

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #57

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Les locataires protégés



Nous entendons souvent que les personnes âgées ou de manière générale les publics dits fragiles (famille monoparentales, personnes handicapées...) seraient protégés de toute forme d'éviction du logement.

A l'occasion d'une [décision récente de la Cour de Cassation](#), détricotons ensemble le vrai du faux.

Qui sont les locataires protégés au sein du domicile ?

Les personnes âgées de plus de 65 ans **ayant** des ressources inférieures aux plafonds PLUS (*une des tranches d'attribution de logement social*) sont dit protégés car le bailleur ne peut leur donner congé du logement loué.

Cela vaut également si le titulaire du bail a à sa charge une personne vivant avec elle et ayant plus de 65 ans et dont leurs ressources cumulées resteraient inférieures à ce plafond.

Mais est-ce une vérité absolue ?

À toute règle son exception, le bailleur peut en réalité donner congé si :

>> Il a lui-même plus de 65 ans **OU** des ressources faibles. A la différence du locataire, ces 2 points ne se cumulent pas;

>> Il propose un relogement adapté au locataire et ses besoins :

- personnels/familiaux,
- professionnels et financiers,
- géographiques (distance de 5Km).



Bon à savoir !

Cela vaut autant pour les logements loués nus que pour le meublé (en résidence principale).

Quand ces différents points doivent-ils être étudiés ?

La loi semblait claire :

- **Au congé** : les ressources s'étudient à la date de notification du congé;
- **Durant le préavis** : la proposition de relogement n'a pas à être jointe au document de congé, mais peut-être faite au locataire à tout moment durant le préavis. C'est donc seulement à la fin de cette période que le locataire saura s'il peut ou non contester le congé du fait de cette absence de proposition de relogement;
- **À la fin du contrat** : l'âge (du locataire, de la personne à charge ou du bailleur) s'étudie à la date d'échéance du congé/contrat.

Mais la Cour de Cassation est venue préciser quelles ressources il fallait prendre en compte, notamment du fait désormais du prélèvement à la source : les ressources sont donc celles avant toute imposition – à savoir donc les **revenus bruts annuels** !



Cette protection ne vaut que pour une fin de bail émanant d'un congé. Le locataire âgé et aux ressources faibles ne sera pas protégé dans le cadre d'une **procédure de résiliation judiciaire du bail**. Il n'existe pas de public qui soit protégé d'une procédure d'expulsion en cas de manquement à ses obligations.

>> Refuser la proposition de relogement, si elle est adaptée, pensant pouvoir ainsi se maintenir dans les lieux en mettant en échec le congé du bailleur, n'est donc pas une solution. Le bailleur pourra alors faire valoir la licéité de son congé et demander au juge d'autoriser la procédure d'expulsion.



Saviez-vous que cette protection (congé) vaut également pour les **parents bénéficiaires de l'allocation journalière de présence parentale ET** ayant des ressources sous plafonds ?

Néanmoins, dans ce cadre, la protection ne vaut que pour la location nue. Le meublé est donc exclu.



L'ADIL des Yvelines & les rapports locatifs

Nos brochures d'information

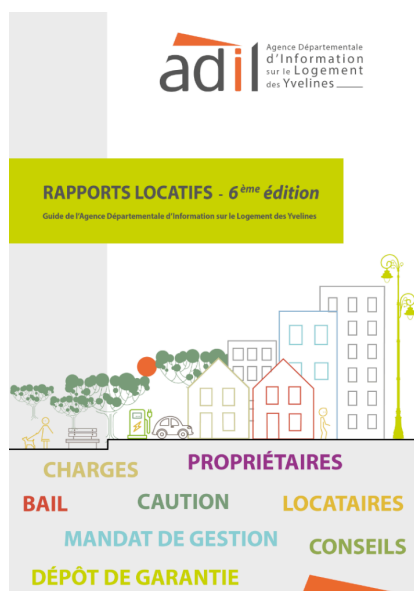


Nos vidéos d'information



Notre guide

Rapports locatifs



Consultez notre boîte à outils

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis av. du Général Lederc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)