

Pas d'obligation de reloger les locataires âgés et démunis

mercredi 5 novembre 2014, par Gabriel Neu-Janicki

En cas de résiliation judiciaire du bail, les dispositions protectrices de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas même si les locataires remplissent les conditions d'âges et de ressources les protégeant.

Alors que l'article 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 interdit au bailleur de donner congé à un locataire âgé et démunis sans lui proposer une offre de relogement (depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 cette mesure concerne les locataires âgés de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement social), un plaideur prétendait que cette protection devait jouer en cas de résiliation judiciaire du bail pour défaut de loyer.

Il n'a obtenu gain de cause ni en appel ni en cassation, le champ d'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 étant circonscrit à la seule hypothèse du congé délivré par le bailleur, c'est-à-dire, à l'acte unilatéral dûment motivé lui permettant de mettre fin unilatéralement à la relation contractuelle à l'issue du contrat.

C'est par ailleurs en vain que le demandeur à l'action a demandé au juge du droit de censurer la cour d'appel au visa de l'article 1244-1 du code civil, pour lui avoir refusé des délais de paiement, une telle décision relevant du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fait (en ce sens, V. not. Civ. 2e, 10 juin 1970, Bull. civ. II, n° 201 ; 28 mars 1973, Bull. civ. II, n° 101 ; Com. 9 janv. 1974, Bull. civ. IV, n° 14 ; Civ. 3e, 15 mai 1996, n° 94-16.026, Bull. civ. III, n° 115).

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 15 octobre 2014n° 13-16990