

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,
27 novembre 2012, RG numéro 12/00705**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 27 novembre 2012, RG numéro 12/00705. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2014, Jurisprudence locale, pp.9-10. hal-02860617

HAL Id: hal-02860617

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860617>

Submitted on 8 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.4. CONTRATS SPÉCIAUX

1.4.2. Bail

Bail d'habitation – Exception d'inexécution – Refus de paiement des loyers

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 27 novembre 2012, RG n° 12/00705

Romain LOIR

La question est souvent posée : le locataire peut-il refuser de payer le loyer lorsque le bailleur manque à ses obligations ? En d'autres termes, est-il en droit d'opposer au bailleur l'exception d'inexécution ? La Cour d'appel de Saint-Denis répond ici par la négative.

Les faits semblaient pourtant graves, les locataires faisant valoir que « la cour de la maison louée était inondée par des eaux usées contenant des excréments provenant des toilettes du voisin » ; que « cela provoquait une odeur pestilentielle et faisait courir un risque d'électrocution du fait des infiltrations au niveau des installations électriques » ; « que dès lors, ils étaient contraints de n'habiter la maison avec leurs trois jeunes enfants que pour y dormir ».

Mais rien n'y fait : l'exception d'inexécution n'avait pas lieu d'être invoquée ici. Au-delà du défaut de preuve des désordres invoqués, qui aurait pu à lui seul suffire à écarter les prétentions des preneurs, les juges rappellent en effet qu'« *il est de jurisprudence ancienne et constante que l'article 1728 du*

¹ P.-Y. GAUTIER, « Un cas très rare : la responsabilité civile du tiers contractant à l'égard du mandataire », *RTD civ.* 2008 p. 498.

Code civil fait obligation au preneur de payer le prix du bail aux termes convenus sans qu'il puisse se prévaloir de l'inexécution par le propriétaire des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus ».

Par conséquent, les locataires *« ne pouvaient pas suspendre de leur seule initiative le paiement des loyers dûs aux époux HOARAU sans avoir agi en justice à leur encontre pour faire constater qu'ils se trouvaient dans l'impossibilité d'utiliser normalement les lieux loués à raison de leur insalubrité ou de leur insécurité, et pour être en conséquence autorisés à ne pas régler les loyers à échoir ou à les consigner – comme ils menaçaient de le faire dans le courrier qu'ils ont adressé le 8 juillet 2008 – jusqu'à ce qu'il soit remédié aux désordres »*.

La solution peut effectivement se recommander d'une jurisprudence bien établie de la Cour de cassation : le locataire ne peut pas se prévaloir de l'inexécution par le bailleur des travaux de réparation pour refuser le paiement du loyer¹.

On rappellera toutefois que la position des hauts magistrats est en réalité plus nuancée et que la Cour de cassation n'est pas totalement hostile au jeu de l'exception d'inexécution, dans la mesure où elle admet parfois que le locataire puisse l'opposer lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués comme le prévoit le bail² et où elle renvoie parfois l'appréciation du bien-fondé de l'exception d'inexécution à l'appréciation souveraine des juges du fond³.

¹ Cass. Civ. 1^{re}, 10 juin 1963, GP 1963, 2, 441 ; Civ. 3^e, 16 avril 1969, Bull. Civ. III, n° 441.

² Cass. Civ. 3^e, 21 décembre 1987, Bull. Civ. III, n° 212 ; à la condition, semble-t-il, que cette impossibilité soit totale : Cass. Civ. 3^e, 31 octobre 1978, GP 1979, 1, 172.

³ Cass. Civ. 3^e, 1^{er} mars 1995, Bull. Civ. III, n° 60 ; 11 janvier 2006, Bull. Civ. III, n° 13.