



Sans autorisation, un locataire ne peut pas suspendre le paiement de ses loyers

Fiche pratique publié le 25/06/2020, vu 1302 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

Sans autorisation, un locataire ne peut pas suspendre le paiement de ses loyers

Sans autorisation, un locataire ne peut pas suspendre le paiement de ses loyers

Par principe, le locataire ne peut pas suspendre le paiement du loyer, ni même remettre discrétionnairement ces sommes entre les mains d'un tiers, même si des désordres affectent son logement (Cass. 3e civ. 21-11-1973 n° 72-13.222).

Il doit préalablement obtenir en justice l'autorisation de consigner les loyers. Seule exception : l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux lui permet de suspendre le paiement des loyers sans autorisation (Cass. 3e civ. 31-10-1978 n° 77-11.355).

En pratique, lorsqu'une utilisation partielle des lieux est possible, le locataire encourt la résiliation de son bail s'il retient le loyer ([Cass. 3e civ. 13-7-2010 n° 09-67.999](#)).

Le locataire, se plaignant auprès de son bailleur de l'existence de désordres affectant son logement et l'empêchant d'en jouir paisiblement, est tenté de suspendre le paiement de ses loyers. Le bailleur lui délivra alors un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail. Le locataire fera opposition et sollicitera la condamnation du bailleur à effectuer les travaux et l'autorisation de consigner les loyers.

En pareille hypothèse, la jurisprudence rejette la demande du locataire et le condamne à payer une certaine somme au titre des loyers avec intérêt au taux légal ([Cass. 3e civ. 5-10-2017 n° 16-19.614](#)).

Le locataire ne pouvait en effet pas se faire justice à lui-même en interrompant d'autorité le règlement de ses loyers sans demander l'autorisation de les consigner. Dans ce cas, le locataire ne pouvait pas opposer au bailleur l'exception d'inexécution.