



Congé et âge des parties : le cas de l'indivision

Jurisprudence publié le **07/12/2009**, vu **9275 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Selon l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du SMIC, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans certaines limites géographiques.

Ce même article prévoit une exception lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du SMIC.

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.

Selon la Cour de cassation (arrêt du 16 septembre 2009 n° 08-13701) en application des articles 13b et 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque la location portait sur un bien indivis, il suffit, pour la validité du congé, qu'un seul des co-indivisaires justifiât remplir les conditions alternatives exigées par l'article 15-III, alinéa 2, de la même loi,

Voici des extraits de cette décision :

" Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix en Provence, 2 mai 2007), que Mme J... Z... et M. Z... -H..., au nom de l'indivision P...-Z..., ont délivré le 12 décembre 2003 à Mme Y..., locataire d'une maison d'habitation, un congé pour vendre sans offre de relogement à effet au 23 juin 2004, et que les dix neuf consorts Z...-B... l'ont assignée pour faire déclarer le congé valable et obtenir son expulsion ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dans le souci de protéger le locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, le législateur a prévu que le congé qui lui est délivré doit comporter une offre de relogement ; que cette règle ne cède qu'autant que le ou les bailleurs sont tous dispensés de cette obligation en étant eux-mêmes âgés de plus de 60 ans ou disposant de revenus inférieurs à une fois et demie le montant annuel du SMIC ; qu'en décidant que les bailleurs indivis sont dispensés de formuler une offre de relogement dès lors que certains d'entre eux seulement sont âgés de plus de 60 ans, la cour d'appel a violé l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 ; (...)

Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu qu'en application des articles 13b et 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque la location portait sur un bien indivis, il suffisait, pour la validité du congé, qu'un seul des co-indivisaires justifiât remplir les conditions alternatives exigées par l'article 15-III, alinéa 2, de la même loi, la cour d'appel, qui a constaté qu'à la date d'échéance du contrat de bail, Mme M... Z..., qui détenait en pleine propriété 2.520/6.300° indivis, avait plus de soixante ans et que tel était également le cas de sept autres co-indivisaires, en a à bon droit déduit que les bailleurs n'étaient pas tenus de faire une proposition de relogement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé "

Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "