

## Congé délivré aux personnes âgées et offre de relogement

dimanche 10 avril 2016, par Gabriel Neu-Janicki

La date à laquelle le bailleur a eu connaissance des revenus des preneurs peut justifier de prendre en considération une offre de relogement présentée le dernier jour du préavis.

En l'espèce, M. X., propriétaire d'un logement donné à bail à M. et Mme Y., leur a délivré congé afin de reprise prenant effet le 14 novembre 2011.

Les locataires bénéficiant de la disposition prévue à l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989, M. X. leur a adressé cinq offres de relogement entre le 26 octobre et le 14 novembre 2011.

M. et Mme Y. s'étant maintenus dans les lieux au-delà de la date d'expiration du bail, il les a assignés le 17 novembre 2011 en expulsion, les locataires ont pour leur part contesté la validité des congés.

Pour déclarer nuls les congés délivrés par M. X. le 1er avril 2011, l'arrêt retient que le propriétaire avait notifié des offres deux semaines avant l'expiration du délai de préavis, suivie d'une dernière offre, signifiée le dernier jour du délai de préavis. Trop tardive pour les juges du fond qui ont estimé qu'il fallait laisser aux locataires un délai raisonnable pour apprécier cette offre. Les autres offres ayant été jugées inadaptées, le congé notifié par le bailleur a été annulé.

L'arrêt est censuré par la Cour de Cassation qui considère qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la date à laquelle le bailleur avait eu connaissance des revenus des preneurs ne justifiait pas de prendre en considération l'offre de relogement présentée le dernier jour du préavis, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

En cassant l'arrêt et en reprochant aux juges de ne pas avoir tenu compte de ce que le bailleur avait été informé tardivement des revenus des locataires, la Cour de cassation a tenu à sanctionner la mauvaise foi des locataires.

En effet, bien qu'ayant reçu leur congé sept mois avant le terme du bail, les locataires avaient attendu les deux dernières semaines pour informer le bailleur qu'ils étaient protégés par une offre de relogement, rendant impossible les propositions dans un délai raisonnable. Le message doit être entendu : l'article 15-III ne doit pas permettre à des locataires de garder le mutisme par stratégie juridique pour surprendre le propriétaire et l'empêcher de le mettre en situation de présenter des offres satisfaisantes dans un délai raisonnable.

Ainsi, face à un locataire âgé et de faibles ressources, le bailleur ne peut le congédier sans lui proposer un relogement adapté à ses besoins.

Pour mémoire, ces offres de relogement ne sont pas forcément faites concomitamment à la délivrance du congé ; elles peuvent intervenir postérieurement, pendant toute la période du délai de préavis, a précisé la jurisprudence (Cass. 3e civ., 2 juin 2010, n° 09-66698).

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2016 n°14-26418***