Image not found or type unknown

La suspension des loyers pendant la réalisation des travaux

Jurisprudence publié le **19/05/2020**, vu **21207 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il convient de rappeler qu'il incombe au locataire de payer son loyer en toutes circonstances, qu'il ne peut se prévaloir d'aucune compensation, qu'il doit payer son loyer.

Il convient de rappeler qu'il incombe au locataire de payer son loyer en toutes circonstances, qu'il ne peut se prévaloir d'aucune compensation, qu'il doit payer son loyer , mais qu'il lui est possible d'engager une action en justice contre son bailleur.

Il est strictement interdit de se faire justice à lui-même.

Dans la pratique , de nombreux locataires refusent de régler leur loyer et invoque « l'exception d'inexécution », lorsque les lieux sont impropres à la location.

En toute hypothèse, il appartient aux locataires de mettre en demeure leurs bailleurs d'exécuter les travaux de réfection qu'ils estimaient à leur charge et, à défaut d'exécution, de saisir le juge d'instance d'une demande d'autorisation à réaliser les travaux et à suspendre, en tout ou en partie, le paiement des loyers.

Pendant que le bailleur réalisait les travaux nécessaires pour que les locaux soient en état de servir à l'usage auquel il est destiné, le locataire peut-il invoquer l'exception d'inexécution pendant cette période pour être dispensé de payer le loyer ?

La Cour de Cassation a rendu un arrêt très intéressant car elle considère donc que la réalisation par le bailleur de travaux relevant de son obligation de délivrance peut rendre les locaux impropres à leur destination pendant cette période autorisant le preneur à soulever l'exception d'inexécution.

Le preneur peut donc invoquer l'exception d'inexécution même pendant la période de réalisation des travaux rendus nécessaires pour que le bailleur remplisse son obligation de délivrance.

Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865, F-D, Andonian c/ Sté Valcat (pourvoi c/ CA Rouen, 7 juin 2018) : JurisData n° 2020-002668

1/ Les conditions de l'exception d'inexécution

Le nouvel article 1219 du code civil dispose que, sous certaines conditions, une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible.

En effet, cette exception d'inexécution peut être soulevée dans l'hypothèse où l'autre contractant n'exécute pas son obligation et si cette inexécution est suffisamment grave.

Le nouvel article 1220 du code civil énonce qu' : « Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. »

L'exception suspend l'exécution de la prestation de celui qui l'invoque, comme s'il bénéficiait d'un terme. Mais le contrat subsiste.

2 / le contrat de bail commercial et l'exception d'inexécution

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune situation particulière de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Cette obligation de délivrance est valable tant à la prise d'effet que pendant tout le cours du bail.

En cas d'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance, le preneur ne peut suspendre le paiement des loyers que si le défaut d'entretien rend l'usage de la chose louée impossible *(Cass. 3e civ., 12 juin 2001 : JurisData n° 2001-010209)*.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est indiscutable que le locataire ne peut suspendre de sa propre initiative l'exécution de son obligation de régler le loyer et les charges à bonne date tout en jouissant du local.

Il est admis qu'un trouble partiel de jouissance n'est pas de nature à permettre au locataire de cesser totalement le paiement de ses loyers.

il convient de rappeler qu'à défaut d'exécution de l'obligation de délivrance par le bailleur, le locataire a le choix entre l'exécution forcée , la résiliation du contrat laquelle s'accompagne généralement d'une indemnisation du preneur par le bailleur , ou l'exception d'inexécution. Mais l'inexécution doit être suffisamment grave pour justifier l'exception.

l'exception d'inexécution du paiement des loyers au motif de désordres dans les lieux loués ne peut être invoqué qu'au cas d'impossibilité de les utiliser.

En règle général, il est préférable d'avoir recours à un expert.

Les juges apprécient souverainement si la restriction à la jouissance des lieux loués, est suffisamment grave pour permettre à la preneuse d'opposer à la bailleresse une inexécution totale de ses obligations.

Dans cette affaire, un bailleur avait donné à bail commercial à un preneur divers locaux pour un usage de bureaux et de garage. Ayant cessé de régler les loyers, le bailleur a engagé une procédure judiciaire en résiliation de bail et le preneur opposait l'exception d'inexécution eu égard aux manquements du bailleur à son obligation de délivrance et d'entretien des locaux conformément à l'article 1719 du Code civil.

En effet, les locaux étaient infestés par la mérule, rendant nécessaires la réalisation de travaux par le bailleur afin de l'éradiquer, ces derniers ayant duré 2 années.

Le preneur reprochait à la cour d'appel de n'avoir pas recherché si les travaux entrepris par le bailleur pour éradiquer la mérule pendant deux ans n'avaient pas rendu impossible pendant cette période l'usage des lieux conformément à leur destination et si dès lors, le preneur n'était pas fondé à suspendre le paiement de ses loyers et charges.`

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel lui reprochant de ne pas avoir recherché si les travaux entrepris avaient rendu, pendant leur exécution, les locaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, ce qui serait de nature à justifier au cours de cette période, l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance autorisant le preneur à soulever l'exception .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JOAN DRAY

Avocat
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

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés