



Mieux vivre l'immobilier

Septembre 2014

## CONGE DELIVRE AU LOCATAIRE AGE DISPOSANT DE FAIBLES RESSOURCES

### GESTION LOCATIVE

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 limite la possibilité de délivrer congé au locataire âgé disposant de faibles ressources.

En effet, au-delà d'un seuil d'âge et en-dessous d'un seuil de ressources, le bailleur est en principe dans l'obligation de reloger son locataire s'il lui délivre un congé.

La loi ALUR modifie ces seuils, ce qui est également l'occasion de rappeler le dispositif.

**Champ d'application des nouveaux seuils :**  
Baux conclus à compter du 27 mars 2014

**Textes de référence :**  
Article 15 de la loi du 6 juillet 1989  
Article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948  
Décret n°2013-1190 du 19 décembre 2013  
Arrêtés des 29 juillet 1987 et 23 décembre 2013

**Formations UNIS correspondantes :**  
[Le congé du locataire et du bailleur](#)  
[Actualité juridique de la gestion locative](#)

**PRINCIPE : OBLIGATION DE RELOGER LE LOCATAIRE AGE DISPOSANT DE FAIBLES RESSOURCES (article 15 de la loi du 6 juillet 1989)**

Le locataire doit répondre à plusieurs conditions cumulatives.

➤ **Baux conclus avant le 27 mars 2014**

---

**1. Condition d'âge : locataire âgé de plus de 70 ans**

**2. Conditions de ressources**

*« Les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ».*

➤ **Baux conclus à compter du 27 mars 2014**

---

**1. Condition d'âge : locataire âgé de plus de 65 ans**

**2. Conditions de ressources**

*« 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 ».*

**DEROGATION A L'OBLIGATION DE RELOGEMENT POUR LE BAILLEUR PERSONNE PHYSIQUE AGE OU DISPOSANT DE FAIBLES RESSOURCES (article 15 de la loi du 6 juillet 1989)**

➤ **Baux conclus avant le 27 mars 2014**

---

L'obligation de relogement ne s'applique pas pour le bailleur :

- Agé de plus de 60 ans,
- Ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

➤ **Baux conclus à compter du 27 mars 2014**

---

L'obligation de relogement ne s'applique pas pour le bailleur :

- Agé de plus de 65 ans,
- Ou si ses 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.

## MODALITES D'APPRECIATION DE L'AGE ET DES RESSOURCES DU LOCATAIRE ET DU BAILLEUR

### ➤ Date d'appréciation de l'âge et des ressources

La condition d'âge s'apprécie à la date d'échéance du bail.

La condition de ressources s'apprécie à la date de notification du congé.

### ➤ Calcul des ressources

Il convient de prendre en compte les ressources déclarées à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction, et non le revenu net imposable.

Seules les ressources régulières doivent être prises en compte.

En cas de colocation, les ressources sont prises en compte séparément, même entre époux.

## ETENDUE DE L'OBLIGATION DE RELOGEMENT (article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948)

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 renvoie à l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pour définir les caractéristiques du logement que le bailleur doit proposer à son locataire.

L'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 prévoit que le local mis à disposition doit :

- Satisfaire aux normes de décence du logement
- Etre situé :
  - o Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements,
  - o Dans le même canton ou dans 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,
  - o Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Il appartient au bailleur de prouver que le bien objet du relogement correspond aux besoins et aux possibilités du locataire.

## PLAFONDS DE RESSOURCES A PRENDRE EN COMPTE POUR LES CONGES NOTIFIES EN 2014

### ➤ Baux conclus avant le 27 mars 2014 (décret n°2013-1190 du 19 décembre 2013)

Le SMIC annuel brut pour l'année 2014 s'élève à 17.344,60 €.

➤ **Baux conclus à compter du 27 mars 2014 (arrêtés des 29 juillet 1987 et 23 décembre 2013)**

Les plafonds de ressources annuelles pour les logements du secteur conventionné sont fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié chaque année.

L'annexe I de l'arrêté du 23 décembre 2013 présente les plafonds de ressources applicables pour l'année 2014.

<b>CATÉGORIE DE MÉNAGES</b>	<b>PARIS et communes limitrophes (en euros)</b>	<b>ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)</b>	<b>AUTRES RÉGIONS (en euros)</b>
1	23.019	23.019	20.013
2	34.403	34.403	26.725
3	45.099	41.356	32.140
4	53.845	49.536	38.800
5	64.064	58.641	45.643
6	72.090	65.990	51.440
Par personne supplémentaire	8.032	7.353	5.738

L'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987 définit les catégories de ménages.

<b>CATEGORIE de ménage</b>	<b>NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MENAGE</b>
1	Une personne seule.
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
3	Trois personnes, - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou jeune ménage sans personne à charge.
4	Quatre personnes, - ou une personne seule avec deux personnes à charge.
5	Cinq personnes, - ou une personne seule avec trois personnes à charge.
6	Six personnes, - ou une personne seule avec quatre personnes à charge.