



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE LA LOIRE, HAUTE-LOIRE ET ARDÈCHE

[SITE INTERNET](http://www.apil3.fr)



www.apil3.fr

[LINKEDIN](#)



APIL



GAZETTE de l'immobilier

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS | N°116 – JUILLET 2026

ACTUALITÉS APIL

VOTRE ADHÉSION APIL EN TOUTE SIMPLICITÉ !

Votre adhésion est reconduite automatiquement chaque année afin que vous puissiez continuer à profiter de l'ensemble des services de l'APIL.

Vous souhaitez mettre fin à votre adhésion ? Il vous suffit de nous en informer par écrit avant le **31 octobre 2026** pour l'année **2027**. Passé cette date, l'adhésion sera renouvelée pour l'année suivante.

CONGÉS ÉTÉ 2026

Chers, adhérents,

Nous vous informons que nos bureaux et permanences seront fermés pour congés d'été du **lundi 3 août au vendredi 21 août inclus**.

Nous serons heureux de vous retrouver dès le lundi 24 août pour la reprise de nos activités. Nous vous remercions pour votre compréhension et vous souhaitons un bel été.



ÉDITO

Du nouveau à l'APIL

UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE TOURNÉE VERS L'AVENIR

Notre assemblée générale des adhérents s'est tenue il y a peu au siège de l'APIL. En présence des membres du conseil d'administration, des salariées, et devant celles et ceux qui nous ont fait la joie de nous rejoindre ce matin-là, nous avons traité de l'année écoulée et de l'ordre du jour, selon les statuts de notre association... Approbation des comptes, compte-rendu de notre activité, renouvellement du tiers du conseil d'administration... et perspectives d'avenir ! ... Or, comme l'écrivait le Général de Gaulle, « l'avenir dure longtemps » !

L'IMMOBILIER DEVIENT PLUS COMPLEXE !

Entre la hausse de la taxe foncière, les nouvelles exigences de rénovation énergétique, l'encadrement des loyers dans certains territoires, une fiscalité changeante, les risques d'impayés et la complexité des procédures judiciaires, **de nombreux propriétaires s'interrogent sur la pertinence de continuer à louer leur logement.** Le nouveau statut du bailleur privé créé par la loi de finances 2026 constitue une première réponse, mais beaucoup estiment qu'il faudra aller plus loin pour redonner confiance aux investisseurs et encourager la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants.

ÊTRE PROPRIÉTAIRE : UN DÉFI COLLECTIF — GÉRARD DAMONT, NOUVEAU PRÉSIDENT

Et surtout, il est indispensable que nous nous souvenions qu'il est préférable d'affronter les difficultés ensemble ! Un propriétaire isolé, mal informé, qui fait face sans savoir par quel bout attraper les problèmes pour les résoudre, c'est précisément ce dont nous ne voulons pas ! Notre chaleureuse assemblée en est tombée d'accord : **l'APIL** est un collectif mille fois utile, que nous allons ensemble continuer à faire vivre à vos côtés !

Notre nouveau président, Gérard DAMONT, est avant tout l'un des nôtres bien sûr, un propriétaire immobilier qui a découvert les services de l'APIL il y a 10 ans et les a appréciés. Et puis il est entré au conseil d'administration, apportant ses qualités et connaissances au service du groupe. Le voici désormais assurant la présidence de notre belle association.

UN ENGAGEMENT QUI SE POURSUIT

Nos félicitations, notre soutien actif et tous nos encouragements à notre **nouveau président** ! Il me succède, mais je n'abandonne pas notre chère association, où j'occuperai la fonction de **secrétaire général**, car il est utile et agréable de rester disponible. **Et à vous**, chers adhérents et propriétaires, toute notre fidélité. Passez un excellent été et de bonnes vacances !

Hubert RE
Secrétaire Général

CONSEIL

DU NOTAIRE

La réforme de l'indivision : *Ce qui change avec la loi du 7 avril 2026*

La loi du 7 avril 2026 apporte des changements importants pour les personnes qui possèdent un bien en indivision, notamment à la suite d'une succession. Son objectif est de faciliter le règlement des situations où les héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord, ce qui peut bloquer la vente ou la gestion d'un bien pendant de nombreuses années.

Jusqu'à présent, le refus d'un seul indivisaire pouvait parfois empêcher toute décision, même lorsque cette situation était préjudiciable à l'ensemble des héritiers. Désormais, le juge dispose de pouvoirs renforcés. En cas d'urgence et lorsque l'intérêt commun des indivisaires est en jeu, il peut autoriser un indivisaire à accomplir seul certains actes, notamment la vente d'un bien, afin de mettre fin à une situation de blocage.

La réforme vise également à accélérer le règlement des successions et à éviter que des logements ou des terrains restent abandonnés faute d'accord entre les héritiers. Elle simplifie certaines procédures et permet une intervention plus rapide de la justice lorsque cela est nécessaire.

Concrètement, cette évolution devrait permettre de réduire le nombre de successions qui restent en suspens pendant plusieurs années. Les héritiers pourront ainsi trouver plus facilement une issue lorsque le dialogue est rompu ou qu'un indivisaire refuse systématiquement toute décision.

Cette réforme contribue également à préserver la valeur des biens en évitant qu'ils ne se dégradent faute d'entretien ou de gestion.

Cette loi ne remet toutefois pas en cause le principe de l'indivision : chaque indivisaire conserve ses droits sur le bien. En revanche, elle offre de nouvelles solutions pour éviter que des désaccords durables ne paralysent la gestion d'un patrimoine familial. L'objectif est de protéger les intérêts de tous les indivisaires tout en favorisant un règlement plus rapide, plus équilibré et plus efficace des successions.

Lucas MARCOUX
Notaire





La transition énergétique,
facile et efficace !

Fruit de l'alliance de sociétés stéphanoises, Synerbat vous accompagne pour tous vos projets de rénovation.

Tarif
spécial
adhérent
APIL



DPE
collectif



3PT
Projet de Plan
Pluriannuel de
Travaux



Audit
thermique



Maîtrise
d'œuvre

04 77 93 10 41

synerbat.com

contact@synerbat.com



Tarif
spécial
adhérent
APIL

Votre expert du diagnostic immobilier

Depuis plus de 20 ans, **HOM EXPERT** accompagne particuliers, professionnels et copropriétés pour tous leurs diagnostics immobiliers



DPE



AUDIT
ÉNERGÉTIQUE



AMIANTE



ÉLECTRICITÉ



GAZ



PLOMB



MÉTRAGE
BOUTIN



ERP
ÉTAT DES RISQUES
ET POLLUTIONS

04.77.93.10.41

www.hom-expert.fr

contact@hom-expert.fr

8 Rue des Trois Glorieuses, 42000 Saint-Étienne - Place Geoffroy Guichard, 42110 Feurs

Activ Immo, une agence immobilière spécialisée en gestion locative et en syndic de copropriété.

À votre écoute, nous assurons la gestion optimale de votre immeuble et de votre patrimoine.



Activ Immo

L'agence au service de votre sérénité

GESTION · RÉGIE · SYNDIC · TRANSACTION

La Terrasse
14 chemin Père Volpette
42000 SAINT-ÉTIENNE

Contactez-nous

09 81 07 73 72 activimmo42@gmail.com
06 32 96 42 38 agence-activimmo.fr

VENTE – LOCATION – RENOVATION ENERGETIQUE – MISE EN COPROPRIETE

Votre partenaire pour tous vos diagnostics immobiliers depuis 2007



AGENCE

DIAGNOSTIC

IMMOBILIER

**REMISE
ADHERENTS
-10%**

Notre Objectif: Vous accompagnez pour que la réalisation de vos diagnostics ne soit plus un souci !

**DPE & AUDIT ENERGETIQUE – LOI CARREZ – VERIFICATIONS GAZ & ELECTRICITE – 3PT
REPERAGES PLOMB & AMIANTE – DPE COLLECTIF – DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

TEL. 04 77 46 69 39

contact@agence-diagnostic-immobilier.com



LA FOUILLOUSE - AMBERT



BIEN LA COLOCATION COMPRENDRE

"Une colocation est la location par plusieurs personnes dites "colocataires" d'un même logement en vue d'y habiter en résidence principale. Cette location peut être meublée ou non."

Plusieurs contrats peuvent être proposés :

- **Le Bail unique** : dans ce cas tous les colocataires signent sur le même bail et sont donc tenus par un seul contrat.
- **Les Baux multiples** : chaque colocataire signe son propre bail et le bailleur a donc autant de contrats que de colocataires.

LE BAIL UNIQUE EN GLOBAL

Le bail unique est le plus utilisé car les règles qui s'appliquent concernant la clause de solidarité et le congé donné par un locataire sont beaucoup plus favorables au bailleur. En effet, chaque colocataire a l'ensemble des droits et des devoirs que le contrat de bail implique. Les éventuelles dettes sont **indivisibles** et chaque locataire est tenu responsable du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire (loyer, charges, réparations locatives) jusqu'à la fin du contrat. Le propriétaire peut ainsi s'adresser à n'importe lequel d'entre eux pour obtenir la totalité du règlement. Il en va de même pour les éventuels garants qui pourront être sollicités de façon indifférenciée.

DÉPÔT DE GARANTIE ET ÉTAT DES LIEUX DANS LE CAS D'UN BAIL UNIQUE

Le **dépôt de garantie signé est indivisible** et doit être conservé par le bailleur. C'est au colocataire partant de **recupérer auprès de ses anciens colocataires** l'éventuelle part du dépôt de garantie qu'il aurait versée au démarrage du bail. Concernant l'état des lieux, il n'est pas nécessaire de faire un **état des lieux intermédiaire** dans le cas d'un départ d'un colocataire sur un bail unique. Les colocataires restants devront se mettre éventuellement d'accord avec le colocataire partant sur le dédommagement des dégradations. Un état des lieux de sortie sera fait lorsque le bail sera résilié par l'ensemble des colocataires. La règle à retenir est **BAIL UNIQUE = SOLIDARITE et INDIVISIBILITE**.

POUR LES DÉPARTS ...

Dans le cadre d'un bail unique, **lors d'un départ de colocataire, le bail continue** avec les autres colocataires qui sont en charge de trouver un remplaçant. Le nouveau colocataire doit être approuvé par le propriétaire et un avenant au contrat est établi. Inversement, le propriétaire ne peut pas imposer un nouveau locataire sans l'accord des autres colocataires. Concernant le loyer, la clause de solidarité figurant au contrat oblige le colocataire sortant à demeurer responsable du paiement pendant 6 mois après son départ, sauf si un nouveau colocataire a pris sa place (article 8-1 VI loi 6 juillet 1989).

ATTENTION : en cas de baux multiples, lors du départ d'un colocataire, les autres colocataires n'ont pas à couvrir sa partie de loyer contrairement au bail unique.

TAUX & INDICES

Date de prise d'effet du Bail	Trimestre à retenir
Entre le 1er août et le 31 octobre	1er Trimestre
Entre le 1er novembre et le 31 janvier	2ème Trimestre
Entre le 1er février et le 30 avril	3ème Trimestre
Entre le 1er mai et le 31 juillet	4ème Trimestre

Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

Année	Trimestre 1			Trimestre 2 *			Trimestre 3			Trimestre 4		
	Indice	Evol. 1/an		Indice	Evol 1/an		Indice	Evol 1/an		Indice	Evol 1/an	
2020	130,57	0,92		130,57	0,66		130,59	0,46		130,52	0,20	
2021	130,69	0,09		131,12	0,42		131,67	0,83		132,62	1,61	
2022	133,93	2,48		135,84*	3,60*		136,27*	3,49*		137,26	3,50*	
2023	138,61*	3,49*		140,59*	3,50*		141,03*	3,49*		142,06	3,50*	
2024	143,46*	3,50*		145,17	3,26		144,51	2,47		144,64	1,82	
2025	145,47	1,40		146,68	1,04		145,77	0,87		145,78	0,79	
2026	146,60	0,78		148,37	1,15							

Indice INSEE du Coût à la Construction ICC (Baux commerciaux, professionnels, garages, dépôts)

Année	Trimestre 1			Trimestre 2			Trimestre 3			Trimestre 4		
	Indice	Evol. 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol 1/an	Evol. 3/ans
2020	1770	2,43	7,27	1753	0,40	5,35	1765	1,09	5,69	1795	1,47	7,68
2021	1822	2,94	9,04	1821	3,88	7,18	1886	6,86	8,83	1886	5,07	10,75
2022	1948	6,92	12,73	1966	7,96	12,60	2037	8,01	16,67	2052	8,80	15,99
2023	2077	6,62	17,34	2123	7,99	21,11	2106	3,39	19,32	2162	5,36	20,45
2024	2227	7,22	22,23	2205	3,86	21,09	2143	1,76	13,63	2108	-2,50	11,77
2025	2146	-3,64	10,16	2086	-5,40	6,10	2056	-4,06	0,93	2058	-2,37	0,30
2026	2084	-2,89	0,34									

Indice des Loyers des activités tertiaires ILAT (bureaux, professions libérales, entrepôt logistique)

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales et artisanales)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	T4	118,97	4,30
2022	T1	120,73	5,10
	T2	122,65	5,32
	T3	124,53	5,88
	T4	126,66	6,46
2023	T1	128,59	6,51
	T2	130,64	6,51
	T3	132,15	6,12
	T4	133,69	5,55
2024	T1	135,13	5,09
	T2	136,45	4,45
	T3	137,12	3,76
	T4	137,29	2,69
2025	T1	137,29	1,60
	T2	137,15	0,51
	T3	137,07	-0,04
	T4	137,21	-0,06
2026	T1	137,42	0,09

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	T4	118,59	2,42
2022	T1	120,61	3,32
	T2	123,65*	4,43*
	T3	126,13*	5,37*
	T4	126,05*	6,29*
2023	T1	128,68*	6,69*
	T2	131,81*	6,60*
	T3	133,66*	5,97*
	T4	132,63*	5,22*
2024	T1	134,58*	4,59*
	T2	136,72	3,73
	T3	137,71	3,03
	T4	135,30	2,01
2025	T1	135,87	0,96
	T2	136,81	0,07
	T3	137,09	-0,45
	T4	134,62	-0,50
2026	T1	135,26	-0,45

* En application de l'article L 353 9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2e trimestre.

* Attention, suite aux mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prises en août 2022 et prolongées jusqu'en mars 2024, la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ne peut excéder 3,50 %

PERMANENCES

DE NOS BUREAUX



SAINT-ETIENNE

5, Rue Edmond Charpentier

Du **Lundi** au **Vendredi**

-> de **9h à 12h** et de **13h30 à 17h30**

04 77 49 33 80 - contact@apil3.fr - www.apil3.fr

(SIÈGE SOCIAL)

SAINT JUST SAINT RAMBERT

Trait d'union - 4, Place de la
Paix Quartier St-Rambert

 Le **2^{ème} Mercredi** du mois

 -> de **14h à 16h**

LOIRE

FIRMINY

19, Rue Gambetta

Mardi -> de **9h à 12h** et de **13h30 à 17h30**

Jeudi -> de **13h30 à 17h30**

04 77 56 97 33

(BUREAUX SECONDAIRE)

LE PUY-EN-VELAY

31, Boulevard de la République Centre
Roger Fourneyron 2^e étage / salle 206

 Le **2^{ème} Vendredi** du mois

 -> de **9h30 à 12h**

HAUTE-LOIRE

SAINT-CHAMOND

Salle RAIMU, Place de l'Hôtel Dieu

 Le **2^{ème} Lundi** du mois

 -> de **9h30 à 11h30**

LOIRE

YSSINGEAUX

Mairie, Place Général de Gaulle

 Le **2^{ème} Vendredi** du mois

 -> de **14h à 16h**

HAUTE-LOIRE

ANNONAY

Espace Liberté, Place de la Liberté

 Le **2^{ème} Lundi** du mois

 -> de **13h30 à 16h**

ARDÈCHE

ROANNE

18, rue de Cadore Immeuble
Municipal 2^{ème} étage / salle 21

 Le **dernier Lundi** du mois

 -> de **9h30 à 11h30**

LOIRE

MONTBRISON

Espace des Associations - 20, Avenue
Thermale (Direction MOINGT)

 Le **2^{ème} Mercredi** du mois

 -> de **9h30 à 11h30**

LOIRE

GAZETTE de l'immobilier PAR INTERNET

Pour les adhérents souhaitant recevoir
leur gazette par internet, merci de bien
vouloir nous en informer par mail à
l'adresse suivante : contact@apil3.fr