

Local commercial impropre à son usage et refus de paiement du loyer



© 2025 Les Echos Publishing

Dans le cadre d'un contrat, une partie peut refuser d'exécuter son obligation lorsque l'autre partie n'exécute pas la sienne dès lors que cette inexécution est suffisamment grave. On parle « d'exception d'inexécution ».

Ainsi, par exemple, dans un contrat de vente, l'acheteur est en droit de refuser de payer le prix tant que le vendeur ne lui a pas livré le bien. De même, dans un contrat de bail, le locataire peut refuser de payer le loyer lorsque le bailleur manque à son obligation de délivrer un local conforme à l'usage auquel il est destiné.

À ce titre, les juges viennent de réaffirmer que le locataire peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, devenus impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, de payer les loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable à ce dernier.

Dans cette affaire, une société locataire avait cessé de payer les loyers en raison d'importantes infiltrations dans le local commercial. À l'appui de sa décision de refuser de payer les loyers, il avait invoqué l'exception d'inexécution. En effet, selon lui, le bailleur avait manqué à son obligation de

délivrance puisque le local était devenu impropre à l'usage auquel il était destiné et qu'il ne pouvait plus exploiter son activité commerciale tant que des travaux ne seraient pas réalisés.

Le bailleur avait alors reproché à son locataire de ne pas lui avoir envoyé de mise en demeure préalablement à la cessation du paiement des loyers, ce qui l'empêchait de se prévaloir d'une exception d'inexécution.

Pas besoin d'une mise en demeure

Mais les juges ont donné raison au locataire. En effet, ils ont rappelé que le locataire peut refuser de payer le loyer à compter du jour où le local devient impropre à son usage en raison du manquement du bailleur à ses obligations. Et que cette exception d'inexécution joue sans avoir à envoyer une mise en demeure préalable.

[Cassation civile 3e, 18 septembre 2025, n° 23-24005](#)

© 2025 Les Echos Publishing