

Résiliation du bail de location d'une personne âgée

Description

Le propriétaire est libre de délivrer un congé à son locataire dans les situations suivantes :

- Si son motif est légitime et sérieux ;
- S'il souhaite reprendre son bien pour y loger lui-même ou loger un parent proche ;
- S'il prévoit de le mettre en vente.

Toutefois, une exception à cette liberté est prévue au bénéfice du locataire âgé de plus de 65 ans disposant de faibles ressources. Ainsi, le [propriétaire n'est pas libre de résilier le bail](#) comme bon lui semble.

Cette protection ne disparaît que dans le cas où le propriétaire est lui-même âgé de plus de 65 ans, dispose de ressources modestes, ou propose une solution de relogement au locataire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'une personne âgée](#)

Le propriétaire peut-il résilier le bail de location d'une personne âgée ?

La [loi du 6 juillet 1989](#) relative aux baux d'habitation et modifiée par la [loi ALUR](#) de 2014 et la [loi Macron](#) du 6 Août 2015 notamment, renforce la législation autour de la **location aux personnes âgées**.

Que le contrat de bail concerne une [location vide](#) ou une [location meublée](#), la rupture du contrat de bail à son terme par le propriétaire peut s'avérer difficile lorsque le bien occupé par le senior représente sa **résidence principale**.

Cette règle vise à prévenir les [expulsions des locataires](#) âgés et démunis.

Bien que restreintes, il existe néanmoins des exceptions en faveur du bailleur, afin que l'occupant quitte le logement à la fin de son contrat de bail.

Avant d'entamer toute démarche, celui-ci doit absolument prendre en compte **deux éléments importants** concernant la situation de son locataire :

- Son âge ;
- Ses ressources.

À noter : Si la rupture du bail de location émane de la personne âgée, il est essentiel de prendre en compte le fait que ce dernier pourrait bénéficier d'un préavis réduit, au regard de circonstances personnelles.

Comment le locataire âgé est-il protégé ?

Toute personne âgée qui loue un logement n'est pas nécessairement une personne protégée par la loi. En effet, la protection liée aux personnes âgées locataires n'entre en jeu qu'à condition de remplir deux critères cumulatifs :

- Être âgé de plus de 65 ans ;
- Avoir des ressources inférieures aux plafonds définis.

Les personnes âgées pouvant bénéficier du régime des locataires protégés

Aujourd'hui, conformément à la loi du 6 juillet 1989, pour être considéré comme « [locataire protégé](#) » contre un courrier [de résiliation de bail](#) formulée par le **propriétaire**, le locataire doit remplir deux critères cumulatifs :



Les plafonds à respecter pour l'année 2020 sont basés sur les ressources de l'année 2018.

Ils s'élèvent à :

Plafonds des ressources 2018 à respecter en 2020

		Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe	Autres communes	Autres régions
Composition du foyer				
1 personne		24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes				
(sans personne à charge)		35 877 €	35 877 €	27 870 €
Jeune couple				
(sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité		47 031 €	43 127 €	35 516 €

Composition du foyer	Île-de-France		
	Paris ou ville limitrophe	Autres communes	Autres régions
3 personnes			
ou			
1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	35 516 €
4 personnes			
ou			
1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes			
ou			
1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes			
ou			
1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €

Île-de-France

Paris ou
ville + Autres
limitrophe + communes +
+ 8 377 € 7 668 € 5 983 €

Par personne supplémentaire

Composition du foyer

Autres
régions

Lorsque ces deux conditions sont réunies, elles lui confèrent une protection particulière **empêche le bailleur de s'opposer au renouvellement tacite du contrat**.

À noter : Un locataire de moins de 65 ans peut également bénéficier de cette protection s'il a à sa charge une personne âgée répondant aux deux critères précités.

Dates d'appréciation de l'âge et des ressources du locataire

Il est parfois compliqué d'évaluer cette protection, car la notion d'appréciation de l'âge est bien souvent sujette à erreur du côté des **bailleurs qui souhaitent donner congé à leurs locataires âgés**.

En effet, la loi indique qu'afin de faire valoir ses droits, le propriétaire doit prendre en compte l'âge du locataire **à la date de l'échéance du contrat** et non celle du moment de la conclusion du bail.

En ce qui concerne le **montant des ressources du locataire**, ce dernier doit être apprécié **à la date de notification** du [préavis comme fixé par la loi Alur](#).

Ce sont les revenus annuels de l'année passée, qui ont été déclarés à l'administration fiscale, dont il faut tenir compte. Ils incluent donc uniquement les **ressources régulières** et non les revenus exceptionnels tels qu'un héritage, la vente d'une maison ou d'un terrain.

Quelles sont les exceptions permettant de résilier le bail d'une personne âgée ?

Il existe tout de même trois possibilités ouvertes au propriétaire pour donner congé à son locataire protégé :

- La proposition de relogement ;
- Le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ;
- Le bailleur dispose de ressources inférieures aux seuils.

Du côté du bailleur, ces critères sont donc alternatifs.

Le bailleur offre une solution de relogement

En contrepartie du congé donné, le propriétaire doit être en mesure de proposer un nouveau logement à l'occupant.

Ce droit permet au locataire, en cas de vente, d'**éviter de rencontrer des difficultés pour se reloger**. Cette offre de relogement doit impérativement être proposée durant la période de préavis requise par la loi et le bailleur doit avoir accepté de louer son bien au préalable.

Toutefois, **le logement proposé doit être similaire et correspondre aux revenus du senior**, tout en répondant à ses besoins et en étant géographiquement proche de son ancien lieu de vie. En effet, il doit être localisé soit dans le même arrondissement, soit dans une commune limitrophe, dans un périmètre de 5 km de distance.

Si cette règle n'est pas respectée, le bail sera reconduit **automatiquement**.

Cependant, si la **personne âgée refuse le nouveau logement**, bien qu'il remplisse tous les critères légaux, le propriétaire a rempli son rôle et a le droit de lui donner congé.

En outre, ces règles sont applicables à tout individu responsable d'une personne aux revenus modestes et âgée de plus de 65 ans.

Attention : Si vous jouissez d'un bien qui provient d'un de vos enfants mineurs ou d'un conjoint décédé : votre âge et vos revenus sont les seuls éléments que vous pourrez invoquer pour imposer un délai de préavis à votre locataire. D'autre part, si le propriétaire est une [société civile immobilière \(SCI\)](#), elle ne peut donner congé grâce à l'âge et aux ressources d'un de ses associés. Elle devra obligatoirement proposer au locataire un nouveau logement.

Le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans

Une deuxième solution s'offre au bailleur : il doit **prendre en compte sa propre situation personnelle**.

La [loi Alur](#) prévoit à cet effet que ce dernier peut lui-même être protégé s'il est âgé de plus de 65 ans lors de la fin du contrat de bail d'habitation.

Ainsi, **la protection est renversée** : le locataire, bien qu'âgé de plus de 65 ans et percevant de modestes ressources, peut se voir notifier en toute légalité un congé de

la part de son bailleur.

Attention : Toute tentative de fraude à la loi est répréhensible si le locataire réussit à en apporter la preuve. Des dommages et intérêts pourront être réclamés devant le tribunal d'instance en contrepartie du préjudice subi.

Le bailleur dispose de faibles ressources

Pour finir, la protection du locataire protégé peut également être renversée lorsque le propriétaire lui aussi justifie de **revenus modestes**.

En effet, lorsque le bailleur ne dépasse pas les seuils de revenus fixés, il peut légalement donner congé à son locataire.

Comment résilier le bail d'une personne âgée ?

La durée de préavis du propriétaire pour donner congé à son locataire

Lorsque c'est le propriétaire qui décide de ne pas poursuivre le contrat de bail à son échéance, il doit donner congé au locataire en respectant des règles d'envoi et de contenu de la lettre de congé.

Le propriétaire doit adresser à son locataire un congé par :

- Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ;
- Acte d'huissier ;
- Remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Il doit expressément figurer dans le [courrier de congé](#) du propriétaire adressé au locataire, les mentions suivantes:

1. Le motif du congé ;
2. Le nom et l'adresse bénéficiant de la reprise ;
3. Le lien de parenté entre lui et la personne bénéficiant de la reprise ;
4. La justification du caractère réel et sérieux d'une telle reprise.

Il doit être annexé au congé remis au preneur, la [notice relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire](#).

Pour que le congé soit valable, la lettre doit être envoyée au locataire **au moins 6 mois avant la fin du bail**

(ou du 1er renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas), les jours fériés et les week-ends étant inclus dans le calcul du délai de préavis.

La durée de préavis en cas de résiliation du bail par une personne âgée locataire

Le locataire est en droit de **donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception**, à tout moment et sans aucun motif, pendant la durée de son bail.

Il doit cependant respecter un délai de préavis de trois mois imposé par la loi, pour une location non meublée.

Néanmoins, cette règle peut différer lorsque le locataire concerné est une personne âgée.

De facto, le senior doit être âgé de minimum 60 ans et être malade. S'il est **en mesure de prouver que son état de santé justifie un changement de domicile**, notamment grâce à un certificat établi par un médecin, il peut disposer d'une période de préavis plus courte, soit **1 mois** pour quitter le logement.

De surcroît, cette période d'un mois peut être légalement réclamée par les deux époux, dans la mesure où ils sont [cotitulaires du bail](#).

Ainsi, cette règle est applicable dès lors que l'un des deux conjoints remplit ces deux critères simultanément.

Dans quels cas la durée de préavis peut être réduite pour une résiliation du bail par le locataire ?

En principe, la **durée d'un préavis est de 3 mois pour un logement vide et 1 mois pour un logement meublé**. Toutefois, certaines situations peuvent donner lieu à la réduction du délai de congé à un mois.

Dans tous les cas, le motif doit être explicitement précisé et attesté grâce à des pièces justificatives jointes au courrier de résiliation du bail.

Il s'agit des situations suivantes :

- Le logement est situé en zone tendue ;
- Le locataire obtient un premier emploi ;
- Perte d'emploi et reprise d'emploi ;

- Mutation d'ordre professionnel ;
- Bénéficiaire du Revenu de Solidarité Active (RSA) ;
- Attribution d'un HLM ;
- État de santé ;
- Bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)

Attention : La perte d'emploi ne doit pas être volontaire. Par ailleurs, ne sont pas inclus les départs à la retraite ou les démissions. En revanche, les [licenciements à l'amiable](#) sont compris.

Lire aussi : [L'aide à l'aménagement pour le logement d'une personne âgée](#)

Rédigez votre lettre de congé avec LegalPlace !

LegalPlace vous propose un **modèle personnalisé** de lettre de congé à son locataire. Grâce à notre assistant juridique intelligent, nous mettons à votre disposition des documents automatisés.

Ainsi, vous pouvez **créer votre document entièrement en ligne**. Vous n'avez qu'à remplir notre formulaire pour que ce document s'adapte à votre situation et à tous types de contrats de location.

La lettre de congé est ensuite générée par notre équipe d'avocats expérimentés et spécialisés dans le droit immobilier. Enfin, vous pourrez télécharger votre courrier en format Word et PDF. Celui-ci sera disponible sur votre espace personnel. Vous n'avez **plus qu'à imprimer votre document !**

FAQ

A quel âge une personne âgée peut-elle bénéficier du régime du locataire protégé ?

Le régime du locataire protégé concerne les personnes âgées de plus de 65 ans dont les revenus sont inférieurs aux seuils fixés. Ces deux conditions sont cumulatives, elles doivent donc être toutes deux remplies.

Quelle loi pour un préavis réduit à un mois ?

Le préavis d'un mois est régi par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

Comment résilier le bail d'une personne de 70 ans ?

Si le locataire de 70 ans dispose de ressources faibles, inférieures aux seuils fixés, il bénéficie du régime des locataires protégés. Dans ce cas, le renouvellement de son contrat de bail est automatique, sauf si en tant que bailleur vous êtes vous-même âgé de plus de 65 ans et démuné de ressources suffisantes. Cependant, si votre locataire ne bénéficie d'aucune protection, vous êtes en droit de lui donner congé (pour vendre, pour y loger ou loger un parent proche ou pour un motif légitime et sérieux) en respectant un préavis de 6 mois avant la fin du bail. Vous devrez également respecter des règles de forme et de fond s'agissant de la notification de ce congé.