

Novembre 2025 #11

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Congé pour reprise : mention de l'adresse du bénéficiaire

Lorsque le congé pour reprise adressé par le bailleur est motivé par un rapprochement de la bénéficiaire de la reprise avec son lieu de travail, la mention de l'adresse de la bénéficiaire de la reprise devient une mention essentielle au contrôle du caractère réel et sérieux du motif de reprise.

L'absence de cette mention entraîne ainsi la nullité du congé.

📖 CA Douai : 2.10.25, n° 24/02225

Congé pour motif légitime et sérieux : suroccupation du logement

La suroccupation du logement par le locataire et sa famille (en l'espèce, un couple avec six enfants dans un trois pièces de 65 m²) peut constituer un motif légitime de congé du bailleur au terme du bail, notamment lorsque cette suroccupation entraîne des dégradations au sein du logement et des désagréments.

📖 CA Aix : 18.9.25, n° 22/13579

Chiffres du mois :

L'IRL du trimestre 3 de l'année 2025 est à **145,77**.

Sur 12 mois, il est en hausse de +0.87 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2024.

EDITO

A l'approche de l'hiver, toute l'équipe de l'ADIL est à votre disposition !

Bail Rénov' mobilisé contre la précarité énergétique !

Le dispositif Bail Rénov a pour ambition de contribuer à l'amélioration de l'habitat dans le parc locatif privé et sur l'ensemble du territoire national avant les échéances de mise en conformité aux normes de décence : 2025 (étiquette G), 2028 (étiquette F), 2034 (étiquette E).

Bail Rénov' : C'est quoi ?

C'est d'abord une réponse à l'urgence qui impose désormais le calendrier de l'interdiction progressive de mise en location des logements dits énergivores : dispositions légales issues de la loi Climat et résilience de 2021 ; qui obligent les propriétaires bailleurs et impactent leurs locataires.

C'est un dispositif gratuit d'information et de conseils sur la rénovation énergétique qui a vocation à se déployer sur l'ensemble du territoire national.

Par le biais de réunions d'information, Bail Rénov' propose aux **propriétaires bailleurs** :

- Des **informations gratuites** et actualisées pour comprendre leurs droits et obligations
- Des **conseils gratuits** pour évaluer leur situation personnelle
- Une **médiation** avec leurs locataires

Ce programme propose aux **locataires** :

- Des **informations gratuites** pour connaître la loi climat et résilience, ses conséquences (droits et obligations), connaître les aides et accompagnement à la rénovation possibles, s'informer sur les écogestes
- Des **conseils personnalisés** pour mieux gérer les consommations énergétiques, mieux appréhender les travaux envisagés par leur propriétaire.

Avec Bail Rénov', les propriétaires bailleurs et leurs locataires peuvent ainsi obtenir gratuitement des informations.

Nous venons à votre rencontre, les prochains RDV :

REUNIONS D'INFORMATIONS LOCATAIRES :

Gap : à l'ADIL, 19 novembre de 10h à 11h30

Digne : au PAS Les Pigeonniers, 20 novembre de 10h00 à 11h30

Sisteron : à la communauté des communes, 20 novembre de 14h00 à 15h30



aux côtés de



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

Novembre 2025 #11

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



Le programme du mois de novembre :

RÉNOVONS NOTRE **COPROPRIÉTÉ**

Les partenaires ADIL 04/05, le CAUE et le SOLIHA de la Maison de l'Habitat des Hautes-Alpes, vous propose un World café consacré à la rénovation énergétique en copropriété.

Vous êtes copropriétaire ou syndic ? Vous vous posez des questions sur les travaux, le financement ou les démarches à suivre ?

LA RÉALISATION DES TRAVAUX

*Rénover efficacement votre
immeuble*

L'ÉCHAFAUDAGE DU PROJET

*Faites le point sur les aides,
les financements et
l'accompagnement
disponibles*

ORGANISATION ET DÉMARCHES

*Comprenez les aspects
juridiques et les étapes clés
pour lancer votre projet.*

La réalisation des travaux

Découvrez les aspects techniques de la rénovation. Quel mode de chauffage choisir ? Quels matériaux utiliser ? Est-il possible d'isoler par l'extérieur ?

L'échafaudage du projet

Aides financières, CEE, accompagnement France Rénov'. Peut-on/doit-on être accompagné ? Rénover tout le bâtiment ou étape par étape ?

Organisation et démarches

Les conseils du juriste... Qui décide des travaux ? Comment s'organiser entre copropriétaires ? L'immatriculation de la copropriété, c'est quoi ?

9 LIEUX POUR VENIR ECHANGER PRES DE CHEZ VOUS :

Serres : Salle Jean Imbert, jeudi 20 novembre, 9h30 à 12h30

Laragne : Salle du conseil, jeudi 20 novembre, 14h30 à 17h30

L'Argentière-la-Bessée : Salle du marché couvert, mardi 25 novembre, 9h30 à 12h30

Guillestre : Salle du conseil, lundi 1^{er} décembre, 9h30 à 12h30

Embrun : Salle de la manutention, lundi 1^{er} décembre, 14h30 à 17h30

Veynes : Salle du conseil de la communauté des communes, mardi 2 décembre, 9h30 à 12h30

Gap : Foyer des jeunes travailleurs, jeudi 11 décembre, 9h30 à 12h30

Saint-Bonnet : Salle de l'aiguille, jeudi 11 décembre, 14h30 à 17h30