



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

Fiche pratique publié le 31/10/2017, vu 929 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Un locataire, se plaignant auprès de son bailleur de l'existence de désordres affectant son logement et l'empêchant d'en jouir paisiblement, suspend le paiement de ses loyers. Le bailleur lui délivre un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail. Le locataire fait opposition et sollicite la condamnation du bailleur à effectuer les travaux et l'autorisation de consigner les loyers.

La cour d'appel de Paris rejette la demande du locataire et le condamne à payer une certaine somme au titre des loyers avec intérêt au taux légal.

Même si le locataire se plaignait de désordres affectant son logement, l'empêchant d'en jouir paisiblement, il ne pouvait se faire justice à lui-même en interrompant d'autorité le règlement de ses loyers sans demander l'autorisation de les consigner (Cass. 3e civ. 5-10-2017 n° 16-19-614 F-D). Dans ce cas, le locataire ne pouvait pas opposer au bailleur l'exception d'inexécution.

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 (par exemple Cass. 3e civ. 21-11-1973 n° 72-13.222 : Bull. civ. I n° 593 pour l'inexécution de travaux de réparation nécessaires). 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 : Bull. civ. III n° 328).

Articles sur le même sujet :

- [Comment fixer le loyer d'un bail d'habitation ?](#)
- [Comment le loyer doit-il être payé ?](#)
- [La délivrance d'une quittance de loyer est-elle obligatoire ?](#)
- [Mentions obligatoires d'une quittance de loyer](#)
- [Comment exiger du propriétaire la remise d'une quittance de loyer ?](#)
- [Effets juridiques de la remise d'une quittance](#)
- [Faut-il remettre au locataire une quittance ou un reçu ?](#)
- [Quand le locataire peut-il refuser de payer son loyer ?](#)
- [Le locataire peut-il demander un loyer plus faible si la surface est erronée ?](#)
- [Quelle procédure suivre lorsque le locataire ne paie pas son loyer ?](#)