



Revenus locataire agé protégé.

Par stepat

Bonjour,

Je n'expose pas un problème qui se pose à moi mais j'aimerais avoir un avis sur cet arrêt de la cour de cassation :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000050443044?]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000050443044?[/url]

Pour un locataire de plus de 65 ans, on ne peut lui donner un congé si ses revenus sont inférieures à un certain plafond, et sans possibilité de relogement.

Il est précisé que les revenus annuels à prendre en compte ne sont pas ceux indiqués sur le dernier avis d'imposition mais ceux concernant les 12 mois précédant la notification du congé.

Comment un bailleur peut-il connaître ces revenus, en dehors du déclaratif du locataire qui peut en "omettre" ?

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Dans votre cas la cour se réfère bien aux revenus "déclarés à l'administration fiscale pour les douze mois précédant la date de délivrance du congé", donc le locataire semble avoir ici justifié ses ressources à partir de ses déclarations fiscales.

Sachant qu'on parle d'une période de douze mois, auquel se rajoute un délai de six mois de préavis, il y a donc pas mal de cas où le locataire aura eu le temps de faire deux déclarations de revenus sur la période.

Sinon je suppose que le bailleur devra soit se contenter des justificatifs que son locataire pourra lui apporter sur le moment, soit attendre que son locataire ait déclaré ses revenus.

Par exemple si au moment du préavis le locataire ne peut justifier "fiscalement" que de ses revenus de 2023, le bailleur devra attendre la déclaration de 2024 pour éventuellement constater la mauvaise foi de son locataire, et aller en justice pour faire constater la validité du bail, réclamer une indemnisation en conséquence et faire procéder à l'expulsion.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je n'ai pas la réponse, plutôt un témoignage ...

Admettons que le locataire "oublie" de déclarer des revenus afin d'avoir un avis d'imposition inférieur au plafond.

Admettons que le fisc fasse un redressement ultérieur ... Le bailleur n'en aura jamais connaissance.

Et ceci peut se répéter chaque année sans fin ...

L'avis d'imposition est bien d'une fiabilité toute relative !

Par kang74

Bonjour

Quand le locataire reçoit le congé, c'est à lui de justifier de sa situation de locataire protégé qui permet le renouvellement automatique de son bail à mon sens ...

Par stepat

Isadore,

Vous écrivez :

"Sachant qu'on parle d'une période de douze mois, auquel se rajoute un délai de six mois de préavis.
Je ne pense pas que ce soit le cas la cour de cassation indiquant les 12 mois précédant la délivrance du congé

Par ailleurs je ne comprends pas dans quel cas il peut-être fait une déclaration fiscale de revenus pour une période différente de celle de l'année fiscale, soit du 01/01 au 31/12 ?

Par yapasdequoi

L'article 15 III parle de "ressources annuelles" et le 3eme alinea dit :
" le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé."

"apprécié" ne donne pas la méthode pour le faire.

La seule vraie issue est pour le bailleur d'attendre d'avoir lui même l'âge de 65 ans.

Par stepat

Kang74, je suis d'accord avec vous mais sur quelles bases irréfutables le locataire va par exemple justifier ses revenus disons du 01/4/2024 au 31/03/2025. Je ne vois pas quel document opposable va conforter le bailleur sur le fait que le locataire ne va pas lui cacher certains revenus.

Je sais bien que des personnes trichent lors leur déclaration fiscale mais c'est tout de même plus risqué que de tricher avec les revenus déclarés à son bailleur

Par Isadore

Par ailleurs je ne comprends pas dans quel cas il peut-être fait une déclaration fiscale de revenus pour une période différente de celle de l'année fiscale, soit du 01/01 au 31/12 ?

On ne le peut pas, mais ça permet de faire des recoupements avec les autres justificatifs.

Il n'y a pas de méthode fiable à 100 %.

Le bailleur pourra à mon sens réclamer à la fois les déclarations fiscales et les justificatifs périodiques de revenus afin de vérifier la cohérence du tout.

Mais bon il y un risque inhérent à la mise en location : comment un bailleur peut-il vérifier que son nouveau locataire ne vient pas de claquer sa démission à son employeur, qu'il n'a pas gonflé son salaire sur son beau CDI tout neuf, qu'il n'a pas trafiqué le contrat pour réduire la durée de la période d'essai... ?

Par yapasdequoi

Vaste sujet !

Il y a des locataires de mauvaise foi et aussi des locataires victimes d'accident de la vie.

Pour le statut de "locataire protégé", on est face à un vestige de la loi de 48, laquelle était encore plus protectrice que celle de 89.

Et le bailleur est selon les époques ou les choix politiques un "nanti" qui doit pallier à l'incurie des pouvoirs publics à loger dignement sa population.

Ce qui peut être un piège pour les apprentis bailleurs qui pensaient arrondir leur retraite et tombent parfois de haut, n'ayant pas évalué tous les risques.

Par yapasdequoi

Le plafond est un montant fixé chaque année.

De même que pour les ressources et l'âge, on devrait prendre comme date de référence celle de la notification du

congé.

Que recherchez vous ?

Si vous voulez contester le statut d'un locataire, il sera nécessaire de saisir le tribunal.

Si c'est juste une question théorique, la discussion va vite tourner en rond.

Par stepat

En fait la cour de cassation ne fait que prendre en compte les dispositions de l'arrêté du 13/12/2017 :

[1-6-1-Locataire âgé de plus de 65 ans

Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire âgé de plus de 65 ans (1) et dont les ressources annuelles (2), à la date de notification du congé, sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (3).]

On peut donc clore le débat

Par yapasdequoi

???

La Cour cite explicitement :

" l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, "

Mais qui dit la même chose.

Par stepat

Vous avez raison.

Désolé