Image not found or type unknown

Le congé en cas de locataire âgé : une protection renforcée pour les seniors

publié le **12/12/2015**, vu **3534 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde les règles en matière de protection des personnes âgées en cas de congé donné par le bailleur.

Pour rappel, l'article 15 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 fait état des motifs du congé donné par le bailleur. Il est ainsi mentionné que « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. ».

L'article 15 énonce également les conditions de fond et de forme que doivent remplir le congé selon les raisons pour lesquelles le bailleur entend mettre fin au bail, étant rappelé que le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Toutefois, une protection spéciale existe pour les personnes âgées.

L'article 15 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 prévoit en effet que le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans des limites géographiques.

Une offre de relogement doit lui être proposée.

La loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite loi Macron a renforcé la protection des personnes âgées.

Lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé, le congé ne pourra être délivré en l'absence d'une proposition de relogement.

Il est utile de préciser que pour bénéficier de cette protection, les conditions à remplir par le locataire sont cumulatives.

Cette protection des locataires âgés n'est néanmoins pas absolue.

Elle ne s'applique plus lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné.

Par ailleurs, les conditions à remplir par le bailleur sont alternatives.

Pour évaluer la situation, le législateur indique que l'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Enfin, ces dispositions ont vocation à s’appliquer pour les locations vides ou meublées.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés