

Le locataire peut-il cesser de payer le loyer en cas de manquement du bailleur ?



© 2023 Les Echos Publishing

Un locataire ne peut suspendre le paiement des loyers en invoquant un manquement du bailleur à ses obligations que si ce manquement l'empêche totalement d'utiliser les locaux loués ou de les utiliser conformément à l'usage auquel ils sont destinés.

La Cour de cassation vient de rappeler ce principe dans l'affaire récente suivante. Une société locataire d'un local à usage commercial avait cessé de payer ses loyers en raison d'infiltrations d'eau dans ce local. À l'appui de sa décision, elle invoquait le fait que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance. La cour d'appel lui avait donné raison, ayant constaté que le bailleur avait manqué à une obligation essentielle du bail.

Rappel : le bailleur est obligé de délivrer le bien loué au locataire, d'entretenir ce bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail.

Mais la Cour de cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel. En effet, elle lui a reproché de ne pas avoir recherché si les infiltrations alléguées avaient rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

Ainsi, contrairement à ce que la cour d'appel avait estimé, le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail ne suffit pas à justifier le défaut de paiement des loyers par le locataire.

[Cassation civile 3e, 6 juillet 2023, n° 22-15923](#)

© 2023 Les Echos Publishing