

L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION DANS LE PAIEMENT DES LOYERS : ACTUALITÉ

publié le 12/01/2015, vu 22090 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Une récente décision de la Cour d'Appel de Paris du 9 octobre 2014 rappelle que le paiement des loyers est l'obligation fondamentale du contrat de bail et que l'exception d'inexécution est enfermée dans des conditions strictes. Le locataire ne peut se faire justice lui-même en cas d'inexécution contractuelle de la part du bailleur.

Une récente décision de la Cour d'Appel de Paris du 9 octobre 2014 rappelle que le paiement des loyers est l'obligation fondamentale du contrat de bail et que l'exception d'inexécution est enfermée dans des conditions strictes. Le locataire ne peut se faire justice lui-même en cas d'inexécution contractuelle de la part du bailleur.

Par un arrêt du 9 octobre 2014, la cour d'appel de Paris rappelle que l'exception d'inexécution n'est admise que si un désordre rend les lieux inhabitables et non si s'il existe seulement un **désordre esthétique** (CA Paris, 3e ch., 9 oct. 2014, n° 13/06037).

En droit des obligations l'exception d'inexécution permet à une partie à un contrat de refuser d'exécuter la prestation prévue si son cocontractant est défaillant.

Toutefois, dans le cadre du bail le code civil prévoit une obligation de payer les loyers (I), qui limite le champ d'application de l'exception d'inexécution (II).

I – L'obligation légale de paiement des loyers

Le bail classique se trouve régi par les dispositions du code civil qui liste les obligations des deux parties. Selon l'article 1720, « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état* » et d'effectuer les réparations nécessaires.

Le preneur est quant à lui astreint par l'article 1728 à des obligations principales : user de la chose raisonnablement et conformément à la destination du local et « **payer le prix du bail aux termes convenus** ».

La jurisprudence fait de cette obligation de paiement des loyers un élément central du contrat de bail. De plus la compensation est souvent impossible en cas de trouble de jouissance ou de travaux incombant au bailleur.

Notamment il n'est pas admis que l'on puisse compenser une créance de loyer, certaine liquide et exigible, avec une créance éventuelle et incertaine de travaux (Cass. 3^e civ., 16 mars 1988, n° 86-18766).

De même, aucune compensation n'est possible entre une créance éventuelle de travaux et une dette certaine de loyer, même si le locataire a fait exécuter lui-même les travaux qu'aurait dû faire le bailleur (CA Aix-en-Provence, 11e ch., 3 juin 2004).

II – Les conditions de l'exception d'inexécution dans le paiement des loyers

Bien que les obligations résultant du bail soient réciproques, le preneur n'est pas autorisé à refuser le paiement du loyer si le bailleur refuse lui-même d'effectuer les réparations nécessitées par l'état des lieux (Cass. 3e civ., 16 juill. 1975 : Bull. civ. 1975, III, n° 252).

Le locataire ne pourrait suspendre le paiement des loyers que sur autorisation judiciaire (CA Toulouse, 3e ch., 16 janv. 2001, n° 1999/05534).

L'exception d'inexécution reste cependant dans le cas où le locataire se retrouve dans **l'impossibilité d'utiliser le local** loué.

C'est le cas d'un logement devenu **insalubre** du fait d'une humidité importante (CA Douai, 3e ch., 10 janv. 2002) ; ou lorsque le bailleur n'a pas rempli son obligation de délivrance (Cass.3^e chambre civile, 16 février 2000, n° 08-12435).

L'arrêt du paiement des loyers peut également être justifié lorsque l'occupation du local est devenue **dangereuse**, par exemple en l'existence d'une installation électrique défectueuse entraînant des risques d'incendies (CA Lyon, 8e ch., 5 déc. 2006, n° 04/08049).

L'arrêt de la cour d'appel de Paris du 9 octobre 2014 rappelle donc la nécessité d'une impossibilité d'utilisation en rejetant l'exception d'inexécution pour un désordre seulement esthétiques (infiltrations aux murs n'empêchant pas l'habitation).

Le locataire devra s'assurer de réunir toutes les **preuves** nécessaires à l'établissement de l'impossibilité d'utilisation : constat d'huissier, photo, attestation...

Il convient donc d'être particulièrement vigilant avant d'envisager l'arrêt du paiement du loyer en raison d'une inexécution du bailleur.

En effet, un locataire qui soulève une exception d'inexécution sans fondement s'expose à la résiliation du bail pour avoir suspendu, même le paiement des loyers (CA Toulouse, 3e ch., 7 mai 2002, n° 2001/02466).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS