

Locataire âgé : pas prêt de partir...

Pour un locataire qui a 70 ans ou plus et de faibles ressources il ne peut pas être mis fin à son bail d'habitation lorsqu'il arrive à terme, à moins de lui permettre de se reloger plus loin... (Cf. la loi du 6 Juillet 1989 sur la location nue).

Quel que soit la raison pour laquelle le bailleur souhaite donner congé, le locataire âgé à faible ressource bénéficie d'un **droit au maintien dans les lieux** (article 15-III de la loi du 06.07.89).



Conditions cumulatives à remplir pour bénéficier de ce droit :

- Etre de 70 ans ou plus (à la date d'échéance du bail),
- Ressources annuelles inférieures à 1,5 le SMIC annuel (soit en 2013, 25.743,96 €).

A noter :

1°) - le montant des ressources prises en compte est celui déclaré à l'Administration fiscale avant tout abattement ou déduction (cass.civ.3^{ème} ch., 18.02.1998).

2°) – en cas de pluralité de locataires, les ressources de chacun d'entre eux sont appréciées séparément. Concrètement, il suffit qu'un seul des signataires du bail remplisse les critères pour que le contrat de location se renouvelle indéfiniment de manière tacite.

Solution pour donner congé : l'offre de relogement :

Encore faut-il que le locataire accepte l'offre de son bailleur... pour être valable, l'offre de relogement est tenue de **correspondre à ses besoins** (superficie, équipements, ...) et à ses possibilités financières.

De plus, le bailleur doit s'assurer, avant d'envoyer sa proposition à son locataire, que le logement en question est toujours sur le marché locatif et que son propriétaire accepte de le louer à la personne concernée.

Le bien doit être également situé à **proximité de son adresse actuelle**, c'est-à-dire celles prévues à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Concrètement comment exécutée l'obligation de relogement ?

- *Si le logement se trouve dans une ville divisée en arrondissement*, la proposition de relogement est possible dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement ;
- *Si le bien est situé dans une ville divisée en cantons*, le relogement doit s'effectuer dans le même canton, les cantons limitrophes ou dans les communes limitrophes à ce canton ;
- *Dans tous les autres cas*, dans la même commune ou dans une commune limitrophe (sans pouvoir être relogé de **plus de 5 kilomètres**).

Ultime porte de sortie pour le bailleur : sa propre situation personnelle !

Le bailleur peut être autorisé à obtenir le départ de son locataire âgé sans avoir à se plier à cette obligation de relogement si :

- il est lui-même âgé d'au moins 60 ans à la date d'échéance du contrat,
- **ou** disposer de ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC annuel à la date de notification du congé (article 15-III, alinéa 2 de la loi du 06.07.89).

Source : Intérêts privés.

Le commentaire de JD Consultant :

En conclusion, ne rester pas passif s'il est envisagé de mettre fin au bail de location du majeur protégé. S'il remplit les conditions pour le maintien dans les lieux, notifiez-le au bailleur.

De même, pour un majeur protégé qui serait propriétaire d'un bien loué, il est donc possible, s'il remplit les conditions de contourner l'obligation de relogement de son locataire âgé.

Lors des débats durant la convention Abripargne des 20 et 21.06.2013 dans l'atelier sur le patrimoine immobilier, ces points ont notamment été évoqués.

Bien plus encore sera évoqué lors de la conférence du 23.01.2014 à Paris !