

ACTUS JURIDIQUES

Révision des plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires

L'arrêté du 17 juillet 2025 prévoit qu'à compter du 1er janvier 2026, les plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires sont révisés par application, si elle est positive, de la variation de l'IRL (cf. loi du 6.7.89 : art. 17-1, I), constatée entre le 3e trimestre 2024 et le 3e trimestre 2025.

Pour mémoire, le décret du 1er août 2014 prévoit que le montant plafond est révisable chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle de l'IRL. Toutefois, aucune mise à jour du montant des honoraires plafonds n'avait été réalisée depuis la publication du décret.

[Arrêté du 17 juillet 2025 portant révision des plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires](#)

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Congé délivré par une commune : qualification du contrat et validité du congé

Ici, une commune avait signé un bail portant sur une maison forestière, à compter du 1er septembre 2020 et pour une durée de 3 ans.

Aux termes de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans pour les bailleurs personnes physiques et à 6 ans pour les bailleurs personnes morales.

L'article 15-I prévoit par ailleurs que le délai du préavis imposé au bailleur est de 6 mois avant le terme du bail. Le bail conclu entre les parties venait en réalité à échéance le 1er septembre 2026, date à laquelle les effets d'un congé émanant du bailleur doivent nécessairement être reportés.

Le congé pourra donc produire effet à la date du 1er septembre 2026, sous réserve de la vérification de son bien-fondé.

[CA Colmar : 3.7.25, n°24/02318](#)

EDITO

L'été est déjà bien avancé et c'est bientôt l'heure de la fermeture estivale de votre ADIL 04/05 (nous sommes fermés entre le 04/08 et le 15/08/2025). Vous souhaitant bonne lecture de cette édition estivale en attendant de vous retrouver à la rentrée !

Évolution du mode calcul du DPE : un nouveau signal pour le logement et la transition énergétique

Face à l'urgence de décarboner les logements pour mettre fin à la dépendance aux énergies fossiles et de renforcer l'offre locative, le Premier ministre a annoncé le 9 juillet 2025 une évolution importante de la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le coefficient de conversion de l'électricité (coefficient énergie primaire ou CEP) dans le calcul du DPE, actuellement fixé à 2,3, sera abaissé à 1,9. Cette évolution permettra de mieux refléter la réalité du mix énergétique français, largement décarboné grâce au nucléaire, et de corriger une inégalité de traitement pénalisant jusqu'ici les logements chauffés à l'électricité, y compris lorsqu'ils ont fait l'objet de travaux de rénovation.

Cette décision permettra par ailleurs de cibler plus efficacement les aides à la rénovation énergétique sur les logements chauffés aux énergies fossiles. Elle conduira également à sortir du statut de passoire énergétique (étiquettes F et G) environ 850 000 logements principalement chauffés à l'électricité, qui étaient excessivement pénalisés par la méthodologie antérieure.

Cette réforme entrera en vigueur au 1er janvier 2026.

Ma Prim'Rénov : une réouverture du guichet encadrée à compter du 30 septembre !

Le 23 juin, le Gouvernement a pris la décision d'arrêter temporairement le traitement des dossiers « MaPrimeRénov' » pour les rénovations globales individuelles, l'expliquant par la hausse importante des dépôts de dossiers et au risque élevé de fraudes ainsi que de prix considérés comme surévalués.

Dans un communiqué de presse publié en date du 22 juillet dernier, Valérie LÉTARD, ministre du logement, a détaillé les modalités de réouverture :

- La date annoncée de reprise de traitement : le 30 septembre 2025
- La réouverture sera ainsi ciblée, dans un premier temps, vers les propriétaires très modestes qui sont ceux dont le pouvoir d'achat et le confort sont le plus impactés par la précarité énergétique. Le taux de 80 % d'aides est maintenu.
- Les aides seront recentrées sur les passoires énergétiques E, F et G,
- Les plafonds de travaux subventionnables seront de 30 000€ ou 40 000€, selon le « saut de classes » permis par les travaux effectués,
- Il n'y aura plus de bonus « passoire énergétique » de 10 %,
- Les dossiers déposés entre septembre et décembre seront instruits et engagés au premier trimestre de l'année 2026, sous réserve du vote de la loi de finances
- Les dispositifs relatifs aux monogestes et aux copropriétés restent ouverts, sans modification de leurs règles, jusqu'à la fin de l'année 2025, pour atteindre les objectifs fixés.

Bref, si vous êtes concernés : faites réévaluer les aides auxquelles vous êtes éligibles !

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



Propriétaire bailleur en copropriété : Pensez à la régularisation des charges !

La période des assemblées générale se termine pour les copropriétés dont l'exercice comptable se déroule sur l'année civile (01.01.2025 – 31.12.2025) : l'assemblée générale doit approuver les comptes dans les 6 mois de leur clôture !

La régularisation des charges est une opération annuelle qui vise à comparer les provisions versées par les copropriétaires aux dépenses réelles engagées par la copropriété.

Selon la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 qui encadrent la copropriété, la régularisation des charges intervient après l'approbation des comptes de l'exercice écoulé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Chaque copropriétaire doit ainsi s'acquitter du solde dû entre les provisions appelées au cours de l'année et les dépenses réelles.

Grâce au décompte individuel de charges établi par le syndic sur lequel est indiqué la quote-part récupérable auprès d'un locataire, le copropriétaire et propriétaire bailleur peut, à son tour, établir le décompte de charge de son locataire.

Pour plus d'informations ou un besoin d'aide, n'hésitez à contacter votre ADIL.

Vacances d'été

NOUS SERONS FERMÉS

DU 04/08/2025 AU 15/08/2025

NOUS VOUS SOUHAITONS UN BEL ÉTÉ