



# le paiement du loyer et l'exception d'inexécution

publié le 14/10/2010, vu 126840 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La suspension du paiement du loyer et l'exception d'inexécution** De nombreux locataires qui subissent des troubles de jouissance dans le cadre de l'usage de leur local commercial, envisagent de suspendre le paiement de leur loyers et charges. Avant d'interrompre le paiement, le locataire devra prendre la précaution d'agir selon un intérêt légitime car il doit garder à l'esprit que le paiement du loyer est une obligation et que nul ne peut se faire justice à lui-même. L'obligation de payer le loyer qui pèse sur le locataire est prévue par le code civil mais également le contrat de bail qui lie les parties. Cela étant, la jurisprudence reconnaît au locataire le droit de suspendre le paiement des loyers et charges en raison de l'impossibilité d'user de la chose du fait du bailleur à ses manquements.

## I/ le paiement du loyer : une obligation légale et conventionnelle

En principe, il incombe au locataire une obligation au paiement du loyer aux termes convenus et conformément à l'article 1728 du code civil qui dispose que :

**« Le preneur est tenu de deux obligations principales :**

**1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;**

**2° De payer le prix du bail aux termes convenus. »**

Caractéristiques de cette obligation :

\_ Seul un chèque vaut paiement

\_ C'est une créance quérable en principe, dont le créancier doit aller réclamer l'exécution au domicile du débiteur

\_ En cas de retard de paiement, des intérêts peuvent être dus à partir de la date de la sommation en paiement,

Cela étant, la Cour d'Appel de Toulouse a jugé dans un Arrêt du 26 mars 2002 qu'un léger retard dans le paiement du loyer n'était pas considéré comme un manquement de la part du locataire dans l'exécution de son obligation de nature à justifier la résiliation du bail.

## II/ l'exception d'inexécution : un moyen de défense pour le locataire

Il existe cependant une tolérance admise par la jurisprudence dans le cas où le preneur pourra s'abstenir d'exécuter son obligation de paiement, c'est lorsqu'il ne peut user de manière normale de

la chose. (Cour d'appel de Paris le 9 février 2001).

Cette tolérance est désignée sous le vocable de « **l'exception d'inexécution** » de son obligation du paiement dans le cas uniquement où le bailleur ne satisfait pas l'une ou l'autre de ses obligations impératives.

Cependant en pratique ce n'est pas si simple.

#### Impossibilité d'invoquer l'exception d'inexécution

Il y a impossibilité d'invoquer l'exception d'inexécution de l'obligation dans les cas cités ci-dessous :

\_ Un locataire dans l'attente de la réalisation de travaux de remise en état des locaux loués demande la consignation des loyers auprès des juges des référés, il n'a pas rapporté la preuve d'un état d'urgence, c'est ce qui fût l'objet d'un arrêt par la cour d'appel de Paris le 5 juillet 2002.

\_ Un locataire ne peut opposer à ses bailleurs l'exception d'inexécution dans la mesure où elle n'établissait pas en quoi les désordres dont elle se plaignait l'aient placée dans une impossibilité totale d'utiliser le bien, c'est ce qu'avait déclaré la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 25 février 2010.

En pratique, dans la mesure où le locataire peut utiliser les lieux loués et qu'il n'en a pas empêché il ne pourra suspendre le paiement du loyer.

#### Cas d'exception d'inexécution de l'obligation de paiement

Heureusement, le locataire qui ne peut pas jouir du local qui lui a été donné bail, est en droit d'invoquer l'exception d'inexécution lorsque le bailleur manque à son obligation de délivrance.

Cette notion est large et oblige le bailleur à fournir un local conforme à sa destination contractuelle.

L'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur lui impose de livrer des biens conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

Le bailleur ne peut s'en affranchir par une clause du bail en mettant à la charge du locataire des obligations qui lui incombent normalement

Dans un arrêt récent du 3 juillet 2010, la Cour de Cassation a jugé que le bailleur qui manque à son obligation de délivrance en donnant en location un local à usage exclusif de restaurant-brasserie dépourvu de système d'extraction de l'air pollué ouvre au locataire le droit d'agir en exception d'inexécution.

Evidemment, il en aurait été autrement si le contrat de bail avait fait peser cette obligation sur le locataire, qui aurait dû, alors, avec ses propres moyens, mettre en place un dispositif d'extraction.

L'action en exception d'inexécution a pour effet de libérer le locataire de son obligation de payer le prix de la location jusqu'à la délivrance des lieux loués par le bailleur (Cass. 3e civ. 8-6-1988 n° 87-11.107).

\_ Est possible d'invoquer l'exception d'inexécution de l'obligation dans le cas où le bailleur a manqué à son obligation de délivrance de la chose louée, dès lors que les locaux ne sont pas conformes à leur destination contractuelle.

\_ dès lors que le bailleur a manqué à son obligation de faire jouir paisiblement le preneur de la

chose louée : multiples dégâts des eaux rendant le local totalement inexploitable.

\_ le locataire est bien fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution en ne payant pas le loyer dès lors qu'un rapport d'huissier constate l'insalubrité du logement et le non respect des normes décence, c'est qu'avait affirmé un arrêt de la Cour d'appel de Fort de France rendu le 26 février 2010.

En définitive, le locataire devra avant de suspendre le paiement du loyer de s'assurer de l'impossibilité d'user de la chose louée au moyen de preuves (constat d'huissier, photos, attestations , devis etc...).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

**Maître J.DRAY**

**54 rue de Prony**

**75017 PARIS**

**joanadray@gmail.com**