

# Cercle

DES FAMILLES



**Développement durable,**  
**Écologie et logement**

**N°11**  
**SEPTEMBRE 2019**

# L'ÉDITO



**Charly HEE**  
**Président de Familles de France**



**Puisez dans les rubriques,  
Informez-vous,  
Soyez soucieux de votre cadre de vie !**

**Bonne lecture !**

Nous pensions chacun dans notre coin, notre secteur, notre foyer, être performants mais le Jour du Dépassement Global est alarmant. Nous consommons trop de ressources par rapport à ce que notre planète peut produire. Et si le constat s'arrêtait là ?

Mais non, l'économie circulaire, dont la définition de ce système économique d'échange et de production apparu dans les années 1970, repris sous le terme « Développement durable » en 1987, puis officialisé en 1992, nous détermine un développement comme son nom l'indique qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leur besoin, de manière globale et transversale. Trop d'années se sont écoulées avant une prise de conscience réelle et sérieuse.

A tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), nous devons viser à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus. En entreprise, c'est l'obligation du tri, car toutes les bonnes habitudes prises à la maison ont tendance à être oubliées au bureau.

Contribuer à la prospérité économique, à la santé des écosystèmes et au pouvoir des communautés en respectant l'environnement : est-ce une contrainte ? Non un devoir !

Par ce Magazine 11, Familles de France vous préconise « le fait maison », le retour à la ferme et sa pédagogie comme sur la commune de Rhinau (67), l'atelier « entretien logement » mis en place à Dreux (27), le C.I.T.E., dispositif financier pour économiser l'énergie dans votre logement...

Il vous éclaire aussi sur le G.E.S., le D.P.E. autant de sigles barbares que nous retrouvons si nous parlons Ecologie.

Un questionnement juridique ? Vous trouverez aussi les droits et les devoirs des Propriétaires ou Locataires, les avantages et inconvénients d'un logement vide ou meublé.

Ce magazine est celui des associations familiales affiliées à Familles de France

**Directeur de la publication : Charly Hee**

**Secrétaire Générale : Chantal Huet**

**Conception et réalisation : Sharon Sylva**

**Crédits photos et images : Pixabay**

**Contributeurs : Gabrielle Parisot, Kevin Fock-Yee, Magali Grenouilleau, Lydie Tollemer.**

*Les interviews des personnalités extérieures au mouvement n'engagent pas Familles de France et restent à la liberté de leurs auteurs.*

**SUIVEZ-NOUS !**

# SOMMAIRE

DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>Qu'est ce que le développement durable ?</b>	<b>4</b>
<b>Qu'est-ce que le « Global Overshoot Day » ?</b>	<b>6</b>
<b>L'obligation de tri des déchets par les entreprises</b>	<b>8</b>
<b>Rhinou - Juillet 2019</b>	<b>9</b>

ÉCOLOGIE

<b>Conseil : « Le fait maison »</b>	<b>12</b>
<b>Le saviez-vous ?</b>	<b>14</b>

LOGEMENT

<b>DPE ? GES ? Classe énergétique ?</b>	<b>15</b>
<b>Le crédit d'impôt à taux zéro pour la rénovation énergétique</b>	<b>18</b>
<b>Quitter un logement vide</b>	<b>21</b>
<b>Quitter un logement meublé</b>	<b>29</b>
<b>L'atelier « Entretien logement »</b>	<b>35</b>



## Qu'est ce que le développement durable ?



### Mais au fait, qu'est-ce que le terme « développement durable » signifie ?

« Développement durable » : en voilà une notion exploitée, surexploitée, dévoyée, galvaudée même... . Malgré son utilisation intensive, peu d'entre nous savent ce que renferme le terme « développement durable ».

La première définition date de 1987 et elle est attribuée à Mme Gro Harlem Brundtland, alors Première ministre de la Norvège.

Mais ce n'est qu'en 1992, lors du Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations Unies, qu'est officialisée la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable. Mais alors qu'est-ce que le développement durable ?

C'est un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

C'est un principe d'organisation de la société humaine qui tient compte des ressources finies de la planète et agit sur trois piliers interdépendants :

- Le pilier environnemental (« écologiquement soutenable »). Le développement des activités humaines doit se faire de façon à ne pas nuire à la capacité de renouvellement des ressources naturelles ou au bon fonctionnement des services écosystémiques ;
- Le pilier social (« socialement équitable »). Le développement harmonieux de la société humaine passe par la cohésion sociale garantissant à tous l'accès à des ressources et services de base (la santé, l'éducation) ;
- Le pilier économique (« économiquement équitable »). Le développement économique doit permettre la diminution de l'extrême pauvreté et l'exercice par le plus grand nombre d'une activité économique dignement rémunérée.



Il est clair que les 10 milliards d'hommes et de femmes que comptera notre planète en 2100 ne pourront pas vivre sur le modèle actuel des pays industrialisés. À l'heure actuelle, 80 % des ressources naturelles de la planète sont consommées par 20 % de la population mondiale.

De nombreux cycles naturels sont détériorés par les activités humaines actuelles : régulation et épuration de l'eau douce, fertilité des sols, stockage de carbone dans les forêts, perte de biodiversité et notamment la disparition de 60% de la faune sauvage ces 40 dernières années et 80% des insectes ces 20 dernières années... Avec, à la clé, des risques de pénurie.

Et pourtant, la vie humaine dépend de nombreuses ressources naturelles (énergie, ressources alimentaires, matériaux...) et services écosystémiques (par ex. : pollinisation, barrières naturelles de protection...). Ces ressources et services, ayant une capacité limitée à se renouveler, peuvent être menacés par une exploitation ou une dégradation excessive.

C'est pourquoi, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable (les fameux piliers interdépendants).

D'où l'importance de l'intégration du développement durable, dans nos économies et nos modes de vie, au quotidien.

# Qu'est-ce que le « Global Overshoot Day » ?



## « Le jour du dépassement »

Chaque année au milieu de l'été, les journaux font les gros titres sur le « global overshoot day » ou le jour du dépassement global.

## Mais qu'est-ce que le « jour du dépassement » ?

Le jour du dépassement correspond à la date de l'année à partir de laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources que la planète est capable de régénérer en un an.

Passée cette date, l'humanité puise donc de manière irréversible dans les réserves non renouvelables (à échelle de temps humaine) de la Terre.

Il s'agit en fait de calculer la capacité de production biologique de la planète, c'est-à-dire ses capacités à fournir des ressources renouvelables naturelles, par rapport à l'empreinte écologique humaine.

## Quand est exactement le jour du dépassement ?

Si, en 1970, ce jour était le 29 décembre (la population mondiale ne vivait donc que pendant 3 jours à « crédit » sur les réserves de l'année suivante), en 2018, le jour du dépassement est arrivé le 1er août ! Pour l'année 2019, le jour du dépassement est arrivé, comme d'habitude, plus tôt encore soit le 29 juillet 2019.

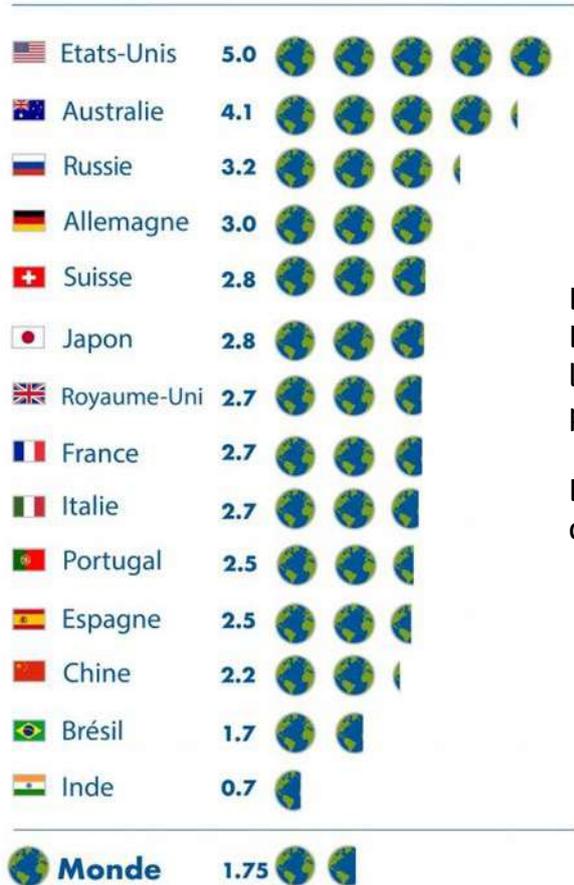
# DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ainsi et, selon les termes de WWF France : « En sept mois, nous aurons pêché plus de poissons, abattu plus d'arbres et consommé plus d'eau que ce que la nature ne peut nous procurer au cours d'une année. Nos émissions de gaz à effet de serre auront été plus importantes que ce que nos océans et nos forêts ne peuvent absorber. La séquestration du carbone représente 60% de la demande humaine sur la nature. En d'autres termes, l'humanité utilise les ressources naturelles 1,7 fois plus vite que les écosystèmes ne peuvent régénérer ».

L'Union européenne suit la même tendance : le jour du dépassement est passé du 13 octobre en 1961 au 10 mai en 2019. Si toute l'humanité consommait autant de ressources que les Européens, elle utiliserait l'équivalent de 2,8 planètes Terre pour subvenir à ses besoins.

Et si le monde entier vivait comme les Français, ce même jour aurait eu lieu le 15 mai 2019 et il faudrait 2,7 planètes Terre pour pouvoir subvenir aux besoins de toute la population mondiale.

Combien de planètes Terre faudrait-il si la population mondiale vivait comme les habitants en...



La moyenne mondiale se situe autour de 1,7 Terre. La population mondiale consomme donc actuellement l'équivalent des ressources de 1.7 planète Terre (soit près de 2 planètes Terre) pour une année.

Et pourtant force est de constater que nous n'avons qu'une seule planète... .

Source: Global Footprint Network National Footprint Accounts 2019

# L'obligation de tri des déchets par les entreprises



Depuis le 1er juillet 2016\* et l'entrée en vigueur du décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets, appelé plus communément « le décret 5 flux », toute entreprise installée sur le territoire français doit procéder au tri des déchets qu'elle génère et à leurs collectes séparées.

Les entreprises concernées ont l'obligation de trier à la source les déchets de papier, de métal, de plastique, de verre et de bois.

S'ils ne sont pas traités sur le site, l'entreprise doit organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.

Toute implantation produisant ce type de déchets est tenue de les trier et de les valoriser, sauf celles produisant moins de 1 100 litres de déchets par semaine collectés par le service public.

Et c'est notamment sur ce texte que s'est fondée l'association Zéro Waste France pour porter plainte contre deux chaînes de fast-food.

Cette association a pu constater certains manquements aux dispositions légales : absence de tri des déchets en salle, absence de tri des biodéchets, et recours massif au tout jetable contraire à la hiérarchie des modes de traitement des déchets (tout producteur de déchets doit les gérer selon une "hiérarchie" qui privilégie la réduction à la source et le réemploi, par préférence au recyclage et à l'élimination).

A noter que le non-respect du tri des 5 flux est passible d'une sanction administrative d'un montant maximal de 150 000€ (article L541-3 du Code de l'environnement), et constitue une infraction pénale punie d'une peine maximale de deux ans d'emprisonnement et 75 000€ d'amende (4° et 8° de l'article L541-46 du même Code).

\*Le tri à la source et la collecte séparée sont obligatoires depuis le 1er juillet 2016 pour les administrations publiques de l'Etat et les établissements publics de l'Etat, sur chacune de leurs implantations regroupant plus de 20 personnes. L'obligation est entrée aussi en vigueur le 1er juillet 2016 pour les sites des entreprises regroupant plus de 100 personnes, le 1er janvier 2017 pour ceux de plus de 50 personnes et le 1er janvier 2018 pour ceux de plus de 20 personnes.

## Rhinou - Juillet 2019



### Les animations et les saisons à la ferme éducative AGF67

La ferme est avant tout un Centre d'Initiation à la Nature par l'Animal pour l'Enfant (CINAE) et à ce titre l'animal est le vecteur principal pour passer du monde de l'illustration à celui du monde du vivant, en vrai !

Joël BUSSINGER, Directeur de la ferme éducative AGF67 nous renseigne sur l'organisation de la ferme pédagogique: " Du mois d'avril à fin octobre, nous accueillons à la ferme des scolaires, des enfants âgés de 2 à 12 ans. Une fois leur arrivée sur place, les enfants découvrent les animaux de la basse-cour (oies, canards, poules et pigeons) sous forme d'ateliers afin de comprendre le cycle de la vie de chaque animal. L'enfant devient acteur du temps passé à la ferme et contribue aux nourrissages et aux soins qui sont apportés aux animaux. Après la découverte de la « volaille », les enfants découvrent les « grands » animaux de la ferme (vache, âne et chevaux) et participent aux ateliers de brossage et de curetage des sabots.

En fin d'animation, une évaluation est faite (sous forme de petit questionnaire) par l'équipe pédagogique à destination des enfants, nous permettant ainsi d'évaluer le degré de compréhension des enjeux environnementaux dispensés lors de notre animation".

La ferme pédagogique de l'AGF67, installée depuis 1982 dans l'ancienne maison forestière de la commune de Rhinou, à 35 km de Strasbourg et de Colmar et en bordure du Rhin, profite d'un environnement naturel remarquable pour favoriser la découverte du vivant.



Depuis trente ans la structure met en œuvre un programme de sensibilisation et des outils pédagogiques, à l'intention du tout public : sensibiliser les personnes au respect de la vie et des équilibres naturels par la relation affective à l'animal, par la découverte sensorielle et par l'expérimentation active.

L'équipe professionnelle d'animation de la ferme éducative propose enseignements et outils adaptés aux enfants et aux groupes : activités de découverte des animaux et de leur production, sensibilisation à l'environnement naturel rhénan, récolte des fruits du verger et des gestes à adopter dans la gestion de nos déchets ménagers. Elle reçoit, soit à la journée soit lors de séjours, des classes, des accueils de loisirs ou des particuliers. Des mini-camps pour enfants sont organisés pendant les vacances scolaires, sur différentes thématiques (fermiers en herbe, aventuriers du Ried...).

Elle développe deux pratiques dédiées à la compréhension et à la sensibilisation de l'interdépendance, entre l'homme, l'animal et la nature et liées au respect de l'environnement.

La première s'exerce au sein d'un poulailler participatif «Le Bicot», soutenu par la commune de Rhinau en association avec la Communauté de Communes du Rhinet le SMICTOM d'Alsace Centrale. Il a vu le jour en mars 2016 et comptabilise à ce jour 17 familles participantes.

## Les objectifs de ce poulailler participatif sont multiples:

- Réduire les déchets ménagers et lutter contre le gaspillage alimentaire : une poule peut ingérer jusqu'à 150 kg de déchets alimentaires par an ;
- Proposer une alternative économique à la consommation d'œufs: un poulailler d'une vingtaine de poules peut produire jusqu'à 100 œufs par semaine ;
- Récupérer du lisier pour enrichir les jardins ou composts des habitants qui, ainsi, n'auront pas besoin de recourir aux engrais chimiques.

## Voici pour les principaux objectifs mais cette liste ne s'arrête pas là puisqu'on analyse aussi les faits suivants:

- Diminuer le gaz à effet en serre (en récupérant les œufs près de chez eux, les rhinois n'utilisent pas leur voiture) ;
- Remettre en rapport l'animal et l'alimentation ;
- Apprendre à s'occuper de poules ;
- Créer du lien social entre les habitants ;
- Créer du lien intergénérationnel.

Ces objectifs concernent des enjeux aussi bien environnementaux et sociaux qu'économiques et pédagogiques. A ce titre, ce projet de poulailler participatif peut vraiment être qualifié de projet de «**développement durable**».

La seconde concerne la valorisation des déchets alimentaires. «Les déchets alimentaires issus de la préparation des repas, des assiettes non finies, du gaspillage alimentaire, des fruits et légumes invendus en grande surface augmentent le volume et le poids des ordures à évacuer.

Ils coûtent cher en transport, collecte et taxes, provoquent des nuisances comme les mauvaises odeurs, obstruent le paysage ou sont à l'origine de germes pathogènes. C'est pourquoi nous avons mis en place à la ferme un projet de revalorisation de ces biodéchets. Pour cela, nous avons un partenariat avec une grande surface locale avec laquelle nous travaillons chaque jour.

En effet, chaque matin, nous allons récupérer les invendus des fruits et légumes qui sont destinés à être mis à la poubelle. Ensuite nous trions l'ensemble des cagettes, dont une partie ira directement dans notre compost et le reste sera utilisé pour nos animations de nourrissages des animaux à la ferme (lapins, cochons d'Inde, canards et cochons). Une animation sur le tri-sélectif est également organisée sur le temps du repas lorsque nous recevons des groupes à la journée et que ces derniers déjeunent sur place.

La ferme éducative a encore de beaux jours devant elle. Elle est un lieu de connaissance et de transmission pour que demain conserve les belles couleurs du vivant d'aujourd'hui qui se doit d'être protégé, développé et compris, comme ressource de notre propre humanité.

### Coordonnées

7 rue Sergent Viala  
67860 Rhinau  
Tél : 03 88 74 66 44

<https://fr-fr.facebook.com/pages/category/Nonprofit-Organization/Ferme-Educative-de-Rhinau-187317107973706/>  
<https://fermeeducativerhinau.wixsite.com/ferme-educ-de-rhinau>  
[fermeeducative@agf67.fr](mailto:fermeeducative@agf67.fr)

## Conseil : « Le fait maison »



### Tout faire soi-même : Oui, mais comment ?

Le DIY (do it yourself), ou « faites-le vous-même », est aujourd'hui devenu un mode de consommation alternative très populaire. On bricole en effet désormais soi-même ses vêtements et accessoires, ses meubles et sa déco en passant par les produits de consommation courante : cosmétiques, produits d'entretien, sans compter évidemment l'imbattable « cuisine faite maison » et le potager à la maison...

Le DIY s'adapte à tout et connaît une telle ferveur que les grandes enseignes commerciales proposent tout le matériel nécessaire, mais aussi leurs kits DIY jusqu'à des ateliers dans leurs magasins et des vidéos « tutos » (pour tutoriels). Si le DIY devient un commerce, on peut alors se poser la question : est-ce vraiment moins cher et à la portée de tous ? Pour faire soi-même, adoptons les bons gestes !

1. Se lancer par étapes : il y a tellement à faire soi-même que l'on ne sait plus parfois où donner de la tête. Le mieux est de ne pas voir trop grand dès le début pour ne pas se noyer sous les conseils, au risque de se décourager. Commencer par un objet ou une activité (simple de préférence) le temps de progresser et de se sentir à l'aise, puis se diversifier petit à petit.

2. Préparer des produits tests : Si l'on peut penser l'équipement pour faire soi-même plus écologique, plus simple, il convient quand même d'être prudent. Certains produits naturels mais ultraconcentrés doivent être maniés avec précaution : autant de raison d'être attentif si l'on souhaite créer ses propres cosmétiques ou éviter de trouser ses vêtements lors de la lessive « maison ».

Pensez alors, comme tout produit détergent, à faire un test sur une zone non-exposée pour s'assurer de la compatibilité du produit réalisé.



3. Penser les coûts : le DIY est un des passe-temps préférés des Français\* et justement... il en demande du temps ! Si les plus expérimentés et les plus équipés peuvent aller plus vite, il ne faudra tout de même pas négliger l'investissement temps qu'il réclame.

Autre investissement : Outils, matériaux et produits de base. Oui, ils sont moins chers que les produits finis et transformés, mais on peut aussi les obtenir en consommant plus responsable et moins cher : prêt, troc, récup... c'est l'aspect pratique du fait maison.

\* 60% d'entre eux pratiquent les loisirs créatifs et le bricolage – Loisirs Magazine 2019

4. Tutoriels vidéo, kits, sites internet spécialisés : on peut aisément trouver toute l'information nécessaire pour faire soi-même.

Mais localement les associations ou les particuliers proposent aussi aujourd'hui de nombreux ateliers collectifs, en famille, tout aussi utiles et bien plus conviviaux pour partager recettes et conseils, trouver de bonnes idées et échanger.

**Car finalement, qui a dit que pour faire maison, on restait à la maison !**



## Le saviez vous ? \*



# 75 % des dépenses énergétiques d'un ménage sont consacrées au chauffage et à l'eau chaude.

Malheureusement parmi elles beaucoup sont inutiles, ou perdues : 120 litres d'eau disparaissent inutilement chaque jour si le robinet goutte, un quart à un tiers de chaleur est perdue en cas de mauvaise isolation...

Vous saviez déjà sûrement que l'on doit privilégier les douches plutôt que le bain, que l'on ne laisse pas couler l'eau lorsqu'on se lave les dents, mais face au coût énergétique d'un logement, on rappelle et on s'engage en famille :

On évite de laisser tous les appareils électriques en **veille** (ils consomment de l'énergie pour rien) et on les éteint

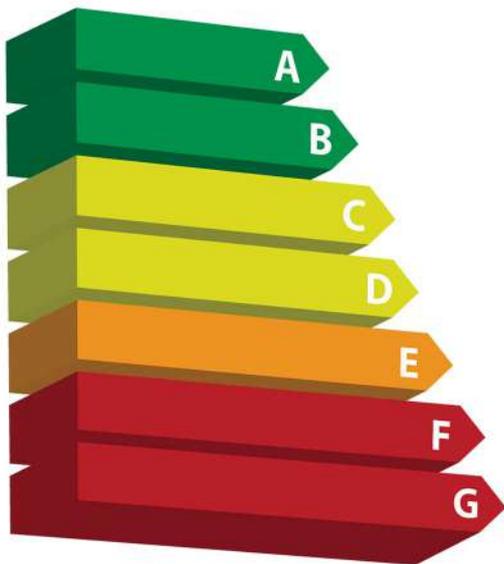


On entretient ses **appareils électroménagers** : le dégivrage régulier du réfrigérateur, la supervision de la chaudière, réduisent leur consommation globale

On veille aux **températures** : baisser un peu son chauffage (et beaucoup si l'on n'est pas là) ou la température de son chauffe-eau fera aussi baisser la facture



## DPE ? GES ? Classe énergétique ?



### Qu'est-ce que c'est ?

#### Le DPE pour les logements

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui donne un aperçu :

- De la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique (classe énergétique)
- De son taux d'émission de gaz à effet de serre (GES).  
Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

La loi n°2018-1021 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Élan) rend le DPE opposable à partir du 1er janvier 2021.

Par conséquent, il ne sera plus seulement fourni à l'acquéreur ou au locataire à des fins d'information. Ces derniers pourront s'en prévaloir à l'encontre du propriétaire ou du bailleur.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel répondant à certains critères notamment de certification et doit être réalisé à partir d'un logiciel réglementé.

Le DPE doit contenir les informations suivantes :

- Les caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements (chauffage, eau, air...),
- L'indication pour chaque catégorie d'équipements de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations,
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
- L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable utilisée,
- Le classement du bâtiment ou partie de bâtiment en application de l'échelle de référence selon le principe de l'étiquette énergie et de l'étiquette climat,
- Des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

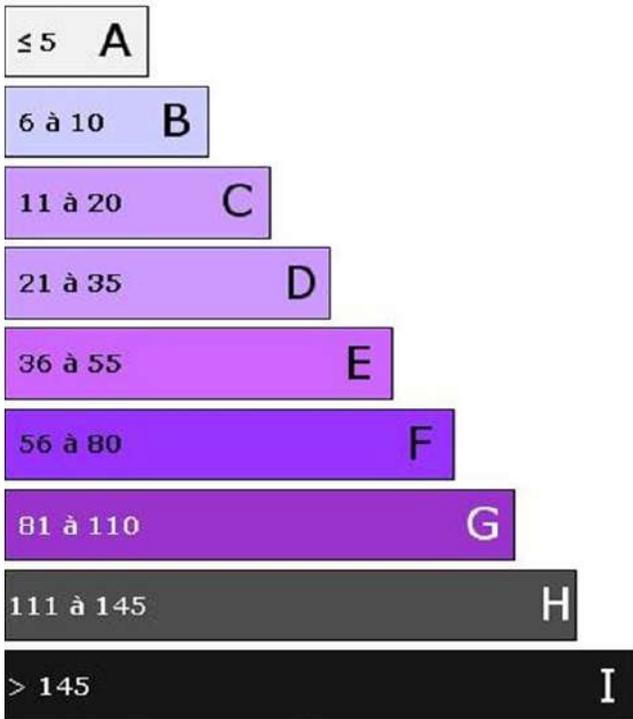
La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise).

## Le GES pour les logements

L'abréviation GES qui signifie « gaz à effet de serre » concerne plus précisément les émissions de gaz à effet de serre et désigne donc ces derniers, notamment le plus commun, le dioxyde de carbone, et dont les rejets massifs depuis plus d'un siècle ont notamment généré les répercussions actuelles sur le climat, que l'on constate sur l'ensemble de la planète.

Il s'agit en fait de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES), pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment. L'indice de mesure est le  $\text{kgéqCO}_2/\text{m}^2.\text{an}$ .

Le but est ainsi d'établir les émissions de l'habitation en question, ainsi qu'un diagnostic qui est en rapport direct à la fois avec la consommation d'énergie en général, et avec le type de dispositif dont on dispose chez soi. Il est évident qu'un système de chauffage au fioul est plus impactant, en matière de GES, qu'un dispositif de panneaux solaires photovoltaïques, reliés à des convecteurs. On pourra donc établir les émissions en donnant une classe concernant l'émission de ces GES, comprise entre A et G, A étant la meilleure « note ».



## La classe énergétique pour les logements

Il s'agit de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée (en énergie primaire), pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment. L'indice de mesure est le  $\text{kWhEP}/\text{m}^2.\text{an}$ .

La signification du classement énergie d'un logement est la suivante :

- **Catégorie A:** le logement consomme moins de **50 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie B:** le logement consomme entre **51 et 90 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie C:** le logement consomme entre **91 et 150 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie D:** le logement consomme entre **151 et 230 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie E:** le logement consomme entre **231 et 330 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie F:** le logement consomme entre **331 et 450 kWh/m<sup>2</sup>. an**
- **Catégorie G:** le logement consomme plus de **450 kWh/m<sup>2</sup>. an**

Le  $\text{kWh}/\text{m}^2.\text{an}$  indique tout simplement la consommation en énergie à anticiper par mètre carré et par an.

Il est évident qu'un logement de catégorie F ou G est un logement qui souffre de nombreux ponts thermiques et d'une isolation médiocre.

Au contraire, un logement de catégorie A ou B est parfaitement isolé et sera économe en énergie.

# LOGEMENT

Il est important de se renseigner en détail sur les résultats du DPE avant l'achat ou la location d'une maison. En effet, la classe énergie d'un appartement ou d'une maison aide à déterminer sa consommation en énergie de chauffage.

À titre informatif, le tableau suivant indique le budget annuel à prévoir en énergie pour un logement de 100 m<sup>2</sup>, en fonction de sa classe énergétique :

<b>Classe énergie d'une maison</b>	-	<b>Dépense annuelle de chauffage pour un logement de 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Catégorie A</b>		<b>Moins de 250 €</b>
<b>Catégorie B</b>		<b>Entre 250 et 500 €</b>
<b>Catégorie C</b>		<b>Entre 500 et 750 €</b>
<b>Catégorie D</b>		<b>Entre 750 et 1150 €</b>
<b>Catégorie E</b>		<b>Entre 1150 et 1650 €</b>
<b>Catégorie F</b>		<b>Entre 1650 et 2250 €</b>
<b>Catégorie G</b>		<b>Plus de 2250 €</b>

Si ces chiffres sont avant tout indicatifs, on comprend que la différence de consommation entre une classe énergie A et G peut être de plusieurs centaines d'euros par an. Ce n'est donc pas une information à négliger !

## **• Obligation d'affichage de l'étiquette "énergie" du diagnostic de performance énergétique dans les annonces immobilières**

Les particuliers font partie des publics concernés. Pour les annonces immobilières diffusées à compter du 1er janvier 2011, il est obligatoire de mentionner le classement énergétique des bâtiments.

Le décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 prévoit les différentes modalités de cet affichage suivant le type de support de l'annonce diffusée. Dans le cas des annonces présentées dans les locaux des professionnels de l'immobilier ou sur le réseau internet, il précise les dimensions minimales à respecter.

En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent :

- Au plan civil, le dol (art. 1137 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre (la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix) ;
- Au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art. L. 121-2 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 132-1 et suivants du même code : deux ans de prison et 300 000€ d'amende.

# Le crédit d'impôt à taux zéro pour la rénovation énergétique



Ce crédit d'impôt sur le revenu est destiné à soutenir les dépenses engagées par des propriétaires ou locataires afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement principal.

Cette aide fiscale s'applique pour une habitation principale (lieu de résidence effectif et habituel) à condition que ce logement soit achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux. Seules les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2019 sont éligibles au crédit d'impôt.

Ce crédit s'appliquera pour le calcul de l'impôt au titre de l'année pendant laquelle la dépense a été effectuée.

Les dépenses ouvrant droit à ce crédit d'impôt sont nombreuses et concernent aussi bien l'achat et la pose d'équipements ou de matériaux que la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique.

Pour bénéficier du crédit d'impôt il est à noter que :

- Certaines de ces prestations sont conditionnées par des plafonds de dépenses
- L'ensemble des équipements et matériaux doivent répondre à des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales.



On peut citer par exemple :

- Les chaudières à très haute performance énergétique, à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie,
- Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées et opaques,
- Les appareils de régulation de chauffage,
- Les équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable,
- Les systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse,
- Les pompes à chaleur autre que air/ air,
- La réalisation du diagnostic de performance énergétique en dehors des cas où la loi l'oblige et dans la limite d'un diagnostic par période de 5 ans,
- les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur,
- La dépose d'une cuve à fioul.

Dans les départements et régions d'outre-mer (La Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe et Mayotte), ces dépenses concernent notamment :

- Les équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires,
- Les équipements ou matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle comme les brasseurs d'air.

Les travaux doivent être facturés par une entreprise qui réalise l'intégralité des travaux (fourniture et installation) ou qui en sous-traite une partie à une autre entreprise. Les équipements ou matériaux achetés directement par le particulier ne permettent donc pas de bénéficier du crédit d'impôt.

Dans certains cas, pour garantir la qualité des travaux, la loi oblige à recourir à une entreprise certifiée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).



Pour bénéficier de ce crédit d'impôt, les dépenses éligibles pour un même logement sont plafonnées sur une période de 5 ans à 8 000€ pour une personne seule et 16 000€ pour un couple soumis à imposition commune. Le plafond est majoré de 400€ par personne à charge et 200€ par enfant en résidence alternée.

Le montant du crédit d'impôt s'élève à 30% du montant des dépenses sauf pour la dépose d'une cuve à fioul (50% du coût de la main d'œuvre des travaux) et pour le remplacement des fenêtres en simple vitrage (15% du coût des travaux avec un plafond de 100€ par fenêtre).

Le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique) est également cumulable avec le l'éco-PTZ (Prêt à Taux Zéro) sans condition de ressources.

Enfin, pensez à bien conserver les factures afférentes à ces dépenses de rénovation énergétique car l'administration fiscale est susceptible de vous les réclamer.

## Quitter un logement vide



**Vous êtes propriétaire ou locataire d'un logement que vous souhaitez reprendre ou quitter ?**  
En principe, un contrat de bail d'habitation est conclu pour une certaine durée : entre un et trois ans pour une location vide, un an minimum pour une location meublée ou encore neuf mois pour un logement meublé loué à un étudiant.

À l'arrivée du terme, le bail est automatiquement reconductible pour la même période. Mais il est possible pour le locataire comme pour le bailleur d'anticiper le terme convenu par l'envoi d'un congé respectant un préavis. Le locataire peut donner congé « à tout moment » sous réserve d'un préavis, mais le congé donné par le bailleur est beaucoup plus encadré et doit être justifié par l'un des trois motifs prévus par la loi.

Le congé que vous allez délivrer doit respecter certaines règles quant à son délai de préavis, sa forme, sa notification et parfois sa justification.

Les règles du congé diffèrent, selon le régime, de votre contrat de location (location vide et location meublée).

### Qu'est-ce qu'une location vide ?

La loi définit ce type de bail comme la location sans meubles, de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et d'habitation) et qui constitue la résidence principale du preneur (c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an).

**Texte de référence : Loi n°89-462 du 6 juillet 1989**

### A. Le congé donné par le locataire

#### Quelle est la durée du préavis ?

Le préavis normal : 3 mois. Le locataire peut mettre fin au contrat de location en respectant un préavis de trois mois.

Le préavis réduit : 1 mois. Ce préavis est réduit à un mois lorsque le locataire peut justifier d'une des situations suivantes :

- Le logement est situé en zone tendue ;
- Le locataire obtient un premier emploi, fait l'objet d'une mutation, perd son emploi (dont CDD, intérim et rupture conventionnelle), ou lorsqu'il trouve un nouvel emploi à la suite d'une perte d'emploi ;
- L'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile (à l'exclusion de l'état de fatigue physique ou psychique, même constaté par certificat médical);
- Le locataire est bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Le locataire se voit attribuer un logement social.

Pour consulter la liste des villes situées en zone tendue : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823&idArticle=LEGIARTI000031327191> ;

En dehors des délais prévus par la loi, le locataire et le bailleur peuvent s'accorder sur une durée réduite de préavis. C'est généralement le cas lorsque le bailleur trouve un nouveau locataire pendant la durée normale de préavis.

**Pour bénéficier du préavis réduit à un mois, le locataire doit préciser le motif de réduction du préavis et le justifier, à défaut de quoi c'est le préavis de trois mois qui sera appliqué. Pensez donc à bien mentionner dans votre lettre de congé, le motif de la résiliation et à le justifier.**

#### **Que doit contenir votre lettre de préavis ?**

La loi n'encadre pas le contenu de la lettre de congé mais pour être efficace, certains éléments doivent apparaître :

- **L'intention de donner congé** doit être clairement mentionnée ;
- **La date de prise d'effet du congé** : c'est-à-dire la date à laquelle le bail prendra fin, sous réserve de respecter les délais de préavis de trois ou un mois ;
- **Le motif du congé**, si le locataire se prévaut du délai de préavis d'un mois ainsi que les pièces justificatives.

#### **Comment envoyer sa lettre de préavis ?**

La lettre de préavis ne peut être communiquée uniquement que par trois moyens :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Signification par acte d'huissier ;
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement.

#### **Attention !**

**Seuls ces modes de communications sont admis ce qui exclut la lettre simple, l'e-mail, les sms ou encore la simple notification à l'oral. En principe la décision de donner congé est irrévocable sauf à obtenir l'accord du bailleur pour annuler le préavis.**



### **Quel est le point de départ du délai ?**

C'est la date de réception du congé par le bailleur qui fait partir le début du délai de préavis. D'où les modes de communication imposés par la loi qui permettent de dater avec certitude le moment de la réception du courrier par le bailleur.

### **Que doit payer le locataire pendant le préavis ?**

Quand le congé vient du locataire, il doit payer les loyers et charges pour la période allant jusqu'à la fin du délai de préavis.

Dans tous les cas, il est possible de convenir d'un accord (écrit, pour preuve en cas de contestation ultérieure de l'accord) entre le bailleur et le locataire pour que ce dernier puisse quitter les lieux avant la fin du délai. Ainsi, le locataire sortant ne sera redevable des loyers et charges que pour le temps où il sera resté dans le logement.

### **B. Le congé donné par le bailleur**

Contrairement au congé délivré par le locataire, les règles qui encadrent le congé délivré par le bailleur sont bien plus strictes en raison du droit au renouvellement du locataire. Ce congé doit être justifié par certains motifs prévus par la loi, le bailleur ne pouvant pas simplement demander au locataire de quitter les lieux.

Il ne peut délivrer congé que pour trois raisons :

- Le congé pour vendre
- Le congé pour reprise
- Le motif légitime et impérieux

# LOGEMENT

De plus, son droit de délivrer un congé est limité en présence d'un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond pour l'attribution de logement sociaux. Un congé justifié frauduleusement est puni d'une amende d'un montant maximal de 6000 euros pour un bailleur particulier et jusqu'à 30 000 euros pour une société.

Chaque motif de congé obéit à un régime différent c'est pourquoi nous les traiterons à la suite.

## **Le congé pour reprise**

Ce type de congé est prévu pour que le propriétaire puisse se loger lui-même ou l'un de ses proches à titre de résidence principale.

### **Quelle est la durée du préavis ?**

Le bailleur doit envoyer la lettre de préavis 6 mois avant l'échéance du bail en cours, qu'il s'agisse d'un premier bail ou d'un bail renouvelé.

### **Quel est le point de départ du délai ?**

Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre par le locataire. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé. Pour s'assurer de la bonne réception du congé par le locataire, le bailleur peut envoyer son préavis avant le délai de 6 mois prévu. Dans ce cas, le délai de préavis ne débutera que 6 mois avant l'échéance du bail.



## **Bon à savoir**

Il est possible que le logement soit vendu en cours de bail tout en maintenant le locataire dans les lieux.

Lorsque le terme du bail intervient moins de 2 ans après l'achat (signature de l'acte authentique), le bailleur pourra délivrer congé 6 mois avant l'échéance mais le locataire pourra demeurer dans les lieux pendant 2 ans à compter de la date d'achat.

Quand le terme du bail intervient plus de 2 ans après l'achat, le congé délivré 6 mois avant l'échéance prendra effet à la date de cette échéance.

# LOGEMENT

## Que doit contenir la lettre de congé pour reprise ?

Le contenu de cette lettre est réglementé. Le bailleur doit y indiquer, sous peine de nullité, sa volonté de reprendre le logement, la justification du caractère réel et sérieux de cette décision et indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que lui-même ou un proche que le texte énumère.

Ces proches sont :

- Le conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé
- Les ascendants (parents, grands-parents, etc.), les descendants (enfants, petits-enfants, etc.) du bailleur ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin.

En cas de congé délivré pour un bail signé à partir du 27 mars 2014, le bailleur doit indiquer la nature du lien avec ce proche.

À défaut de l'une de ces mentions, le congé délivré sera nul et le bail reconduit pour la même durée. Le bailleur doit également joindre à son courrier de préavis une notice d'information, précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire, disponible en annexe de l'arrêté du 29 mai 2015.

## Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remis en main propre contre émargement ou récépissé.

### Attention !

**En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.**

## Quelles sont les obligations du locataire pendant ce préavis ?

Pendant la durée du préavis, le locataire reste redevable du loyer et des charges mais seulement pour le temps où il a effectivement occupé les lieux. À l'expiration du délai, le locataire perd son droit d'occuper le logement et devra le quitter.

### Le congé pour vendre

Le propriétaire peut vendre le logement en cours de bail en maintenant le locataire dans les lieux qui aura alors un nouveau bailleur. Mais le bailleur initial peut aussi décider de vendre le logement vide de tout occupant. Il dispose pour cela de l'un des motifs de non-renouvellement prévu par la loi : le congé pour vendre. Ce congé prévoit également au bénéfice du locataire, un droit de préemption sur l'offre du bailleur.

## À quel moment le bailleur peut-il donner ce congé ?

Le congé peut être délivré par le bailleur initial, c'est-à-dire celui avec lequel le contrat de bail a été conclu, ou par le nouveau bailleur qui a acquis le logement en cours de bail sans affecter la situation du locataire. Le bailleur initial pourra donner congé avec un délai de 6 mois de préavis avant le terme du premier bail. Mais le nouveau bailleur ne pourra délivrer congé avec le même préavis qu'à l'échéance du premier renouvellement du bail. Si le logement a été acquis plus de 3 ans après l'entrée dans les lieux du locataire, le bail est alors dans son premier renouvellement et le nouveau bailleur devra attendre son terme pour donner congé. Si l'acquisition intervient au cours du bail initial non renouvelé,



le nouveau bailleur verra alors sa possibilité de donner congé suspendue jusqu'au terme du premier renouvellement.

### **Que doit contenir la lettre de congé pour vendre ?**

En plus de l'indication du motif, la vente, ce courrier doit indiquer le prix, les conditions de la vente projetée du logement et reproduire le texte de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989. De plus, comme pour le congé pour reprise, le bailleur devra joindre la notice d'information précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire disponible en annexe de l'arrêté du 29 mai 2015.

### **En cas de pluralité de locataires, à qui l'adresser ?**

Dans ce cas, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

### **Le congé de vente vaut offre de vente**

Le locataire bénéficie du droit de se porter acquéreur : le congé vaut offre de vente. Cette offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

En cas de refus, le locataire perdra son droit d'occupation sur le logement à l'issue du délai de préavis de 6 mois.

En cas d'acceptation, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. À l'expiration de ce délai, si le prêt n'a pas été obtenu ou si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Si le bailleur décide de vendre finalement à des conditions plus avantageuses qu'initialement prévues, il doit obligatoirement en informer le locataire ou le faire par l'intermédiaire d'un notaire. La nouvelle offre doit être notifiée à l'adresse que le locataire a indiqué au bailleur ou à défaut, à l'adresse du bien qui été loué. Cette information vaut offre de vente valable pendant un mois à compter de sa réception.

### **Cas de disparition du droit de préemption**

Attention, le droit pour le locataire de se porter acquéreur du logement qu'il loue s'efface si le bailleur a décidé de vendre à un parent jusqu'au 3ème degré à condition que ce parent occupe le logement au minimum 2 ans à compter du départ du locataire.

De même, si l'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter, d'une déclaration d'insalubrité, d'un arrêté de péril, ou s'il ne présente pas les conditions élémentaires d'habitabilité, le locataire ne bénéficiera pas de droit de préemption.

### **Le congé pour motif légitime et sérieux**

La loi du 6 juillet 1989 (article 15, I) prévoit également la possibilité de donner congé pour motif légitime et sérieux sans pour autant définir ce motif de sorte qu'il reviendra au juge de l'apprécier, au cas par cas, si le locataire décidait de le contester. Tout au plus, la loi nous donne en exemple le cas de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations, mais sans préciser lesquelles ni leur gravité.

## Bon à savoir

La jurisprudence fournit des exemples d'applications de ce motif de congé parmi lesquels :

- Le défaut ou le retard de paiement (**Civ. 3ème, 17 mai 2006, n°05-14.495**)
- La sous-location interdite (**Paris, 22 mars 1984**)
- Le détournement de la destination des lieux (**Paris, 15 mars 2002**)
- L'absence d'usage paisible causant des troubles aux voisins : le tapage diurne et nocturne (**Paris, 29 mai 1997**), le comportement agressif envers des voisins (**Civ.3ème, 2 oct. 2002, n°01-00.589**) ou encore le fait d'attirer et de nourrir des pigeons sur le rebord du balcon (**Paris, 12 févr. 2004**).
- Le projet de rénovation d'un immeuble nécessitant un départ du locataire (**Civ. 3ème, 7 févr. 1996 n°94-14.339**)



## La protection spécifique des locataires âgés

Pour certains locataires, la loi a prévu une protection qui oblige le bailleur à proposer une offre de relogement adaptée.

### Qui sont les locataires protégés ?

Il s'agit des personnes âgées de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux. Cette protection s'étend également au locataire ayant à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et qui remplit les conditions d'âge et de ressources précédentes, auxquelles s'ajoute une condition de ressource supplémentaire pour l'ensemble des personnes habitant le logement.

### En quoi consiste cette protection ?

Le bailleur qui ne veut pas reconduire le contrat de bail est limité. En effet, il doit alors proposer au locataire protégé un autre logement dans les limites géographiques prévues à savoir : dans le même arrondissement, arrondissements limitrophes ou communes limitrophes de l'arrondissement ; dans le même canton, dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton ; sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

### Exclusion de la protection

Le bailleur est dispensé de proposer un relogement s'il a lui-même plus de 65 ans, si ses ressources sont inférieures au seuil d'éligibilité du logement social ou s'il trouve un relogement pour le locataire.

## Attention !

Pour bénéficier de la protection, le locataire doit cumuler les critères d'âge et de ressource tandis que le bailleur peut ne remplir que l'une de ces deux conditions.

### La suspension du droit de donner congé

En cas de procédure administrative, le droit de donner congé est suspendu pour un délai maximal de 6 mois. Ces procédures administratives sont prévues à l'alinéa 3 de l'article 15, il s'agit de :

- « L'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques [...] » ;
- L'engagement par le maire de la procédure contradictoire de l'arrêté de péril pour les bâtiments menaçant ruine.

Le point de départ du délai de 6 mois pendant lequel le bailleur ne peut délivrer congé débute à la réception du courrier de l'autorité administrative, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.



## Quitter un logement meublé



### Qu'est-ce qu'une location meublée?

Un logement meublé est un « logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. » ([Loi 6 juillet 1989, art. 25-4](#)). Texte de référence : [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#).

Pour être qualifié de location meublée, le logement doit être la résidence principale du locataire (au minimum 8 mois par an) et comporter un ensemble de meubles listés par décret [n°2015-981 du 31 juillet 2015](#).

### Bon à savoir

Quels sont ces meubles ?

Le mobilier d'un logement meublé doit comporter au minimum ces éléments :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Lors de la remise et de la restitution des clés, ce mobilier doit être répertorié par le bailleur et le locataire dans un inventaire signé des deux parties.

## A. Le congé donné par le locataire

### Quelle est la durée du préavis?

Le locataire d'un logement meublé peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois quelle que soit la durée du bail ou le contenu du contrat de location. Même dans le cadre d'un « bail étudiant » d'une durée de 9 mois, ce préavis d'un mois est toujours applicable.

### Quel est le point de départ du préavis ?

C'est la date de réception du congé par le bailleur qui fait courir le délai de préavis. D'où les modes de communication imposés par la loi qui permettent de dater avec certitude le moment de la réception du courrier par le bailleur.

### Que doit contenir la lettre de préavis ?

Le contenu de la lettre n'est pas réglementé mais doit comporter certaines mentions pour être efficace :

- L'intention de donner congé doit être clairement mentionnée
- La date de prise d'effet du congé après l'expiration du préavis d'un mois peut être précisée



### Bon à savoir

Dans le cadre d'une location d'un logement meublé, le congé délivré par le locataire n'a pas à être justifié contrairement au congé du locataire d'un logement vide lorsqu'il entend bénéficier du préavis réduit.

### Comment envoyer son préavis ?

#### Pour un bail signé avant le 27 mars 2014

Le mode d'envoi de la lettre de congé n'a pas fait l'objet d'une réglementation. Pour éviter toute contestation sur la date de réception, il est conseillé d'envoyer son préavis par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, étant rappelé que la date de réception marque le début du préavis.

#### Pour un bail signé après le 27 mars 2014

Comme pour les autres congés, le bailleur peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

## Attention !

En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

## Que doit payer le locataire durant le délai de préavis ?

Pendant cette durée, le locataire reste redevable des loyers et charges jusqu'au terme du délai.

## B. Le congé donné par le bailleur

### Le congé pour reprise

Ce type de congé est prévu pour que le propriétaire puisse se loger lui-même ou l'un de ses proches à titre de résidence principale.

### Quelle est la durée du préavis ?

Le bailleur doit envoyer la lettre de préavis 3 mois avant l'échéance du bail en cours, qu'il s'agisse d'un premier bail ou d'un bail renouvelé.

### Quel est le point de départ du délai ?

Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre par le locataire. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé.

## Bon à savoir

Pour s'assurer de la bonne réception du congé par le locataire, le bailleur peut envoyer son préavis avant le délai de 6 mois prévu.

Dans ce cas, le délai de préavis commencera et ne débutera que 6 mois avant l'échéance du bail.



### Que doit contenir la lettre de congé pour reprise ?

Le contenu de cette lettre est règlementé. Le bailleur doit y indiquer, sous peine de nullité, sa volonté de reprendre le logement, la justification du caractère réel et sérieux de cette décision et indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que lui-même ou un proche que le texte énumère.

Ces proches sont :

- Le conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé
- Les ascendants (parents, grands-parents, etc.), les descendants (enfants, petits-enfants, etc.) du bailleur ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin.

En cas de congé délivré pour un bail signé à partir du 27 mars 2014, le bailleur doit indiquer la nature du lien avec ce proche.

À défaut de l'une de ces mentions, le congé délivré sera nul et le bail reconduit pour la même durée.

Le bailleur doit également joindre à son courrier de préavis une notice d'information précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire disponibles en annexe de l'arrêté du 29 mai 2015.

### Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remis en main propre contre émargement ou récépissé.

### Attention !

**En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.**

### Quelles sont les obligations du locataire pendant ce préavis ?

Pendant la durée du préavis, le locataire reste redevable du loyer et des charges mais seulement pour le temps où il a effectivement occupé les lieux. À l'expiration du délai, le locataire perd son droit d'occuper le logement et devra le quitter.

### Le congé pour vendre

### Bon à savoir

En cas de congé pour vendre un logement meublé, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption contrairement au logement vide.



## À quel moment le bailleur peut-il donner ce congé ?

Le bailleur initial pourra donner congé avec un délai de 3 mois de préavis avant la fin du bail.

## Que doit contenir la lettre de congé pour vendre ?

En l'absence d'un droit de préemption au bénéfice du locataire, le bailleur doit simplement y indiquer sa volonté de donner congé pour vendre.

## Quel est le point de départ du délai de préavis ?

Le délai de préavis court à partir de la date de réception de la lettre par le locataire. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé.

## Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire que par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remis en main propre contre émargement ou récépissé. En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Enfin, si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

## Le congé pour motif légitime et sérieux

La loi du 6 juillet 1989 ([article 15, I](#)) prévoit également la possibilité de donner congé pour motif légitime et sérieux sans pour autant définir ce motif de sorte qu'il reviendra au juge de l'apprécier, au cas par cas, si le locataire décidait de le contester. Tout au plus, la loi nous donne en exemple le cas de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations, mais sans préciser lesquelles ni leur gravité.

### Bon à savoir

La jurisprudence fournit des exemples d'applications de ce motif de congé parmi lesquels :

- Le défaut ou le retard de paiement ([Civ. 3ème, 17 mai 2006, n°05-14.495](#))
- La sous-location interdite ([Paris, 22 mars 1984](#))
- Le détournement de la destination des lieux ([Paris, 15 mars 2002](#))
- L'absence d'usage paisible causant des troubles aux voisins : Le tapage diurne et nocturne ([Paris, 29 mai 1997](#)), le comportement agressif envers des voisins ([Civ. 3ème, 2 oct. 2002, n°01-00.589](#)) ou encore le fait d'attirer et de nourrir des pigeons sur le rebord du balcon ([Paris, 12 févr. 2004](#)).
- Le projet de rénovation d'un immeuble nécessitant un départ du locataire ([Civ. 3ème, 7 févr. 1996 n°94-14.339](#))

## La protection spécifique des locataires âgés

Pour certains locataires, la loi a prévu une protection qui oblige le bailleur à proposer une offre de relogement adaptée

### Qui sont les locataires protégés ?

Il s'agit des personnes âgées de plus de 65 ans dont les ressources annuelles inférieures au plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux. Cette protection s'étend également au locataire ayant à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et qui remplit les conditions d'âge et de ressources précédentes auxquelles s'ajoute une condition de ressource supplémentaire pour l'ensemble des personnes habitant le logement.

### En quoi consiste cette protection ?

Le bailleur qui ne veut pas reconduire le contrat de bail est limité. En effet, il doit alors proposer au locataire protégé un autre logement dans les limites géographiques prévues à savoir : dans le même arrondissement, arrondissements limitrophes ou communes limitrophes de l'arrondissement ; dans le même canton, dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton ; sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

### Exclusion de la protection

Le bailleur est dispensé de proposer un relogement s'il a lui-même plus de 65 ans, si ses ressources sont inférieures au seuil d'éligibilité du logement social ou s'il trouve un relogement pour le locataire.

### Attention !

Pour bénéficier de la protection, le locataire doit cumuler les critères d'âge et de ressource tandis que le bailleur peut ne remplir que l'une de ces deux conditions.

### À RETENIR

- La lettre de congé doit intégrer des mentions obligatoires.
- Le délai de préavis varie de 1 à 6 mois.
- Le bailleur ne peut donner congé que pour trois motifs : la reprise, la vente ou un motif légitime et sérieux.
- Le congé pour reprise permet au bailleur de se loger ou de loger un proche.
- Le congé pour vente permet au locataire de se porter acquéreur pour les locations vides.
- Il existe une catégorie de locataire protégé qui doit recevoir une offre de relogement.

# L'atelier « Entretien logement »

L'atelier « Entretien logement » de l'association Familiale de Dreux et ses environs :

Initiés par l'association Familiale de Dreux et ses environs en tant qu'association de défense des locataires avec le concours du bailleur social Habitat Drouais, les ateliers « Entretien logement » sont des actions d'information et de sensibilisation dont le but est d'améliorer le cadre de vie des locataires et de prévenir les conflits liés aux réparations locatives lors de la sortie du logement.

Destinés aux locataires du parc de l'Habitat Drouais, cette action se déploie à travers de la documentation ainsi que des démonstrations lors de visites d'appartements témoins mis à disposition par l'office public de l'habitat.

En privilégiant des mesures simples et quotidiennes, ces ateliers se concentrent sur l'entretien général du logement :

- ✓ **Entretien Robinetterie**
  - Joint d'étanchéité,
  - Filtre sur bec de robinetterie
- ✓ **Vérification chasse d'eau**
  - Fuite d'eau
  - Entretien Cuvette et Abattant
- ✓ **Moisissures**
  - Vérification du bon fonctionnement de la VMC
  - Aération Haute et Basse
- ✓ **Vérification Compteurs avec le gardien dans les gaines Techniques**
- ✓ **Consommation d'énergies : conseils pour moins dépenser**







# FAMILLES DE FRANCE

Familles de France est un mouvement familial généraliste, libre de tout lien politique, confessionnel et syndical, reconnu d'utilité publique, qui participe à la défense des intérêts de la famille.

## Familles de France est agréé :

- Association nationale d'éducation populaire ;
- Organisation nationale de défense des consommateurs ;
- Organisme de formation ;
- Association d'usagers du système de santé.

Familles de France conjugue différents niveaux de représentations et d'actions :

- Les associations locales proposent des services sur le terrain,
- Les fédérations nationale et départementales animent le réseau et assurent une représentation.

Familles de France est affilié à l'Union nationale des associations familiales (UNAF) et membre du Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA).

Patrick Chrétien, administrateur et ancien Président, siège au Conseil économique, social et environnemental (CESE).

Familles de France est implanté dans 50 départements et représente près de 36 000 familles dans 250 fédérations et associations de Métropole et d'Outre-mer.





## RESTEZ EN CONTACT AVEC NOUS !

28, Place Saint Georges 75009 Paris

01 44 53 45 90

[contact@familles-de-france.org](mailto:contact@familles-de-france.org)

[WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG](http://WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG)



@Familles2France



@Familles2France

