



## JURIDIQUE

### Obligation de relogement du locataire âgé et ressources à prendre en compte

Dans cet arrêt, une SCI bailleuse avait délivré un congé pour motif légitime et sérieux à son locataire. Ce dernier ne quittant pas les lieux, elle l'assigne en validation du congé, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation.

La Cour d'appel va annuler son congé et rejeter la demande de la SCI de versement de dommages-intérêts au motif qu'une offre de relogement aurait dû être faite au locataire âgé de plus de 65 ans. Pour apprécier les ressources du locataire, les juges se fondent alors sur les ressources perçues par celui-ci au cours des douze mois qui ont précédé le congé.

Le bailleur se pourvoit en cassation au motif que la période qui aurait dû être prise en compte pour le calcul des ressources annuelles du locataire est la dernière année civile écoulée ayant donné lieu à l'établissement d'un avis d'imposition.

La Cour de cassation va rejeter ce pourvoi. Elle rappelle dans un premier temps les termes de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 qui accorde un droit au relogement à tout locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (Plafond PLUS). Elle précise également que le montant des ressources étant apprécié, selon le 3<sup>ème</sup> alinéa de cet article, à la date de notification du congé, **il convient de prendre en compte pour le calcul de ce montant, les ressources perçues par le locataire au titre des douze mois qui précèdent la délivrance du congé.**

Elle constate enfin que le locataire, âgé de plus de 65 ans disposait de revenus déclarés à l'administration fiscale pour les douze mois précédant la date de délivrance du congé, inférieurs au plafond de ressources visé ci-dessus. La SCI n'ayant pas justifié avoir offert à son locataire un relogement répondant aux exigences de l'article 15, III de la loi du 6 juillet 1989, le congé devait donc effectivement être annulé.

➤ [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 octobre 2024, 23-18.067](#)