



## Locataire de 70 ans et bail

Par **Chris2754**, le **27/02/2019** à **08:49**

Bonjour  
Ma mere de 71 ans est en location mais sa propriétaire étant très âgée, je voulais savoir lors de son décès si les héritiers pouvaient mettre fin à son bail ou ne pas lui renouveler par la suite !  
Elle est dans l'incertitude ..  
Merci pour votre réponse !!

Par **morobar**, le **27/02/2019** à **08:53**

Bonjour,  
Art 14 de la loi de 89 (d'ordre public):  
Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :  
- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;  
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;  
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;  
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.  
En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.  
A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Par **Chris2754**, le **27/02/2019** à **08:59**

Merci pour la réponse  
je me suis peut-être mal exprimée mais c'est en cas de décès de la propriétaire ?  
Merci !

Par **morobar**, le 27/02/2019 à 09:39

D'accord.  
Le bail continue comme si de rien n'était, le code civil indique que le contrat de louage n'est pas interrompu par le décès. (1742 code civil).  
Les héritiers disposent des mêmes droits que l'ancien bailleur, à savoir celui de congé pour reprise ou vente.

Par **Chris2754**, le 27/02/2019 à 09:44

Merci mais vu qu' elle a 70 ans , est elle préservée par la suite ou les héritiers peuvent ils ne pas renouveler le bail

Par **Lag0**, le 27/02/2019 à 10:00

Bonjour,  
Tout dépend de l'âge respectif bailleur / locataire ainsi que des revenus de chacun.  
[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. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.  
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, de la personne à sa charge 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]

Par **morobar**, le 27/02/2019 à 10:02

Les règles sont les mêmes(art.15):  
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. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de

soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité. 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, de la personne à sa charge 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.

Par **Chris2754**, le **27/02/2019** à **10:07**

Merci pour ces informations, je vais tenter de me renseigner sur l'issue finale.