



Rupture de bail et age limite du locataire (65 ans)

Par **valerieOise**, le **16/07/2014** à **17:17**

Bonjour,

j'ai retenu que la loi 89-462 stipule qu'un locataire de plus de 65 ans avec des revenus modestes devrait être relogé par son bailleur lors de la rupture du bail.

Mon souci est le suivant :

je dois informer le locataire 6 mois avant la fin du bail. A cette date, il n'aura pas 65 ans.

Par contre, à la date de fin de bail, il aura 65 ans et 1 mois.

Pour être plus explicite, la fin de bail est prévue le 1er juin 2015 et il aura 65 ans au mois d'avril 2015.

Dois-je tenir compte de son âge à la notification de congé ou à la date de fin de bail ?

Je souhaite vendre ce bien pour payer les études de mes enfants.

Enfin, cette personne est TNS (travailleur non salarié) et ne dépose plus ses comptes annuels au greffe.

Comment connaître ses revenus ? ai-je le droit de lui demander ses feuilles d'impôts ?

Merci de votre aide

Cordialement

Par **aguesseau**, le **16/07/2014** à **18:26**

bjr,

la réponse à votre question est dans la loi que vous citez dans son article 15 dont un paragraphe précise:

" L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. ".
cdt

Par **Lag0**, le **16/07/2014** à **19:14**

Bonjour,

Ce que dit la loi 89-462 dans son article 15 :

[citation]III. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont 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, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. [/citation]

A noter que si vous, bailleur, avez plus de 65 ans ou si vos ressources sont faibles, vous n'êtes pas tenu au relogement du locataire.

Par **valerieOise**, le **17/07/2014** à **14:46**

Merci de vos réponses et en effet, concernant mes ressources, elles sont faibles.

Mais je n'ai que 48 ans.

Pouvez-vous me confirmer que mes faibles ressources suffiraient à ne pas être tenu au relogement ?

Encore merci de votre aide

Cordialement

Par **moisse**, le **17/07/2014** à **18:48**

C'est bien le cas.

La condition de ressource n'implique pas la condition d'âge pour ce qui concerne le bailleur.

Par **Lag0**, le **17/07/2014** à **18:50**

[citation]Pouvez-vous me confirmer que mes faibles ressources suffiraient à ne pas être tenu au relogement ? [/citation]

Je vous ai mis l'article de la loi 89-462 et notamment :

[citation]Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans [fluo]ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.[/fluo]

[/citation]

Le problème, c'est que je ne trouve pas la valeur de ce fameux plafond. Auparavant (avant mars de cette année), il était de une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

Il semble d'ailleurs que si le bail a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, c'est l'ancien article de la loi 89-462 qui s'applique et donc un plafond de une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

Par **valerieOise**, le **18/07/2014** à **09:09**

Je vous remercie vivement pour vos réponses et cela m'enlève une épine du pied.

Je ne dirai qu'une chose : un grand merci pour votre site et pour la rapidité de vos réponses !

Cordialement,