

ACTUS JURIDIQUES

Les nouveaux modèles de DPE avec QR code sont disponibles

Les DPE réalisés à partir du 1^{er} septembre 2025, dans le cadre du plan de fiabilisation des DPE réalisés, un arrêté du 16 juin 2025 a instauré des QR codes, utiles pour vérifier :

- La validité des compétences des diagnostiqueurs ;
- L'authenticité des DPE établis, grâce au lien renvoyant sur le site de l'Observatoire DPE-Audit.

Le QR code présent sur la première page du DPE, permet au propriétaire du logement d'accéder, sur le site de l'ADEME, directement au DPE réalisé par le professionnel et de s'assurer de la conformité du document établi. Le ministère de la transition écologique vient de publier sur le site RT-RE dédié aux réglementations du bâtiment, les nouveaux modèles de rapport de DPE réalisés à compter du 1^{er} septembre 2025, aussi bien sur les bâtiments existants que sur les constructions neuves. Ils prévoient ainsi, en haut à droite de la première page, la place pour insérer le QR code qui peut être scanné pour obtenir les informations sur la validité du document.

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/modeles-des-dpe-a788.html>

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Garantie des vices cachés : connaissance d'un vice par le vendeur d'un immeuble

Le vendeur qui connaît l'existence d'un vice lors de la conclusion de la vente, est tenu à garantie, malgré la clause d'exonération stipulée dans l'acte de vente.

📖 Cass. 3^{ème} Civ. : 5.6.25, n° 23-14.619, n°296 D

Chiffre du mois :

L'IRL du trimestre 2 de l'année 2025 est à 146,68.

Sur 12 mois, il est en hausse de +1,04 % par rapport à l'IRL du deuxième trimestre 2024.

EDITO

C'est la rentrée, toute l'équipe de l'ADIL est à votre disposition !

Les solutions de logement pour les étudiants

Vous êtes étudiant, plusieurs possibilités s'offrent à vous pour trouver un logement :

La location dans le parc privé, ces logements appartiennent à des particuliers ou personnes morales, parfois gérés par une agence. Tous les étudiants peuvent en bénéficier, souvent sous réserve de présenter des garanties (revenus, garants, Visale...). Les baux sont soumis à la loi du 6 juillet 1989, avec des baux de 3 ans pour un logement vide (6 ans si bailleur personne morale, sauf SCI familiale), 1 an pour un meublé, renouvelable. 9 mois non renouvelable possible pour un meublé étudiant. Et enfin le bail mobilité : 1 à 10 mois, non renouvelable (formations courtes).

La colocation consiste à partager un logement entre plusieurs personnes, chacune ayant en général sa propre chambre et des espaces communs. Deux types de contrat existent, le bail unique : tous les colocataires signent le même bail, qui contient fréquemment une clause de solidarité ou le bail individuel : chaque colocataire signe un contrat différent qui porte sur sa chambre individuelle et les parties communes. Il n'est pas solidaire des loyers des autres colocataires. La colocation, en plus de favoriser une vie sociale dynamique permet une réduction des coûts (loyer, charges, internet...).

La location dans le parc social, les bailleurs sociaux peuvent réserver une partie de leurs logements aux jeunes de moins de 30 ans qui peuvent y avoir accès s'ils respectent les plafonds de ressource. La demande peut être effectuée en ligne [Demande-logement-social](#) ou directement auprès d'un guichet. Le bail est à durée indéterminée. Toutefois le bailleur peut y mettre fin si le locataire ne respecte pas ses obligations. Les loyers sont plus abordables mais les délais d'attente peuvent parfois être longs.

Les résidences universitaires, gérées par le CROUS, proposent des logements privatifs à proximité des campus. Les loyers sont plus abordables que ceux du parc privé. Ils sont attribués prioritairement aux étudiants boursiers après dépôt du Dossier Social Étudiant (DSE). La durée du bail est limitée à un an, renouvelable si les conditions sont toujours réunies. Les logements sont meublés avec un espace optimisé et des services collectifs sont disponibles (buanderie, salles d'étude, cafétérias, etc). [MesServicesÉtudiant](#) : pour constituer un DSE. [TrouverUnLogement-LesCrous](#) : pour trouver un logement dans une résidence CROUS.

Les résidences étudiantes privées proposent aussi des logements privatifs à proximité des campus. Elles sont gérées par des personnes privées. Tous les étudiants peuvent y accéder, à condition de pouvoir présenter des garanties quant au paiement des loyers et des charges (revenus, garants physiques, Visale...). Le bail est de trois ans pour un logement vide (six ans, si le bailleur est une personne morale, excepté les SCI familiales) et d'un an pour un meublé, avec reconduction possible. La loi permet d'opter pour une durée de bail de 9 mois, non renouvelable, pour les locations meublées consenties aux étudiants.

Les foyers étudiants ou les foyers de jeunes travailleurs sont des structures d'hébergement collectif, souvent gérées par des associations ou des organismes publics. Les chambres sont individuelles ou partagées, meublées, avec des espaces communs et parfois une restauration sur place. Il s'agit d'un contrat de résidence spécifique, conclu pour une durée d'un mois, avec reconduction possible. Une redevance mensuelle est demandée.

La cohabitation intergénérationnelle repose sur le partage d'un logement entre un sénior et un jeune étudiant ou actif de 18 à 30 ans en échange d'une contrepartie financière modeste et de services rendus mais également un engagement moral et relationnel avec le sénior. Ce dispositif vise à lutter contre l'isolement des séniors.

Une question logement ? N'hésitez pas à contacter votre ADIL !

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



Rentrée dernière minute ! Pas de garant, comment faire pour louer ?

De nombreux propriétaires demandent un garant. 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. Cette personne doit avoir des revenus fixes et une situation financière stable.

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>

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

Immatriculation des copropriétés En 2027 : + d'info partagée !

A partir de 2027, l'immatriculation des copropriétés devient plus complète avec un accès élargi aux données techniques et financières et plus contrôlée et pour renforcer l'exactitude et l'actualisation des données au fil du temps.

En ce qui concerne les données relatives à la gestion du syndicat des copropriétaires : il sera toujours nécessaire d'indiquer le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat, toutefois cette exigence sera limitée à ceux redevables de plus de deux trimestres de charges. Le montant du fonds de travaux devra également être indiqué.

Sur les données techniques, repérage et accompagnement des difficultés avec le nombre de bâtiments et le nombre d'étages des différents bâtiments constituant la copropriété, le nombre d'ascenseurs, la période de construction, les données relatives à la performance énergétique de chaque immeuble, la nature et le système du chauffage de l'immeuble, les données relatives aux caractéristiques techniques des bâtiments, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires (DPE, DTG...), la présence d'eau chaude sanitaire, le système ou l'installation de production d'eau chaude sanitaire, la présence d'une ventilation et le type de ventilation par immeuble, la réalisation, le cas échéant, du diagnostic structurel et les décisions administratives prises au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Le notaire aura accès aux données devant permettre de connaître la situation financière de la copropriété, de connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires, aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Une question logement ? N'hésitez pas à contacter votre ADIL !