

Congé et date d'appréciation de l'âge du bailleur

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Pour pouvoir délivrer congé à une personne âgée, le bailleur doit soit prouver qu'il aura lui-même plus de 60 ans à la date d'effet du congé, soit démontrer que ses propres ressources sont inférieures à une fois et demie le montant du SMIC. Le bailleur ne remplissant aucune des deux conditions, le congé est nul.

Pour mémoire, les dispositions spécifiques de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 imposent au bailleur, sous certaines conditions d'âge et de ressources, de proposer au locataire un logement de remplacement dans une zone géographique proche en cas de délivrance d'un congé pour reprise pour habiter lorsque le locataire est âgé de plus de 65 ans.

En l'espèce, le 29 janvier 2016, le bailleur a adressé un congé aux locataires à effet du 5 août 2016 l'informant de sa décision de vouloir reprendre le logement pour l'occuper lui-même.

Les revenus des locataires étant inférieurs à une fois et demie le montant du SMIC, le bailleur aurait dû leur proposer un nouveau logement correspondant à leurs besoins dans la limite géographique de proximité définie par les textes.

Pour pouvoir s'exonérer de cette obligation, le bailleur doit soit prouver qu'il aura lui-même plus de 60 ans au 5 août 2016, soit démontrer que ses propres ressources sont inférieures à une fois et demie le montant du SMIC.

En l'espèce, le bailleur étant né en 1957, il n'a eu 60 ans qu'en 2017 et ne peut donc invoquer la première exception. Concernant ses ressources, le cumul imposable de ses salaires dépasse très largement le plafond de la seconde exception.

Dès lors, en raison du non-respect des dispositions spécifiques de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 par le bailleur, et de l'impossibilité de s'en exonérer, ce dernier ne peut s'opposer au renouvellement du bail.

Le congé pour reprise délivré le 29 janvier 2016a été déclaré nul.

Cour d'appel, Grenoble, 2e chambre civile, 18 Septembre 2018 - n° 17/05798