



ABSENCE DE RELOGEMENT DES LOCATAIRES AGE OU DEMUNIS EN CAS DE NON PAIEMENT DES LOYERS

Commentaire article publié le 03/11/2014, vu 1858 fois, Auteur : [Maître Deborah TOUIZER](#)

Les dispositions de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement à ses obligations du locataire âgé et démunis .

Les dispositions de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations.

L'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dispose que:

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne **physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.**

L'âge du locataire 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."

Le cas d'espèce est le suivant:

M. et Mme X., propriétaires d'un logement l'ont donné à bail à Mme Y.

Les propriétaires X l'ont assignée en résiliation de bail pour défaut de paiement des loyers.

Mme Y. faisant grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande, s'est pourvue en cassation.

Dans un arrêt en date du 15 octobre 2014, la Cour de cassation rejette le pourvoi.

Elle estime que les dispositions de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquant pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations, la cour d'appel, qui a relevé un manquement de Mme Y. à son obligation de payer le loyer a souverainement retenu que ce manquement justifiait la résiliation du bail aux torts de la locataire.

La Haute cour ajoute que la cour d'appel n'a fait qu'user du pouvoir discrétionnaire qu'elle tient de

l'article 1244-1 du code civil en refusant d'accorder des délais de paiement.

Critique de l'arrêt:

Il semble que la Cour de cassation a rajouté une condition non prévue à l'article 15 III à savoir le respect de ses obligations.

En d'autres termes, pour bénéficier de la protection de l'article 15 III, c'est à dire d'un relogement en cas de refus de renouvellement, le locataire âgé ou démuné doit avoir respecté toutes ses obligations dont le paiement de ses loyers.