



la consignation des loyers

Jurisprudence publié le **20/10/2023**, vu **1360 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bailleur doit mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur, en vertu de l'article 1719 du code civil, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière prévoyant la délivrance.

Le bailleur doit mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur, en vertu de l'article 1719 du code civil, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière prévoyant la délivrance.

Le bailleur ne peut s'en exonérer, par le biais d'une clause qui le dispenserait d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Une telle clause aurait pour effet de vider cette obligation de sa substance et serait donc réputée non écrite en vertu du nouvel [article 1170 du Code civil](#).

Il peut arriver que le locataire d'un bail commercial ne soit pas en mesure de jouir de son local et demande à être dispensé du paiement des loyers et charges.

L'exception d'inexécution est un mécanisme dont dispose chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Généralisée ensuite par la jurisprudence, elle s'est dernièrement vu consacrer une véritable place avec l'entrée en vigueur de la réforme de 2016 et est régie par les nouveaux articles 1219 et 1220 du Code civil.

Lorsque c'est le preneur qui manque à son obligation de payer le loyer, le bailleur ne peut faire jouer l'exception d'inexécution pour se dispenser d'exécuter son obligation de délivrance

Lorsque c'est le bailleur qui manque à son obligation de délivrance, le preneur peut invoquer l'exception d'inexécution pour s'exonérer momentanément de payer son loyer et ses charges.

Il est considéré que l'exception d'inexécution ne peut être invoquée utilement que si le manquement à l'obligation de délivrance porte sur la totalité de la chose louée.

La jurisprudence précise, au fil de ses décisions, les conditions de l'exception d'inexécution.

La consignation des loyers est-elle possible dès lors que l'exploitation n'est pas totalement compromise ou qu'une partie du local est exploitable ?

Dès lors que l'exploitation n'a jamais été compromise, le délai pour effectuer les travaux ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la suspension d'office du paiement des loyers (*CA Lyon, 1re ch. civ. B, 3 juin 2008 : JurisData n° 2008-369893*). [Cass. 3^e civ. 6-7-2023 n° 22-15.923 FS-B](#)

Ne justifie pas le défaut de paiement du loyer pour exception d'inexécution, le non-respect par le bailleur de réaliser les travaux dans les délais fixés dès lors que le preneur ne justifie d'aucune impossibilité de jouir des locaux et que le bailleur a réalisé des travaux non indispensables alors que le locataire ne payait pas l'intégralité des loyers et s'est heurté à des obstacles posés par le preneur (*CA Douai, 2e ch., 2e sect., 29 sept. 2022, n° 20/01772 : JurisData n° 2022-016367*).

*Dans une affaire intéressante, la Cour de cassation mentionne que **si le locataire commercial peut invoquer l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers sur le fondement d'infiltrations affectant le local loué : encore faut-il établir que ces infiltrations ont rendu le local impropre à l'usage auquel il était destiné.***

La Cour de cassation c a censure la décision du les juges du fond qui auraient dû vérifier si les infiltrations alléguées avaient rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

En pratique , il ne suffit pas de constater l'inexécution par le bailleur d'une obligation essentielle du bail pour justifier la mise en œuvre de l'exception d'inexécution, il faut une impossibilité totale d'exploiter.

Certaines décisions ont admis l'exception d'inexécution :

- lorsque la réalisation par le bailleur de travaux relevant de son obligation de délivrance rend les locaux impropres à leur destination pendant cette période autorisant le preneur à soulever l'exception d'inexécution (*Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865 : JurisData n° 2020-002668 ; [Loyers et copr. 2020, comm. 49](#)) ;*
 - lorsque le bailleur n'exécute pas les travaux nécessités par l'état des locaux donnés à bail (infiltrations d'eau causant des dégâts aux aménagements et aux marchandises) (*CA Douai, 2e ch., 2e sect., 27 janv. 2022, n° 21/00314 : JurisData n° 2022-001221*).
- Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

• MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

• joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

• 75009 PARIS

• TEL : 09 .54 .92.33.53