

ACTUS JURIDIQUES

Revalorisation des aides au logement au 1er octobre 2025

À partir du 1er octobre 2025, les aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS) sont revalorisées de 1,04 % après la hausse de 3,26 % l'année dernière

Sont augmentés :

- Les plafonds de loyers pris en compte,
- La participation minimale du ménage (de 39,15 € à 39,56 €),
- Les montants forfaitaires de charges,
- Les équivalences de loyers et charges pour les logements-foyers,
- Les loyers forfaitaires mensuels dans les établissements avec services collectifs (étudiants, personnes âgées, handicapées, etc.).

En revanche, le paramètre R0 (abattement sur les ressources) et les forfaits spécifiques aux étudiants ne seront revalorisés qu'au 1er janvier 2026.

Arr. 5 sept. 2025, NOR : ATDL2523110A : JO. 9 sept.

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Charges récupérables : décompte imprécis

Lorsque les documents fournis par le bailleur pour solliciter une régularisation de charges mentionnent une somme au titre de "charges d'escalier", sans que l'on puisse déterminer si cette somme se rapporte à des dépenses de rémunération du personnel chargé de l'entretien de l'escalier, cette dépense, faute de justification, n'est pas récupérable sur le locataire.

Par ailleurs, le bailleur peut procéder à la régularisation des charges devant le juge, pour s'opposer à l'action du locataire en remboursement de provisions de charges. Dans ce cadre, s'il ne réclame pas le paiement de la régularisation concernée, aucun délai de prescription n'est applicable (Cass. Civ III : 25.1.24, n° 22-21.379).

CA Versailles : 2.9.25, n° 24/04924

EDITO

Nous avons le plaisir de vous adresser notre lettre d'information mensuelle. Avec l'automne pourquoi ne pas faire des projets ?

MaPrimeRénov' : priorité aux ménages très modestes pour l'aide à la rénovation globale

L'Anah (Agence nationale de l'habitat) a publié deux nouvelles décisions qui modifient les conditions d'accès à l'aide **MaPrimeRénov' Parcours accompagné**.

Ces changements concernent les ménages modestes et très modestes, mais dans un premier temps, seuls les plus modestes pourront en profiter.

Ce qui change à partir du 30 septembre 2025 :

Trois principales évolutions sont prévues pour les demandes déposées à compter de cette date :

1. **Ciblage des logements éligibles**
L'aide sera réservée aux logements classés E, F ou G avant travaux.
2. **Plafonds de dépenses revus à la baisse**
 - 30 000 € pour un gain de 2 classes énergétiques,
 - 40 000 € pour un gain de 3 classes ou plus.

Les taux de subvention restent les mêmes :

 - 80 % pour un ménage très modeste (jusqu'à 32 000 € d'aide),
 - 60 % pour un ménage modeste.

👉 La prime supplémentaire de 10 % pour la sortie de « passoire thermique » est supprimée.
3. **Assouplissement de l'audit énergétique**
L'audit obligatoire avant et après travaux pourra être remplacé par l'attestation de la nouvelle étiquette DPE-audit. Celle-ci sera disponible à partir du 1er janvier 2026 sur le site de l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME.

Une ouverture limitée en 2025 :

Pour des raisons budgétaires, seuls les ménages **très modestes** (propriétaires occupants ou bailleurs) auront accès à l'aide au départ.

L'État a fixé un plafond de **13 000 dossiers maximum (au niveau national)** à traiter entre le 30 septembre et le 31 décembre 2025.

Si ce quota n'est pas atteint, l'Anah pourrait ensuite ouvrir l'aide aux ménages modestes par une nouvelle décision.

Les Travaux en copropriété

1. Travaux en parties privatives (art. 25, loi du 10/07/1965)

- Autorisation de l'assemblée générale obligatoire si les travaux touchent **les parties communes** ou **l'aspect extérieur** de l'immeuble (ex. ouverture d'un mur porteur, changement de fenêtres).
- Le copropriétaire doit envoyer une **demande détaillée** au syndic (par LRAR), avec devis et assurance de l'entreprise.

2. Travaux en parties communes

- **Travaux de maintenance** (art. 14-2 loi / art. 44 décret) : inclus dans le budget prévisionnel → **pas d'autorisation d'AG**.
- **Travaux d'amélioration** (art. 25 loi) : apportent un confort nouveau (ascenseur, aire de jeux). → **décision en AG à la majorité absolue**.
- **Travaux obligatoires** : imposés par la loi ou réglementation (mise aux normes, ravalement, salubrité). → **obligatoires**, AG décide modalités et financement à la majorité absolue.
- **Travaux urgents** (art. 18 loi / art. 37 décret) : le syndic doit agir immédiatement pour sauvegarder l'immeuble (ex. infiltration, sécurité). → Pas besoin d'accord préalable, mais ratification ensuite en AG.
Définition de l'urgence selon la jurisprudence :
 - Corniche menaçant de tomber.
 - Canalisation causant inondations/odeurs.
 - Remplacement de porte d'entrée pour la sécurité.

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



Copropriétés : décider de la réalisation des travaux

Les travaux non prévus au budget doivent être autorisés en assemblée générale et inscrits à l'ordre du jour par le syndic, le conseil syndical ou un copropriétaire. Leur adoption dépend de leur nature et importance.

Lors de l'assemblée, les copropriétaires votent sur la réalisation des travaux, leur financement, la rémunération éventuelle du syndic pour le suivi, ainsi que sur les démarches préalables (diagnostic, étude technique...). Une fois votés, les travaux sont suspendus deux mois (sauf urgence), délai durant lequel ils peuvent être contestés.

Après ce délai, le syndic signe le contrat avec l'entreprise choisie, verse un acompte et informe les occupants. Il contrôle ensuite le bon déroulement du chantier. À la fin, il réceptionne les travaux (souvent avec le conseil syndical) et vérifie leur conformité. En cas de malfaçons, il engage la responsabilité de l'entreprise ou active les garanties légales.

Le processus décisionnel est donc :

1. Inscription des travaux à l'ordre du jour.
2. Vote des copropriétaires et fixation des modalités de paiement.
3. Signature du contrat et versement de l'acompte par le syndic.
4. Réalisation du chantier sous son contrôle.
5. Réception des travaux et émission de réserves si nécessaire.

Les travaux importants (ravalement, toiture, chaudière collective...) doivent être mentionnés dans le **carnet d'entretien**.

Le carnet d'entretien (art. 18, loi du 10/07/1965)

Obligatoire dans toute copropriété, ce document regroupe l'historique et le suivi des travaux de l'immeuble ainsi que les informations techniques sur sa maintenance. Il est établi et mis à jour par le syndic.

Et comment les financer ?

L'emprunt collectif (loi du 10/07/1965, art. 26-4)

- Le syndicat des copropriétaires peut contracter un emprunt collectif pour :
 - Financer des travaux sur parties communes ou d'intérêt collectif,
 - Acquérir des biens,
 - Préfinancer des subventions publiques.
- La décision est prise en assemblée générale :
 - **Tous les copropriétaires participent** → vote à l'unanimité.
 - **Seuls certains participent** → majorité requise = celle du vote des travaux financés.
- Exemple : remplacement des fenêtres → majorité absolue (art. 25-f).
- Les copropriétaires intéressés doivent notifier leur choix au syndic (montant, durée) dans les 2 mois suivant l'AG ou la notification du procès-verbal. Passé ce délai, ils ne peuvent pas bénéficier de l'emprunt.

Le fonds de travaux (loi du 10/07/1965, art. 10, 14-2, 18)

- Sert à financer :
 - Travaux obligatoires,
 - Travaux non prévus au budget,
 - Travaux urgents.

Aides et subventions

- Dispositifs publics et locaux pour réduire le coût des travaux :
 - TVA réduite,
 - Aides de l'Anah,
 - MaPrimeRénov',
 - Certificats d'économies d'énergie (CEE),
 - Exonération temporaire de taxe foncière.
- Certaines collectivités locales accordent aussi des subventions.
- Le groupe Action Logement peut soutenir les copropriétaires salariés (secteur privé et agricole).

En résumé : les copropriétaires peuvent financer des travaux via un **emprunt collectif**, un **fonds de travaux**, et diverses **aides publiques ou privées**.