

Perte du bénéfice du congé avec offre de relogement en cas de décès du locataire âgé protégé

lundi 28 mai 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 28 mai 2012).

En cas de décès, en cours de bail, du locataire protégé, le bailleur n'est plus obligé de faire une offre de relogement à l'épouse restée bénéficiaire du droit au bail, âgée de moins de soixante-dix ans à la date d'échéance du contrat.

L'article 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 impose, en principe, lorsque le locataire est âgé de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du smic de délivrer un congé avec offre de relogement.

Cette obligation d'offre de relogement est indépendante du motif du congé qui peut soit être pour vendre, pour reprise pour habiter ou pour motif légitime et sérieux, comme c'est le cas en l'espèce.

De jurisprudence constante, la protection est acquise à l'ensemble des locataires, dès lors que l'un d'entre eux réunit les deux conditions cumulativement requises.

La difficulté soulevée par l'arrêt de rejet rapporté était intéressante, puisque le locataire remplissant les deux conditions prévues par l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, est décédé entre la délivrance du congé et sa date d'effet.

Dans ces conditions, la conjointe survivante pouvait-elle obtenir la nullité du congé non assorti d'une offre de relogement, alors même qu'elle ne remplissait pas la condition d'âge ?

En faveur d'une réponse positive, la veuve faisait valoir que le décès de l'un des copreneurs n'est pas de nature à éteindre l'obligation de faire une offre de relogement au conjoint du preneur, le bail lui étant transmis de plein droit.

Cette prétention ne pouvait prospérer, puisque, à la suite du décès de son époux, la copreneuse était devenue la seule bénéficiaire du droit au bail (passant du statut de cotitulaire prévu à l'art. 1751, al. 1er, du code civil à celui de titulaire exclusif visé au dernier alinéa du même texte). Partant, faute d'être une locataire protégée au sens du texte, elle ne pouvait reprocher au bailleur de ne pas lui avoir proposé une solution de relogement.

Le congé sans offre de relogement était en définitive parfaitement régulier, tant lors de sa délivrance que suite au décès puisque,

* d'une part, le texte n'obligeait pas le bailleur à présenter au locataire protégé une offre de relogement lors de la délivrance du congé (Civ. 3e, 2 juin 2010, Bull. civ. III, n° 111),

* et, d'autre part, le décès du locataire âgé rendait désormais une telle offre parfaitement superflue.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 3 mai 2012 n° 11-17010](#)