

La protection renforcée du locataire âgé

publié le **06/03/2017**, vu **12333 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Après l'entrée en vigueur de la Loi ALUR puis de la loi Macron, les dispositions législatives en cette matière ont été modifiées.

La Loi ALUR a uniformisé les critères d'âge et de ressources du locataire et du bailleur

1/ Sur le droit au maintien du bail

Le bailleur ne peut donner congé à un locataire âgé si ce dernier remplit deux conditions cumulatives : âgé de plus de 65 ans au lieu de 70 ans avant la loi ALUR et avoir des ressources annuelles inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés contre 1,5 fois le Smic avant la réforme.

Depuis la Loi Macron, la protection a été étendue au locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources fixé et variable selon la catégorie de ménages (exp pour une personne seul à Paris et en IDF : 23.127 €, pour 2 personnes : 34.565 €, pour 3 personnes : 45.311 €, pour 4 personnes : 54.098...).

2/ Sur les exceptions au principe de reconduction du bail

Afin de pouvoir valider le congé du locataire âgé le bailleur doit lui rechercher un autre logement lequel doit correspondre à ses besoins et à ses possibilités

(superficie, accessibilité, environnement, services à proximité, montant du loyer, conformité à l'état de santé...) mais encore dans la même commune ou commune limitrophe, le même canton ou limitrophe ou bien même arrondissement ou arrondissement limitrophe.

Il convient de préciser que les offres de relogement peuvent être simultanées ou postérieures au congé mais non antérieure au congé selon la jurisprudence.

Dans l'hypothèse où le locataire oppose un refus non justifié à 3 propositions de logements selon les critères, le bailleur sera considéré comme ayant satisfait à son obligation de relogement d'après la jurisprudence.

3/ Sur l'exception à la règle : le bailleur âgé

Dans le cas où le bailleur serait lui aussi âgé de plus de 65 ans au lieu de 60 ans auparavant, ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressource cité préalablement, il pourra donner congé.

Précisions que l'âge du locataire ou bailleur est apprécié à la date d'échéance du contrat tandis que le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Maître Ilanit SAGAND NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris