les critères de performance.

| Aides à la rénovation

Aide à la rénovation d'ampleur : consulter un conseiller France Rénov' devient un préalable

Depuis le 21 février 2026, le dispositif MaPrimeRénov' (MPR) est donc pleinement accessible.

L'aide à la rénovation d'ampleur, MaPrimeRénov' Parcours accompagné n'est plus réservée aux seuls ménages très modestes, elle peut être sollicitée par tous les ménages, quels que soient leurs revenus.

Avant de déposer leur dossier, les demandeurs devront obligatoirement contacter un conseiller de l'Espace conseil France Rénov'.

Selon l'arrêté du 20 février 2026 (Arr. 20 févr. 2026, NOR : VLOL2604302A : JO, 25 févr.), il est désormais obligatoire de joindre une attestation confirmant la réalisation de cette démarche pour toute demande d'aide déposée depuis le 1^{er} janvier 2026 (Parcours accompagné).

L'Anah précise que cette nouvelle étape a pour objectif de sécuriser les ménages quant à la conformité de leur projet, à la qualité des professionnels mobilisés et de faciliter les contrôles des demandes d'aides.

L'Espace conseil France Rénov' dans les Hautes-Alpes c'est :

La Maison de l'Habitat des Hautes-Alpes, Résidence l'Eden, 66, Bd Georges Pompidou 05000 Gap

04 92 50 82 11

<https://www.maisonhabitat05.org/>

L'Espace conseil France Rénov' dans les Alpes de Haute-Provence c'est :

L'Agence Locale de la Transition Énergétique, 472 Trav. de Roumanille, 84400 Apt

04 90 74 09 18

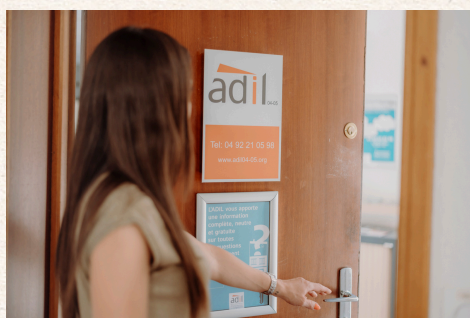
<https://alte-provence.org/>



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

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune peut être encadré

Un copropriétaire peut bénéficier d'un droit de jouissance privative sur une partie commune, mais ce droit ne constitue pas un droit de propriété. Il reste accessoire aux parties privatives et doit respecter le règlement de copropriété ainsi que les droits des autres copropriétaires.

Dans cette affaire, un copropriétaire disposait de la jouissance privative d'un terrain commun, sur lequel un autre copropriétaire bénéficiait d'un droit de passage. Les installations réalisées sur ce terrain limitaient ce passage. Après une première décision ordonnant leur enlèvement, le bénéficiaire de la jouissance privative a demandé à être indemnisé du coût de reconstruction des ouvrages détruits.

La Cour de cassation rappelle que le titulaire d'un droit de jouissance privative doit démontrer les installations qu'il a réalisées si celles-ci portent atteinte aux droits reconnus aux autres copropriétaires par le règlement de copropriété. Il ne peut donc pas obtenir d'indemnisation dans ce cas.

Plus largement, la jurisprudence confirme que le droit de jouissance privative sur une partie commune est strictement encadré : son titulaire ne peut ni modifier l'usage de la partie commune, ni y construire sans autorisation, ni faire obstacle aux droits concurrents des autres copropriétaires.

Cass. Civ III : 29.1.26, n° 23-22.835, n°66 F-D

Résolution de la vente d'un immeuble de rapport pour indécence des logements

Le vendeur d'un immeuble locatif composé de douze logements a été sanctionné pour ne pas avoir informé l'acquéreur d'une visite programmée par un organisme de lutte contre l'habitat indécents, visite finalement réalisée après la vente. Cette inspection a révélé que six logements ne respectaient pas les normes de décence.

La cour d'appel de Bordeaux (15 juin 2023) a prononcé la résolution de la vente ainsi que des prêts associés, décision confirmée par la Cour de cassation. Les juges ont estimé que l'immeuble, vendu comme générant un certain rendement locatif, ne permettait pas d'atteindre ce rendement, les travaux nécessaires de mise en conformité représentant plus de 30 % du prix de vente.

La Cour a retenu deux manquements :

- Manquement à l'obligation de délivrance : un immeuble vendu pour la location doit permettre l'exploitation locative attendue. Des logements indécents ne pouvant être loués, l'obligation n'était pas respectée.
- Manquement à l'obligation d'information : le vendeur aurait dû informer l'acquéreur du report de la visite administrative, d'autant qu'il savait qu'elle pouvait entraîner des travaux importants.

En conséquence, la vente a été résolue et la responsabilité du vendeur engagée, y compris envers la banque.

Cass. Civ III : 5.2.26, n° 23-21.993, n°80 F-D