

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Charges de copropriété : pas de déchéance du terme sans approbation des comptes

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 instaure une procédure accélérée destinée à faciliter le recouvrement des charges de copropriété impayées, en permettant la **déchéance du terme**. Lorsqu'un copropriétaire ne règle pas une provision du budget prévisionnel malgré une mise en demeure restée sans effet pendant plus de 30 jours, deviennent immédiatement exigibles l'ensemble des provisions non échues (budget prévisionnel, travaux hors budget, cotisations au fonds de travaux) ainsi que les sommes dues au titre d'exercices précédents, à condition que les comptes aient été approuvés.

La Cour de cassation rappelle fermement que cette approbation constitue une condition indispensable. À défaut, le syndicat des copropriétaires est irrecevable à utiliser cette procédure dérogatoire de recouvrement et doit recourir aux voies de droit commun

📖 Cass. 3^e civ., 20 nov. 2025 : n°23-23-315, n°557 FS-B

L'assemblée ne peut voter une durée de mandat du syndic différente de celle portée à l'ODJ

L'AG des copropriétaires ne peut fixer une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à la convocation. La 3^e chambre civile de la Cour de cassation limite le pouvoir d'amendement de l'AG des copropriétaires quant à la durée du mandat de syndic. Elle a censuré une cour d'appel qui avait rejeté la demande d'annulation de la résolution ayant désigné un cabinet de syndic pour 5 mois alors que le projet de résolution joint à la convocation en prévoyait 12. Le conseil syndical doit donc examiner les contrats en amont de la préparation de l'AG afin d'engager les négociations avant l'envoi des convocations.

📖 Cass. 3^e civ., 6 nov. 2025 : n°24-12-526, n°520 FS-B

EDITO

Le 1^{er} décembre est le début de l'hiver météorologique et ce jusqu'au 28 février, mais aussi le début symbolique de la saison dans nos stations de montagne avec l'arrivée des touristes mais surtout des travailleurs saisonniers sans qui ces stations ne pourraient pas fonctionner. Le froid s'installe et augmente notre besoin en énergies dans nos foyers, attention aux factures ! Et faites le plein de vitamines !

Passée inaperçue ? La création des résidences à vocation d'emploi (RVE) !

Résidences à vocation d'emploi (RVE) : de quoi s'agit-il et pourquoi elles pourraient être intéressantes dans nos zones d'activités en manque de logement ?

La loi du 26 novembre 2025 sur la simplification du droit de l'urbanisme a créé un nouveau type de logement appelé résidence à vocation d'emploi (RVE).

L'objectif est de faciliter l'accès au logement temporaire pour les personnes dont la situation professionnelle ou de formation est par nature transitoire — et donc de favoriser l'accès à l'emploi. Ces résidences proposent des logements meublés à louer pour de courtes durées, allant d'une semaine à 18 mois maximum, sous des conditions de ressources et de loyers encadrés.

À qui sont destinés les logements en RVE ?

Les bénéficiaires sont les mêmes que ceux pouvant signer un **bail mobilité**, notamment les personnes qui, au moment de la location :

- Suivent des études supérieures ;
- Sont en formation professionnelle ;
- Sont apprentis ou stagiaires ;
- Effectuent un service civique ;
- Sont en mutation professionnelle ;
- Sont en mission temporaire pour leur travail.

Les logements peuvent être loués **directement à ces personnes**, ou à **des organismes publics ou privés** qui les sous-louent ensuite aux bénéficiaires.

Les RVE ont une mission sociale :

- Au moins 80 % des logements doivent être loués à des personnes respectant les plafonds de ressources prévus pour le logement locatif intermédiaire (LLI).
- Les loyers sont plafonnés, avec un tarif fixé par nuitée selon un barème qui sera établi par décret.
- Les résidences peuvent proposer des services (accueil, ménage, etc.), dont les tarifs seront également réglementés.
- Les frais liés à ces services ou à la location de meubles seront encadrés par un décret.

Certaines protections juridiques applicables aux résidences services classiques ou aux logements-foyers ne s'appliquent pas aux RVE, en raison de leur statut particulier de logement temporaire.

Un bail spécifique

Les logements sont loués via un bail mobilité, un contrat de location destiné aux logements temporaires meublés.

Dans le cadre d'une RVE, ce bail est aménagé :

- Sa durée peut aller de 1 semaine à 18 mois maximum (contre 1 à 10 mois pour un bail mobilité classique).
- La durée peut être prolongée une seule fois par avenant, tant que la durée totale ne dépasse pas 18 mois (ex. : 9 mois + une prolongation de 9 mois).

Elles répondent à un besoin concret : **se loger rapidement et pour une période limitée lorsque l'on change de situation professionnelle ou de lieu de travail**.

C'est une solution intermédiaire entre la résidence sociale classique et l'hébergement hôtelier, pensée pour accompagner les parcours professionnels mobiles.

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

--

87, Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



La trêve hivernale c'est aussi pour l'électricité (ou le gaz) !

Vous recevez votre facture :

Pour rappel vous devez toujours régler votre facture d'électricité dans un délai de quatorze jours suivant sa date d'émission ou date limite de paiement.

Courrier 1 :

Si vous ne payez pas votre facture dans ce délai de quatorze jours, votre fournisseur d'électricité vous enverra un premier courrier pour vous informer que vous avez un délai supplémentaire de quinze jours pour la payer.

Si vous êtes bénéficiaire du chèque énergie ou d'une aide du FSL, vous avez un délai supplémentaire de trente jours pour payer votre facture.

Ce courrier vous indique également les possibilités de réduction ou coupure de votre électricité.

Courrier 2 :

Si vous ne réglez toujours pas votre facture à la fin du délai de quinze jours, votre fournisseur vous informe par un deuxième courrier que vous avez un dernier délai de vingt jours pour payer votre facture. Passé ce délai, votre fournisseur peut réduire ou couper l'électricité.

Pour les bénéficiaires du chèque énergie ou d'une aide du FSL, Si vous ne payez pas votre facture à la fin du délai de trente jours, vous disposez d'un nouveau délai minimal de soixante jours pendant lequel votre électricité est maintenue, sans coupure mais avec une puissance réduite jusqu'à 1 kilovoltampère (kVA). Cela vous permet notamment de vous éclairer et de garder votre réfrigérateur en état de fonctionnement.

Pendant cette période minimale de soixante jours, votre fournisseur d'électricité vous contacte par écrit et par oral pour trouver un accord sur le règlement de la facture. Sans réponse de votre part ou d'accord trouvé, il pourra couper l'électricité. Votre fournisseur devra vous en informer au moins vingt jours à l'avance par un 2^e courrier. Ce courrier vous indique également que vous pouvez faire un recours auprès du FSL pour demander une aide financière pour payer votre facture.

Si vous ne faites pas de recours auprès du FSL, votre électricité sera coupée. En revanche, le recours au FSL permet d'interrompre ce dernier délai. Le FSL informe alors votre fournisseur de votre recours. Le FSL a 2 mois pour vous répondre et vous accorder ou non cette aide.

Si au bout de 2 mois, vous n'avez pas reçu de réponse favorable du FSL vous accordant une aide, votre fournisseur peut couper l'électricité.

Mais avec la trêve hivernale, votre fournisseur ne peut pas réduire ou couper l'électricité. Cela est en effet interdit du 1er novembre au 31 mars, (mais pas dans les résidences secondaires), afin de protéger les ménages les plus vulnérables durant les mois les plus froids.

Ainsi, les coupures d'électricité peuvent donc intervenir entre le mois d'avril et le mois d'octobre inclus. Toutefois, si vous êtes clients chez EDF, votre électricité peut être maintenue tout au long de l'année.

Et pour les factures d'eau ?

Rappel : il est interdit à tout distributeur d'eau de couper l'eau de votre résidence principale même en cas d'impayé et cela tout au long de l'année.

Vous devez régler votre facture d'eau dans un délai de 14 jours suivant sa date d'émission ou date limite de paiement.

Courrier 1 :

Ce courrier vous informe que vous avez un délai supplémentaire de 15 jours pour payer votre facture.

Courrier 2 :

Si vous ne payez pas votre facture à la fin du délai de 15 jours, votre distributeur d'eau vous informe par un 2^e courrier que vous pouvez faire un recours auprès du fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour demander une aide financière pour payer votre facture. Ce recours permet d'interrompre ce dernier délai de 15 jours. Le FSL informe votre distributeur de votre recours.

Si au bout de 2 mois vous n'avez pas reçu de réponse favorable du FSL vous accordant une aide, vous devrez payer la totalité de la facture. Si vous ne payez pas, une procédure de recouvrement sera engagée.