

ACTUS JURIDIQUES

Le guide pour "louer sans discriminer" du défenseur des droits est mis à jour

<https://www.defenseurdesdroits.fr/discriminations-dans-lacces-au-logement-le-defenseur-des-droits-publie-une-nouvelle-edition-de-son>

📄 Décret n° 2016-173, 18 nov. 2016, art. 3

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Imprécision de la désignation du syndicat assigné : il s'agit d'un vice de forme

Un copropriétaire avait assigné, en le désignant de façon imprécise, le syndicat des copropriétaires en vue de l'annulation d'une AG, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle les conséquences cette erreur.

En l'espèce, l'ensemble immobilier comprenait initialement un seul syndicat.

A la suite de divers conflits, l'existence d'un syndicat principal et d'un syndicat secondaire avait été reconnue mais le copropriétaire qui contestait la validité de l'AG n'avait pas désigné correctement le syndicat assigné.

La cour d'appel a estimé que l'erreur constituait une irrégularité de fond insusceptible de régularisation.

Au visa des articles 114 et 117 du code de procédure civile, la Cour de cassation censure les juges du fond. Elle retient que « l'imprécision affectant la désignation d'un syndicat des copropriétaires assigné en annulation d'une AG, qui ne met pas en cause son existence, constitue un vice de forme ». Dès lors, le syndicat assigné ne pouvait invoquer la nullité de l'assignation sans prouver l'existence d'un grief.

📄 Cass. 3e civ., 22 mai 2025, n° 23-18.768, n° 281 FS-B

EDITO : Parcoursup a parlé pour beaucoup ! Maintenant il faut s'organiser pour la rentrée étudiante ou professionnelle, les formations en alternance mais aussi pour les jobs d'été. La « chasse » au logement est ouverte ! Quelques conseils pour préparer un dossier location rassurant pour les propriétaires. La question du garant peut être un frein mais il y a des solutions !

Info de dernières minutes ! : la suspension de MaPrimeRénov'

Victimes de leur succès et de la fraude, **les aides MaPrimeRénov' sont suspendues durant l'été.**

La date précise sera fixée et annoncée après échange avec les élus, les parlementaires et les acteurs du secteur, d'ici au 1er juillet.

Un communiqué de presse de Valérie Létard, ministre chargée du logement, en date du 4 juin 2025 confirme la fermeture temporaire du dépôt des dossiers de demande d'aides MaPrimeRénov' Parcours accompagné visant la rénovation globale individuelle et MaPrimeRénov' Parcours geste par geste pour les travaux individuels d'isolation ou de changement de système de chauffage. **En revanche, les dossiers portant sur l'aide MaPrimeRénov' Copropriété ne sont pas affectés par cette suspension.**

<https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/suspension-du-quichet-maprimerenov-reponses-vos-questions>

Préparer un dossier de location rassurant pour le propriétaire

Vous êtes à la recherche de votre futur logement en location ? Que vous soyez salarié, étudiant, seul ou en couple... vous devez constituer un dossier de location solide et rassurant, à envoyer aux bailleurs privés, agences immobilières ou logements universitaires.

⇒ **Pourquoi constituer un dossier numérique avec DossierFacile ?**

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.

N'hésitez pas à contacter votre ADIL pour plus de renseignements !

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



Je cherche une location, mais je n'ai pas de garant. Comment faire pour louer ?

⇒ Est-il obligatoire d'avoir un garant pour louer un logement ?

Non, ce 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 :

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/>

- Pour les jeunes entre 18 ans et 30 ans (jusqu'au 31^{ème} anniversaire).
- Pour les salariés précaires ou en mobilité (revenu < 1 500 € net).
- Pour les étudiants et les alternants.
- 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.

Contactez-nous !

L'ADIL 04/05

www.adil04-05.org

Tél : 04 92 21 05 98

