

### ACTUS JURIDIQUES

#### Le prêt avance mutation évolue !

Le prêt avance mutation ou PAM, créé par la loi dite TECV du 17 août 2015, avait pour finalité de permettre aux ménages n'ayant pas accès au crédit bancaire classique, de financer des travaux de rénovation énergétique, avec un remboursement « in fine » lors de la mutation de leur bien.

L'art.71 de la loi de finances pour 2024 a mis en place un PAM à 0%, consenti sous conditions de ressources et pour lequel le décret n°2024-887 du 3 septembre 2024 – paru au JO du 4 septembre – est venu préciser notamment les conditions, modalités d'attribution et caractéristiques financières dudit prêt, destiné aux logements achevés depuis plus de 2 ans.

### ACTUS JURISPRUDENTIELLES

#### DPE de complaisance : responsabilité du vendeur, du diagnostiqueur et de l'agent immobilier

Lorsque le vendeur a fait réaliser deux DPE successifs (antérieurs au 1er juillet 2021 et à l'entrée en vigueur de l'opposabilité des DPE), le premier classant le bien en G et deuxième en D, sans que des travaux aient été entrepris entre les deux diagnostics : • le vendeur engage sa responsabilité dans le cadre de la garantie des vices cachés ; • le diagnostiqueur, qui a conduit à une évaluation de la performance énergétique plus favorable influençant les conditions de l'achat de l'immeuble, est tenu d'indemniser le préjudice des acquéreurs, qui constitue une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente voire de ne pas acquérir le bien ; • l'agent immobilier, qui avait connaissance des deux DPE successifs, a commis une négligence fautive et tenu d'indemniser les acquéreurs pour perte de chance.

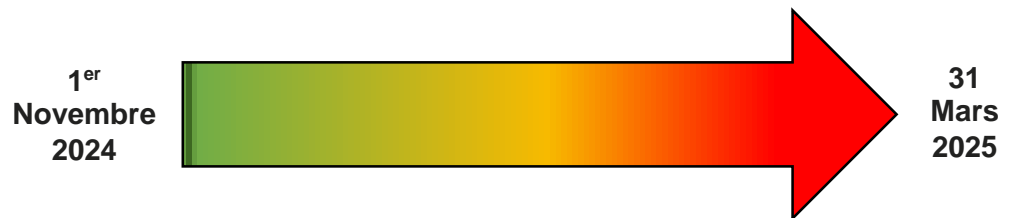
(CA Rouen : 28.7.24) Décision n° 23/01268

### La trêve hivernale : Du 1<sup>er</sup> Novembre 2024 au 31 Mars 2025.

La trêve hivernale est la période durant laquelle les procédures d'expulsion d'un locataire par un propriétaire sont suspendues. Chaque année, elle offre donc une période de protection aux ménages les plus modestes durant les mois les plus froids.

Dates, personnes pouvant être expulsées... Votre ADIL vous dit tout sur la trêve hivernale 2024-2025.

Cette année, la trêve hivernale est fixée du **1<sup>er</sup> novembre 2024** au **31 mars 2025**, il s'agit donc des dates habituelles.



Pendant la trêve hivernale 2024-2025, les locataires jouissent d'une protection renforcée contre l'expulsion. Cependant, cela ne les dispense pas de leurs obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989. Le paiement du loyer demeure une obligation essentielle du locataire, tout comme l'entretien du logement.

Cependant, certaines personnes ne sont pas protégées par la trêve hivernale :

- Les personnes bénéficiant d'un relogement correspondant à leurs besoins familiaux ;
- Les résidents d'un logement situé dans un immeuble touché par un arrêté de mise en sécurité ;
- Les squatteurs occupant un domicile, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire ;
- Les squatteurs occupant un garage ou un terrain. Dans ce cas, le juge qui prononce l'expulsion peut décider de supprimer la trêve hivernale ou d'en réduire la durée ;
- Les conjoints ou époux dont l'expulsion du domicile conjugal a été ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre de l'ordonnance de non-conciliation d'une procédure de divorce ;
- Les conjoints, époux, partenaire de Pacs ou concubin violent dans le couple ou sur un enfant dont l'expulsion du domicile familial a été ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre d'une ordonnance de protection.

À la fin de la trêve, et si le problème n'a pas été résolu, la procédure d'expulsion locative pourra reprendre et être exécutée par un huissier de justice.

Il est important de rappeler ici que le principe de la trêve hivernale a été étendu aux coupures de gaz et d'électricité, désormais interdites pendant cette période.

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

# LETTRE D'INFORMATION

## Octobre 2024 #10

### 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](http://www.adil04-05.org)



### Certification des diagnostiqueurs, vers un besoin d'homogénéité.

L'arrêté du 24 décembre 2021 définissait les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques (gaz, électricité, plomb, amiante, termites) et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification suite à l'annulation par le Conseil d'État, dans sa décision rendue le 1<sup>er</sup> janvier 2022, de l'arrêté du 2 juillet.

Par un nouvel arrêt rendu le 5 février 2024, le Conseil d'État a de nouveau annulé, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024, l'arrêté du 24 décembre 2021.

L'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 a donc pour objet de maintenir, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024, les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification avec mention ou sans mention, en rendant désormais gratuites pour tous les normes d'application obligatoire NF EN ISO/CEI 17024 et NF EN ISO/CEI 17065.

En effet, si la méthodologie de calcul du DPE a été fiabilisée lorsqu'elle a été réformée en 2021, il a tout de même pu être constaté une certaine hétérogénéité dans la qualité de réalisation des diagnostics. Dans ce contexte, le ministère a mis en place à l'été 2022 une feuille de route visant à l'amélioration de la qualité de réalisation des DPE. Un dispositif de certification spécifique, plus exigeant, a été mis en place pour les diagnostiqueurs immobiliers réalisant les DPE. Ce dispositif est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

### DPE collectif, un grand nombre de copropriétés affectées d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La loi Climat et Résilience de 2021 a renforcé et étendu considérablement le cadre juridique du DPE collectif. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les copropriétés de plus de 200 lots sont désormais tenues de réaliser un DPE collectif..., mais ce n'est qu'un début ! Cette obligation va en effet s'élargir progressivement pour inclure presque toutes les copropriétés.

Voici les prochaines étapes :

- **1<sup>er</sup> janvier 2025** : le DPE collectif deviendra obligatoire pour les copropriétés de 50 à 200 lots, qu'elles soient à usage d'habitation, professionnel ou commercial.
- **1<sup>er</sup> janvier 2026** : toutes les copropriétés de moins de 50 lots devront également se conformer à cette obligation.

À terme, tous les bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 devront disposer d'un DPE collectif valide. Cela marque une évolution significative dans la manière dont les copropriétés sont gérées, avec une attention accrue portée à la performance énergétique des bâtiments.

Le DPE collectif a une durée de validité de 10 ans.

Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

# Une question logement ? Pensez à l'ADIL !