

Décision de Justice concernant les locataires de plus de 65 ans

mardi 23 mai 2023



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 MARS 2023

Faits et procédure

1. Propriétaires d'un logement donné à bail en 2012 à M. C et Mme P (les locataires), M. et Mme T (les bailleurs) leur ont délivré, le 20 décembre 2017, un congé aux fins de reprise pour habiter, sans leur proposer un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités, dans les limites géographiques déterminées à l'article 13 bis de la loi n 48-1360 du 1 septembre 1948.

2. Les bailleurs ont assigné les locataires en validation de ce congé et en expulsion.

Enoncé de la question prioritaire de constitutionnalité.

3. A l'occasion du pourvoi qu'ils ont formé contre l'arrêt rendu le 21 juin 2022 par la cour d'appel de Paris, les bailleurs ont, par mémoire distinct et motivé, demandé le renvoi au Conseil constitutionnel de la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« L'article 15 III de la loi n 89-462 du 6 juillet 1989, en ce qu'il impose au bailleur personne physique qui justifie d'un motif légitime de reprendre son bien pour l'habiter, de proposer à son locataire âgé de plus de 65 ans et ne disposant que de faibles revenus, un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans des limites géographiques déterminées, porte-t-il au droit de propriété consacré à l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, compte tenu de l'impossibilité pour le bailleur, lorsque le bail est ancien et que le logement se situe dans une zone où les loyers sont excessivement élevés, de proposer un tel logement, faute qu'il s'en trouve sur le marché locatif privé ? »

PAR CES MOTIFS, la troisième chambre civile de la cour de cassation a permis une avancée en ce qui concerne la protection des locataires. En outre, il est bon de savoir que les plafonds de ressources de 2022 sont de 24116 euros pour une personne seule en Île-de-France (36 000 euros pour un couple) et de 20966 euros pour les autres régions (27998 euros pour un couple). Cette protection fonctionne aussi pour les personnes jeunes s'ils ont à leur charge une personne de plus de 65 ans qui vit avec eux.