Image not found or type unknown

Absence de protection du locataire âgé en cas de non-paiement des loyers

publié le **07/11/2014**, vu **5023 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Civ. 3ème, 15 octobre 2014, 13-16990

L'article 15-III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a instauré une protection du locataire âgé.

En effet, cet article prévoit que:

« Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé […] à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés […] sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert. »

Cette rédaction est issue de la loi ALUR du 24 mars dernier ; l'ancienne version prévoyait une protection du locataire âgé de plus de 70 ans et un plafond de ressources évalué en fonction du SMIC.

La philosophie du texte est restée la même et prévoit donc qu'un bailleur ne peut pas donner congé à un locataire qui remplit les deux conditions cumulatives suivantes :

- Il est âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du contrat de bail,
- Il ne dispose que de faibles ressources.

Cette protection du locataire âge, particulièrement efficace, ne tombe que dans l'un des trois cas suivants :

- Le bailleur est lui aussi âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du contrat de bail,
- Le bailleur ne dispose lui aussi que de faibles ressources,
- Le bailleur a présenté au locataire âgé une offre de relogement conforme à ses besoins et à ses possibilités dans les limites géographiques prévues par la loi.

Ces dispositions protectrices n'ont cependant vocation à s'appliquer que lorsque le contrat de bail est résilié par un congé donné par le bailleur.

Cette protection n'existe notamment pas lorsque la résiliation du contrat de bail est prononcée par la justice, solution rappelée le 15 octobre dernier par la Cour de cassation (Civ. 3ème, 15 octobre 2014, 13-16990).

Dans cette affaire, un bailleur avait saisi la justice afin d'obtenir la résiliation d'un bail locatif et l'expulsion de la locataire, défaillante dans le paiement de ses loyers.

La cour d'appel a fait droit à ces demandes, nonobstant l'argumentation développée par la

locataire.

En effet, la locataire, âgée de plus de 70 ans, ne disposant que de faibles ressources et souffrant d'une maladie neurologique dégénérative, invoquait la protection détaillée ci-dessus.

Malgré cette situation, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a prononcé la résiliation du bail.

Cette solution a été confirmée par la Cour de cassation qui rappelle que la protection offerte au locataire âgé par l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas au cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations.

La résiliation du bail étant intervenue suite au défaut de paiement des loyers, et non pas suite à un congé donné par le bailleur, la locataire, bien que remplissant toutes les conditions énoncées par la loi, ne pouvait donc pas se prévaloir des dispositions protectrices précitées.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés