Locataire protégé du bail de location : définition et critères

Description

En cas de résiliation d'un bail de location d'un locataire protégé, que ce bail soit meublé ou vide, le locataire protégé bénéficie d'un régime avantageux.

Les motifs de résiliation offerts au bailleur afin de récupérer son logement avant la fin du bail sont strictement limités par la loi. Face à un locataire protégé, le propriétaire ne peut pas donner congé avant le terme du bail.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Agir contre son locataire : demander un devis gratuitModèles de contrats de location

Quelles sont les conditions pour être qualifié de locataire protégé ?

D'une part, le locataire protégé est celui qui a **plus de 65 ans et dont les ressources sont inférieures à certains plafonds**. Toutefois, certains locataires de **moins de 65 ans** sont protégés.

Le locataire protégé de plus de 65 ans

Dans le contrat de location, le locataire bénéficie du statut de locataire protégé quand il réunit cumulativement les **2 conditions** suivantes:

- Il est **âgé de plus de 65 ans;**
- Et ses **ressources annuelles** ne dépassent pas les seuils fixés par la loi.

Ces plafonds fixés par la loi dépendent de **2 facteurs**:

- La composition du foyer du locataire;
- Et la région où est situé le logement objet du bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Voici un tableau mentionnant les plafonds des ressources de 2020 à ne pas dépasser afin de donner un congé en 2022:

Plafonds des ressources 2020 à respecter pour donner congé en 2022

Composition du foyer	Paris et villes limitrophes	Villes d'Ile-de-France (hors Paris et ville limitrophes)	Autres régions
1 personne seule	24 316 €	24 316 €	21 139€
– 2 personnes – 1 personne seule avec carte mobilité inclusion invalidité	36 341 €	36 341 €	28 231€
– 3 personnes -Jeune couple -2 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité -1 personne seule avec 1 personne à charge	47 639 €	43 684 €	33 949 €
-4 personnes -3 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité -1 personne seule avec 2 personnes à charge	56 878 €	52 326 €	40 985 €
-5 personnes -4 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité -1 personne seule avec 3 personnes à charge	67 672€	61 944€	48 214 €

© 2023 LEGALPLACE SAS

-6 personnes -5 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité -1 personne avec 4 personnes à charge	76 149 €	69 707 €	54 338 €

© 2023 LEGALPLACE SAS

Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 6 061 €

© 2023 LEGALPLACE SAS

En pratique, ce statut protecteur vise à prévenir les expulsions de locataires âgés en difficulté pour retrouver un nouveau logement.

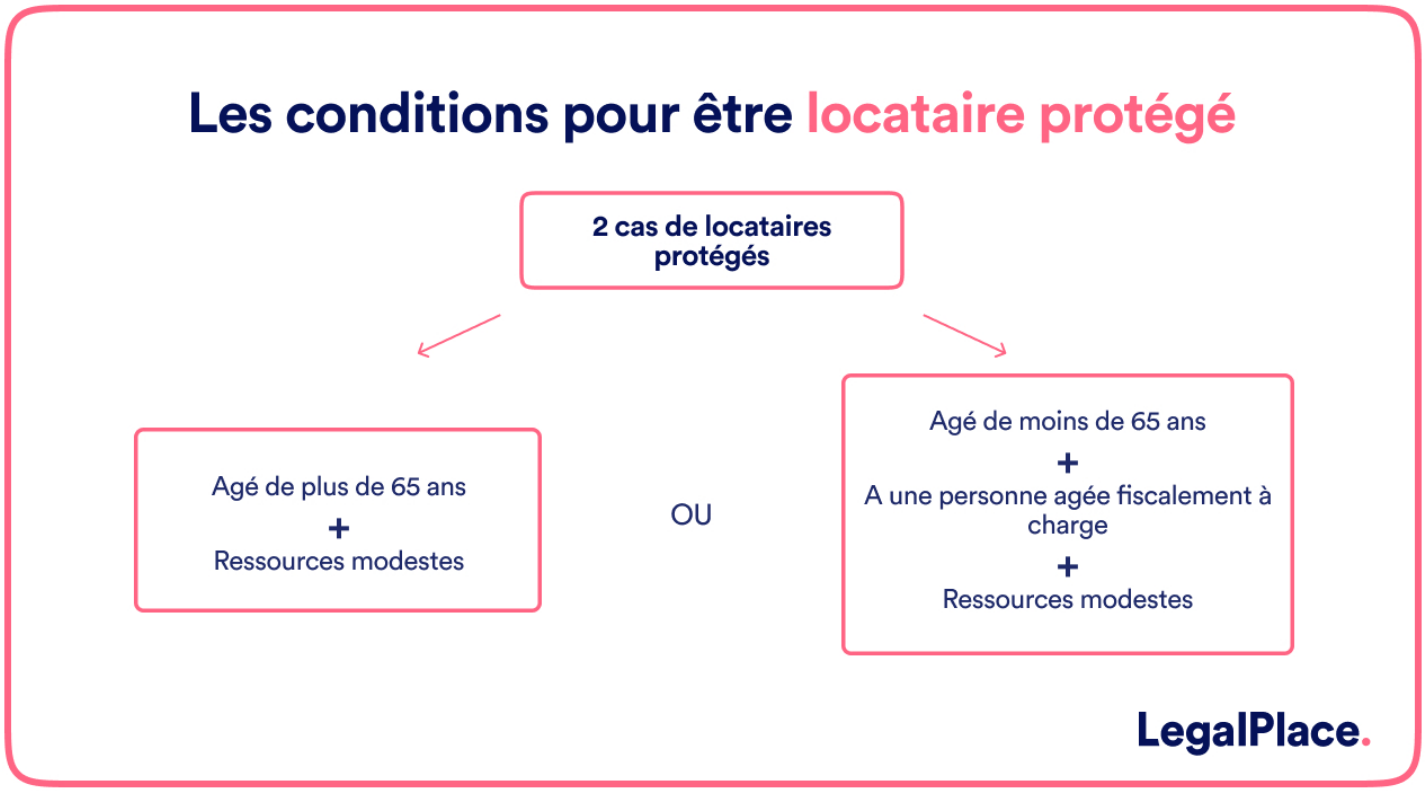
Les locataires protégés de moins de 65 ans

Le statut de locataire protégé a été étendu aux personnes de moins de 65 ans mais ayant **à leur charge fiscale une personne âgée** répondant aux conditions citées ci-avant, c'est à dire âgée de moins de 65 ans avec des ressources annuelles en deçà des seuils légaux.

Ainsi, le locataire protégé est également celui qui remplit les conditions cumulatives suivantes :

- Il héberge dans le logement loué une **personne âgée de plus de 65 ans fiscalement à sa charge;**
- Si le montant cumulé des ressources de toutes les personnes vivant dans le logement est **inférieur aux plafonds mentionnés dans le tableau ci-dessus.**

A noter : Il est possible de vérifier le zonage des communes sur le [site du ministère du logement](#).



© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans quels cas donner congé à un locataire protégé?

Malgré le régime protecteur dont bénéficient les personnes qualifiées de “locataires protégés”, il **accueille toutefois des exceptions**.

En effet, le propriétaire pourra, dans certains cas spécifiques, résilier le bail du locataire protégé, si lui même **satisfait au moins un des critères suivants**:

- Le propriétaire est lui-même **âgé de plus de 65 ans**;
- Il dispose de **ressources inférieures aux seuils** cités plus haut dans le présent article;
- Il **propose un autre logement au locataire protégé**: le logement doit alors être similaire à l’ancien, adéquat aux ressources et aux besoins du senior, et situé dans une zone géographique limitrophe de son ancien logement.

Attention : Le locataire protégé perd son statut protecteur en cas de manquements graves tels que des impayés de loyers avérés et à répétition. Dans ce cas, le propriétaire bailleur pourra lui donner congé pour ce motif.

Donc si le bailleur satisfait une des conditions susvisées, il pourra donner congé à son locataire protégé, malgré la protection légale, dans les 3 cas suivants:

- Le congé pour **vendre le bien**;
- Le congé pour **reprise du bien**,
- Le congé pour **motif légitime et sérieux**.

Comment le bailleur doit-il donner congé à un locataire protégé ?

Lorsque le propriétaire décide de donner congé au locataire, et qu’il est en droit de le faire, il doit impérativement veiller à respecter un mode d’envoi et soigner le contenu de ce congé.

Ainsi, le propriétaire doit adresser à son locataire un congé, au choix, par :

- **Lettre recommandée avec accusé de réception,**
- **Acte d’huissier,**
- **Remise en main propre** contre émargement ou récépissé.

© 2023 LEGALPLACE SAS

De plus, la lettre de congé du bailleur doit contenir des mentions obligatoires en fonction du **motif de la résiliation.**

Le contenu du congé pour vente

En cas de **résiliation pour vente** du bien le congé doit renseigner:

- le motif du congé,
- le prix et les conditions de vente,
- la description du bien et ses annexes le cas échéant,
- les conditions de l'offre faite au locataire.

Le contenu du congé pour reprise

Pour une **résiliation à des fins de reprise du bien**, le congé doit également contenir:

- le motif du congé,
- le nom et l'adresse de la personne bénéficiant de la reprise,
- le lien de parenté entre le bénéficiaire et le bailleur,
- la justification d'une reprise réelle et sérieuse.

Le contenu du congé pour motif légitime et sérieux

Enfin concernant le **congé pour motif légitime et sérieux,** celui-ci mentionne le motif justifiant la résiliation du contrat de bail.

Dans tous les cas, il est annexé à cette lettre remise au locataire la notice relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

Enfin, pour que le congé soit valable, la lettre doit être envoyée au locataire en respectant un délai de préavis :

- Au moins **6 mois** avant la date de fin du bail pour un **bail vide**
- Au moins **3 mois** avant la date de fin du bail pour **le logement meublé**

Le calcul de la durée de préavis inclut les jours fériés et les week-ends.

Zoom : Si vous louez un logement à un locataire, protégé ou non, et que vous souhaitez lui donner congé, **LegalPlace** met à votre disposition un modèle de lettre de résiliation du bail gratuitement. Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et la

© 2023 LEGALPLACE SAS

lettre de congé est ensuite générée adaptée à votre situation. Enfin, vous pourrez **télécharger votre lettre** en format Word et PDF puis **l'imprimer** !

FAQ

De quel avantage bénéficie le locataire protégé ?

Le locataire protégé bénéficie du renouvellement automatique de son contrat de bail, quand bien même le propriétaire voudrait lui donner congé à l'arrivée au terme de celui-ci. Autrement dit, le propriétaire du logement ne pourra pas lui délivrer un congé afin de récupérer le bien à la fin du contrat de bail.

Qui sont les locataires protégés ?

Les personnes âgées de plus de 65 ans disposant de ressources inférieures au plafonds fixés bénéficient du statut de locataires protégés. Sont également considérées comme des locataires protégés, les personnes ayant fiscalement à leur charge une personne âgée de plus de 65 ans, lorsque les revenus de tout le foyer sont inférieurs aux mêmes seuils.

Comment faire partir un locataire de plus de 65 ans ?

La protection des personnes âgées accueille quelques exceptions. En effet, le propriétaire peut délivrer un congé à son locataire s'il a lui même plus de 65 ans, ou qu'il a des ressources inférieures aux seuils fixés, ou encore s'il propose une offre de relogement à son locataire.

© 2023 LEGALPLACE SAS