

Comment donner congé à un locataire protégé ?

Vous souhaitez récupérer un logement que vous donnez en location ? Par principe, l'article 15 I. de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu'un congé ne peut être donné que pour trois motifs¹ : Pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, pour reprendre le bien afin d'y vivre ou d'y faire vivre l'un de ses proches et pour mettre en vente le logement.

Si vous êtes en mesure d'invoquer l'une de ces trois raisons, soyez vigilants à un point bien particulier qui peut venir complexifier la situation. En effet, tous les locataires n'ont pas le même statut et votre locataire peut être considéré comme un locataire protégé.

QU'EST-CE QU'UN LOCATAIRE PROTÉGÉ ?

S'il peut être difficile de déterminer si votre locataire est un « locataire protégé », l'article 15 III. de la loi du 6 juillet 1989 vient utilement en éclairer la qualification. Pour que votre locataire soit qualifié de « locataire protégé », il faut nécessairement qu'il remplisse deux conditions cumulatives :

- **1ère condition : Être âgé de plus de 65 ans².** L'âge du locataire s'apprécie, non pas au moment de la conclusion du bail, mais à la date de l'échéance du contrat de bail³.
- **2ème condition : Disposer de ressources annuelles inférieures à un plafond fixé.** Le locataire protégé dispose de ressources annuelles inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (cf. tableau ci-dessous).

Composition du foyer	Paris et la petite couronne	Autres villes d'Ile-de-France	Autres régions
1 personne	24006 €	24006 €	20870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35877 €	35877 €	27870 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	47031 €	43127 €	33516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	56152 €	51659 €	40462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	66809 €	61154 €	47599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	75177 €	68817 €	53644 €
Par personne supplémentaire	+ 8377 €	+ 7668 €	+ 5983 €

COMMENT CALCULER LES RESSOURCES ?

Les ressources du locataire sont **celles déclarées annuellement par le locataire à l'administration fiscale**, avant tout abattement ou déduction pratiqués⁴. La période qui doit être comptabilisée est la dernière année civile écoulée⁵. Elles sont appréciées à la date de notification du congé⁶. Pour le calcul des ressources, il faut tenir compte des revenus réguliers uniquement, et non des revenus exceptionnels. Ainsi, les ressources annuelles ne sauraient comprendre les aides familiales épisodiques et ponctuelles, pécuniaires ou en nature⁷, la perception d'un capital⁸, les primes d'assurance vie⁹ ou encore la vente de fonds commun de placement réalisée pour faire face au paiement des loyers¹⁰.

En cas de pluralité de locataires, les ressources de chacun doivent être appréciées séparément¹¹.

Est également qualifiable de « *locataire protégé* », depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron, le locataire de moins de 65 ans qui héberge au sein de son logement une personne de plus de 65 ans qui est fiscalement à sa charge et dont le montant cumulé des ressources annuelles totales des personnes demeurant dans le logement est inférieur aux plafonds sus-évoqués¹².

Ainsi, par principe, lorsque le locataire est qualifié de « *locataire protégé* » en vertu des conditions sus-évoquées, le congé délivré par le bailleur est nul. Cependant, ce principe comporte un certain nombre de tempéraments.

QUELS SONT LES MOTIFS PERMETTANT TOUTEFOIS DE DONNER CONGÉ À SON LOCATAIRE PROTÉGÉ ?

Par exception, **un congé peut être valablement donné** au locataire protégé dans 4 hypothèses :

1. Une proposition de logement est effectuée par le propriétaire bailleur : Le propriétaire peut donner valablement congé à un locataire protégé dès lors qu'il propose une solution de relogement à son locataire. L'article 15 III. de la loi du 6 juillet 1989 précise, à ce titre, qu'un bailleur peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dès lors qu'est proposé au locataire protégé « *un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (...) dans les limites géographiques prévues* ». A ce titre, la proposition de relogement doit répondre à deux conditions cumulatives, à savoir :

- Être adaptée aux besoins et aux possibilités du locataire protégé : Le logement proposé doit être adapté aux besoins personnels, professionnels et familiaux et aux possibilités du locataire. En effet, le bien proposé ne peut être trop exigü¹³ ou manquant de luminosité¹⁴, inadapté à l'état de santé du locataire¹⁵ ou inadapté à ses ressources financières¹⁶.
- Être située dans le même secteur géographique : Le logement proposé doit se situer :
 - Dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement si la commune est divisée en arrondissements ;
 - Dans le même canton, les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
 - Dans les autres cas, dans la même commune ou dans une commune limitrophe sans pouvoir être éloigné de plus de 5 kilomètres¹⁷.

La proposition doit être effective. En effet, pour satisfaire à l'obligation d'offre de relogement, le bailleur ne peut se contenter de communiquer à son locataire diverses offres de location figurant sur le marché locatif sans s'assurer de l'effectivité de ces offres et de l'assentiment des propriétaires de louer leurs biens au preneur évincé¹⁸. Cette offre de relogement doit impérativement intervenir avant la fin du préavis¹⁹. Au bout de 3 refus sans motif sérieux du locataire, le bailleur est considéré comme ayant rempli son obligation de proposition de relogement²⁰.

2. Le bien loué n'est pas la résidence principale du locataire : Il est possible, pour le bailleur, de donner congé à son locataire protégé en démontrant qu'il ne s'agit pas de sa résidence principale. Ainsi, dans un arrêt du 15 septembre 2015²¹, la Cour de cassation a retenu que « *les dispositions protectrices de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 relatives au locataire âgé de plus de 70 ans ne s'appliquent qu'aux logements occupés à titre d'habitation principale* ».

3. Le propriétaire bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans : Le propriétaire peut donner congé pour vendre ou pour y habiter en étant dispensé de reloger le locataire s'il a plus de 65 ans à l'expiration du bail (le seuil était fixé à 60 ans avant la loi ALUR). En cas d'indivision, il suffit qu'un seul des indivisaires soit âgé de plus de 65 ans pour que le congé donné à un locataire protégé soit valable²².

4. Le propriétaire bailleur a des ressources modestes : Le propriétaire, s'il a des ressources inférieures à un plafond fixé par le ministère du logement à la date de notification du congé, peut donner congé pour vendre ou pour y habiter et est dispensé de reloger le locataire. Le bailleur doit cependant être une personne physique²³.

En cas de pluralité de bailleurs, il suffit que l'un d'entre eux ait des revenus situés en-deçà du seuil fixé pour être exonéré de l'obligation de proposition de relogement et pouvoir librement donner congé à un locataire protégé²⁴.

Ainsi, quand bien même il s'agirait de la résidence principale de son locataire et sans être tenu de faire une proposition de relogement, le bailleur est en droit, selon la date de conclusion du bail, de donner congé à son locataire protégé s'il remplit l'une seule des conditions visées en 3) et 4).

Au-delà de ces quatre motifs, la protection n'est pas applicable aux locataires dans le cadre d'une résiliation judiciaire d'un bail pour manquement du locataire protégé à ses obligations²⁵.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE MANQUEMENT DU LOCATAIRE PROTÉGÉ À SES OBLIGATIONS ?

En cas de loyer impayé, le bailleur peut obtenir l'expulsion de son locataire protégé en justice. Les clauses résolutoires reçoivent donc pleine application lorsque le locataire manque à ses obligations tirées du contrat de bail, même s'il est âgé et qu'il a des ressources modestes. Cependant, lors de la procédure, il est indéniable que le juge prendra en compte la situation personnelle du locataire avant de l'expulser.

Toutefois, dans un arrêt du 15 octobre 2014²⁶ (publié au Bulletin), la 3ème chambre civile de la Cour de cassation indique, sans équivoque, 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 protection du locataire âgé ne s'applique donc pas en cas de résiliation du bail pour loyers impayés.

NOTES

1. Article 15 I. de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. »

2. Article 15 III. de la loi n°89-462 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-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement ».

3. Aix-en-Provence, 12 avr. 2018, n°17/13120

4. Civ. 3e. 18 février 1998, n°96-18.125, Bull. civ. III, n°36.

5. Paris, 6e ch. B, 15 mai 2003, n°2002/14146.

6. Civ. 3e, 10 décembre 1997, n°96-11.243, Bull. civ. III, n°220.

7. Cour d'appel de Paris, 22 mai 1991

8. Cour d'appel de Pau, 8 mars 1995, n°94/000757

9. Cour d'appel de Paris, 7 novembre 1996, n°05/025126.

10. Civ. 3e, 28 mai 1997, n°95-18.116.

11. Civ. 19 juillet 2000, n°98-20.636.

12. Article 15 III. de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : « Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité. »

13. Cour d'appel de Paris, 15 septembre 1989

14. Cour d'appel de Paris, 24 février 2011

15. Cour d'appel de Caen, 7 février 2002

16. Civ. 3e, 16 septembre 2009

17. Article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948

18. Cour d'appel de Paris, 11 janvier 2011

19. Civ. 3e, 2 juin 2010, n°09-66.698

20. CA de Toulouse, 31 octobre 1995

21. Cass. Civ. 3e. 15 septembre 2015, n°14-16.084

22. Civ. 3e, 29 avril 2009

23. Civ. 3e, 7 juillet 2016 : exclusion de l'application de cette règle à une personne morale type société civile familiale

24. Civ. 3e, 16 septembre 2009

25. Civ. 3e. 15 octobre 2014

26. Cass. Civ. 3e. 15 octobre 2014, n°13-16.990