



Peux- t- on suspendre loyer en cas d'impossibilité de jouir du local commercial ?

publié le 11/11/2018, vu 16082 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il convient de rappeler que le locataire doit respecter plusieurs obligations, notamment de payer le prix du loyer conformément aux dispositions du bail et d'user la chose en bon père de famille. La jurisprudence a créé une exception à l'obligation de payer le loyer en cas « d'exception d'inexécution » lorsque le bailleur manque à ses propres obligations.

Peux- t- on suspendre loyer en cas d'impossibilité de jouir du local commercial ?

Il convient de rappeler que le locataire doit respecter plusieurs obligations, notamment de payer le prix du loyer conformément aux dispositions du bail et d'user la chose en bon père de famille.

La jurisprudence a créé une exception à l'obligation de payer le loyer en cas « d'exception d'inexécution » lorsque le bailleur manque à ses propres obligations.

J'avais déjà consacré un article à cette notion, de ce fait , il me semble intéressant de produire des décisions récentes qui refusent la suspension des loyers en dépit des sinistres et des désordres affectant le local.

De nombreux locataires souhaitent suspendre le loyer en raison des désordres dans leur local et invoquent le bailleur manque à ses obligations contractuelles.

Il convient de préciser que la Cour de cassation avait déjà réaffirmé dans un arrêt du 5 octobre 2017 que le locataire ne peut opposer au propriétaire l'exception d'inexécution, pour refuser le paiement du loyer, au motif qu'il existerait des désordres affectant les lieux loués empêchant une jouissance paisible. (CASS chambre civile 5 octobre 2017 – n°16-19.614)

Le juge des référés peut ordonner la suspension des loyers prévus au bail commercial à condition que le preneur se trouve dans l'impossibilité absolue d'exploiter son fonds de commerce dans les lieux loués en raison des manquements du bailleur à ses obligations de délivrance ou d'entretien

L'exception d'inexécution n'est admise que lorsque le preneur ne peut plus utiliser les lieux loués au regard de l'activité prévue au bail, en raison de la gravité des manquements du bailleur à son obligation d'entretien.

La société locataire des locaux commerciaux ayant subi une succession de sinistres, dégât des eaux ne saurait en l'espèce obtenir la suspension de son obligation de règlement des loyers. En effet, la preuve n'est pas rapportée qu'elle était dans l'impossibilité réelle d'exploiter son fonds de commerce en juin 2017, à l'époque la procédure de première instance et quand elle a décidé d'interrompre le paiement des loyers. En outre, la cessation effective de l'activité pendant toute la période comprise entre mai 2017 et la réalisation des travaux début juillet 2017 n'est pas démontrée. En revanche, les trois sinistres survenus dans les locaux loués ont dégradé des stocks du magasin, contraint le preneur à remettre en état son local et généré pour ce dernier un préjudice de jouissance partielle. Le bailleur doit donc être condamné à verser une provision de 3 000 euros à valoir sur l'indemnisation des préjudices (*CA Lyon, 8e ch., 22 mai 2018, n° 17/04756 : JurisData n° 2018-008400*).

L'échéance impayée ayant été réglée par la locataire avant l'expiration du délai d'un mois imparti dans le commandement, la bailleuse est infondée à solliciter le paiement de l'indemnité contractuelle fixée à forfait de 10% des sommes pour lesquelles des procédures seraient engagées, le terme « procédure » impliquant une action en justice, si bien que le tribunal a pu en déduire qu'en l'absence de poursuites, la pénalité contractuelle ne s'appliquait pas (*Cass. 3e civ., 12 juill. 2018, n° 17-21.154 : JurisData n° 2018-016094*).

Les tribunaux refusent de permettre au locataire d'invoquer l'exception d'inexécution en cas de manquement du bailleur à l'obligation d'exécuter les réparations nécessaires dès lors que ces travaux ne l'empêchent pas d'utiliser les lieux loués (*CA Orléans, ch. civ., 27 mars 2000 : JurisData n° 2000-119730. – CA Toulouse, 2e ch. sect. 1, 7 juin 2000 : JurisData n° 2000-121606*) ; •

s'il ne peut prouver ni l'impossibilité d'utiliser les locaux, ni des manquements reprochés au bailleur, ni du lien de causalité entre ces manquements prétendus et le préjudice qu'il allègue (*CA Paris, 16e ch. B, 22 juin 2001 : JurisData n° 2001-149848*) ;

La Cour d'Appel a également considéré que le mauvais état de santé du preneur ne le dispense pas de payer ses loyers (*CA Paris, 16e ch. A, 7 juin 2006 : JurisData n° 2006-310528*).

Le locataire n'est pas davantage fondé à consigner le montant des loyers entre les mains d'un tiers, sans autorisation judiciaire préalable ; une telle consignation ne valant pas paiement.

Le locataire qui argue de travaux urgents à réaliser par le bailleur, pourra toujours solliciter la consignation des loyers, à condition de justifier de l'urgence des travaux .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net:

<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

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67