



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Pyrénées-Atlantiques

**Antenne de PAU**  
**Siège administratif**

7, rue Camy  
64000 PAU  
Tel : 05 59 02 26 26

**Antenne de BAYONNE**

1, rue Ulysse Darracq  
Angle Quai Bergeret  
64100 BAYONNE  
Tél : 05 59 59 11 00

Site: [www.adil64.org](http://www.adil64.org)

# L'INFO JANVIER 2018



# CONGE POUR MOTIF DE REPRISE OU DE VENTE DU LOGEMENT

## NOUVEAU DOCUMENT A JOINDRE

Loi ALUR du 24/03/2014 (article 5)

Loi du 06/07/1989 (article 15)

Arrêté du 13/12/2017 - Journal Officiel du 20/12/2017

En application de l'article 5 de la loi ALUR, modifiant l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé qu'il délivre au locataire en raison de sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement. Cette notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire. Son contenu est précisé en annexe de l'arrêté du 13 décembre 2017.

### **LOGEMENTS CONCERNES**

L'obligation de joindre une notice d'information au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement concerne les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation loués non meublés et soumis à la loi du 6 juillet 1989 et qui constituent la résidence principale du locataire (logement occupé : huit mois par an).

La notice d'information ne concerne pas les logements loués meublés (loi 6.7.89 : art. 25-3), les logements foyers, les logements de fonction (loi 6.7.89 : art.2), les logements occupés par des travailleurs saisonniers (loi 6.7.89 : art.2), les logements faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) (loi 6.7.89 : art. 40 III), les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation (loi 6.7.89 : art. 40 I), les logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (loi 6.7.89 : art. 40) et les logements dont les loyers sont fixés en application de la loi de 1948 (loi 6.7.89 : art. 40).

## **LE CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION**

La notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de reprise du logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vente le logement. Elle se divise en quatre parties.

### **1 - Les dispositions communes au congé pour vendre et au congé pour reprise**

La notice d'information indique les règles pour délivrer un congé concernant :

- la forme de la notification ;
- l'auteur du congé ;
- le destinataire du congé ;
- le délai de préavis ;
- les effets du bail.

La notice rappelle les cas ne permettant pas de donner congé :

- le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril ;
- le locataire est âgé de plus de 65 ans.

### **2 - Les dispositions propres à chaque catégorie de congé**

Dans le cas d'un congé pour reprise, la notice précise les règles concernant :

- l'auteur du congé ;
- les bénéficiaires de la reprise ;
- la destination du logement repris ;
- la prorogation du terme du bail ;
- les mentions obligatoires.

Dans le cas d'un congé pour vente, les règles rappelées concernent :

- l'auteur du congé ;
- la prorogation du terme du bail ;
- les mentions obligatoires ;
- les conditions d'offre de vente au locataire ;
- le droit de préemption ou non du locataire ;
- la vente par lots.

### **3 - Les litiges relatifs au congé**

En cas de litige relatif au congé, la notice d'information indique que les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable en saisissant :

- la commission départementale de conciliation ;
- le conciliateur de justice.

À défaut, la notice d'information mentionne les démarches à suivre afin de saisir le juge judiciaire. Par ailleurs, la notice précise les effets d'une contestation amiable ou judiciaire notamment si le congé est déclaré nul.

#### 4 - Les contacts utiles

La notice d'information s'achève par une liste de contacts :

- les ADIL : les Agences Départementales d'Information sur le Logement ;
- les associations représentatives des bailleurs et des locataires ;
- les maisons de droit et du point d'accès au droit.

Pour l'information administrative :

- le Ministère de la Cohésion des territoires ;
- le site Service public.

#### **L'ENTREE EN VIGUEUR**

Cette obligation de joindre une notice d'information concerne les congés délivrés à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2018**.

## PROROGATION ET MODIFICATION DU CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE

Loi de finances pour 2018 du 30/12/2017  
Journal Officiel du 31/12/2017 - Article 79

Dans le cadre de la réalisation de travaux liés à la rénovation énergétique de sa résidence principale, le particulier peut bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Précédemment prévu jusqu'au 31 décembre 2017, le CITE est prorogé par l'article 79 jusqu'au 31 décembre 2018 (LF : art. 79, I, A d et f).

Afin de valoriser les actions les plus efficaces au plan énergétique, les équipements éligibles au CITE sont modifiés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie (CGI : art. 200 quater, 1, b, 1<sup>o</sup>) ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; seules les chaudières à très haute performance énergétique sont éligibles au taux de 15% pour les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018 (arrêté du 30.12.17) ;
- les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; seuls les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018 à condition que les travaux visent à remplacer des parois en simple vitrage (CGI : art. 200 quater, 1, b, 2<sup>o</sup>). Le contribuable doit justifier de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018. **Ces équipements seront exclus du CITE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018.**

En outre, pour les dépenses liées à l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (dite chauffe-eaux thermodynamiques), le crédit d'impôt s'applique dans la limite d'un plafond de 3 000 € TTC afin de limiter les effets d'aubaine. Ce dernier a été fixé par arrêté du 30.12.17 conjointement avec les ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget.

À noter que les dépenses exclues du CITE continuent à bénéficier du taux réduit de TVA (CGI : art. 278-0 bis A) pour les travaux liés à la pose et l'entretien de ces équipements.

## Nouveaux équipements éligibles au CITE

Le champ d'application du CITE est étendu aux dépenses d'équipements pour le raccordement au réseau de chaleur ou de froid lorsque la collectivité ou l'exploitant du réseau dispose de la propriété des équipements éligibles sous réserve que les frais soient acquittés par le particulier. La réalisation d'audit énergétique est également éligible (CGI : art. 200 quater, 1, I).

Dans la version antérieure, les équipements éligibles au CITE concernant le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, étaient les suivants :

- le branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble ;
- le poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur entre le réseau de chaleur et l'immeuble ;
- les matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci.

À l'exception des cas où l'audit énergétique est obligatoire, les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018 au titre de la réalisation d'un audit énergétique deviennent éligibles. Cet élargissement vise à encourager la rénovation énergétique globale par la réalisation d'un audit "comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget". L'audit doit être réalisé dans les conditions prévues par l'arrêté du 30.12.17 et par un auditeur qualifié : un décret précisera les conditions de qualification des auditeurs.