



n° 30 / 2017

... Actu de la semaine ...

Seule une décision de justice peut autoriser le locataire à suspendre le paiement de ses loyers

En préalable : l'exception d'inexécution est le droit pour chaque partie au contrat de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Les faits : un locataire se plaint auprès de son bailleur de l'existence de désordres affectant son logement, désordres qui l'empêche d'en user paisiblement. Il suspend le paiement de ses loyers. Le bailleur lui délivre un commandement de payer, visant la résiliation du contrat. Le locataire fait opposition et sollicite la condamnation du bailleur à effectuer les travaux et l'autorisation de consigner les loyers.

La décision de justice : tant la cour d'appel de Paris que la cour de cassation rejettent la demande du locataire et le condamnent à payer une somme au titre des loyers consignés, avec application de l'intérêt au taux légal. En effet, même si le locataire se plaignait de désordres affectant son logement, l'empêchant d'en disposer normalement, il ne pouvait se faire justice à lui-même en interrompant d'autorité le règlement de ses loyers, sans l'autorisation judiciaire de les consigner. Ainsi, le locataire ne pouvait pas opposer au bailleur l'exception d'inexécution.

Par principe, le locataire ne peut pas suspendre le paiement du loyer, ni même remettre de sa propre initiative ces sommes entre les mains d'un tiers, même si des désordres affectent son logement. Il doit préalablement obtenir en justice l'autorisation de consigner les loyers.

Deux tempéraments à ce principe :

- l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux, le preneur peut alors suspendre le paiement des loyers sans autorisation (*Cass. 3^e civ. 31-10-1978 n° 77-11.355*). En pratique, lorsqu'une utilisation partielle des lieux est possible, le locataire encourt la résiliation de son bail s'il consigne le loyer (*Cass. 3^e civ. 13-7-2010 n° 09-67.999*);
- la conservation de l'allocation logement dans le cadre de la procédure de non décence, prévue par les textes, et effectuée par les organismes payeurs des aides au logement.

Source : Arrêt C.Cass. 3^{ème} civ. 5/10/2017 - n° 16-19-614 F-D

Réalisé le 3 novembre 2017