

## **Suspension de paiement des loyers et obligation de délivrance du bailleur**

**Antoine Nallet**

ATER en droit privé à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Il est de longue date admis que dans un rapport réciproque, une partie peut suspendre l'exécution de sa propre obligation tant que l'autre n'a pas respecté la sienne. Le principe, dorénavant affirmé au nouvel article 1219 du Code civil, est issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Toutefois, la difficulté est d'apprécier les circonstances dans lesquelles une personne peut être autorisée à ne pas s'exécuter, notamment pour que son inexécution soit proportionnée à celle invoquée. C'est précisément ce contrôle de proportionnalité qui est à l'œuvre dans l'arrêt de la cour d'appel de Lyon en date du 22 mai 2018.

En l'espèce, le 1<sup>er</sup> juillet 2011, un bail commercial commence à prendre effet. Le 24 juin 2016, le preneur subit un dégât des eaux dû à un défaut d'étanchéité du toit du local. Le 27 novembre 2016, un nouveau sinistre se produit pour des causes identiques au premier. Le 3 mai 2017, un troisième sinistre est déclaré, lequel atteint le tableau de distribution électrique. Le preneur, contraint d'interrompre son activité dans les lieux loués, met en demeure le mandataire de la bailleuse d'effectuer les travaux de réparation. Celui-ci informe le preneur qu'une intervention est prévue le 12 mai. Or le 19 mai 2016, les travaux de réparation n'étant toujours pas exécutés, le preneur assigne la bailleuse devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Lyon pour obtenir réparation des dommages subis, et surtout, afin d'être autorisé à interrompre le paiement des loyers jusqu'aux réparations définitives. Le 12 juin 2017, le juge des référés condamne la bailleuse et autorise le preneur à interrompre le règlement des loyers jusqu'à la possibilité de reprise de jouissance paisible du local commercial. Le 27 juin 2017, la bailleuse interjette appel de la décision. Elle fait notamment valoir que le preneur ne justifie pas suffisamment de l'impossibilité d'exploiter son activité dans les lieux loués pour prétendre à une suspension du paiement des loyers. À rebours, le preneur précise que la suspension des loyers est justifiée compte tenu de l'inaction du bailleur et de la dangerosité des risques électriques à l'encontre de sa clientèle. Il est d'ailleurs contraint de fermer le magasin. La cour d'appel de Lyon réforme l'ordonnance de référé en ce qu'elle autorise le preneur à suspendre le règlement des loyers. Selon les juges d'appel, cette sanction ne peut être prononcée que si « le preneur se trouve dans l'impossibilité absolue d'exploiter le fonds de commerce dans les lieux loués en raison des

**Bacaly n° 11 - octobre 2017-septembre 2018**

manquements du bailleur à ses obligations de délivrance ou d'entretien ». Or, il appert que cette « impossibilité absolue » n'est pas rapportée par le preneur à bail.

Aussi, l'arrêt commenté affirme que la suspension du paiement des loyers du preneur est proportionnelle à l'inexécution de l'obligation de délivrance et de réparation du bailleur (article 1719 Code civil), seulement lorsque le locataire est dans l'impossibilité absolue d'exploiter son fonds dans les lieux loués. Autrement dit, l'inexécution de l'obligation d'une des parties n'est pas suffisante à autoriser l'inexécution de l'obligation de l'autre partie.

La décision ne fait preuve d'aucune audace particulière. En effet, la jurisprudence a déjà précisé par le passé que le juge des référés peut ordonner la suspension du paiement du loyer et condamner le bailleur à payer une certaine somme à valoir sur l'indemnisation du préjudice commercial de son locataire, dès lors que ce dernier se trouve dans l'impossibilité absolue d'exploiter son fonds de commerce dans les locaux donnés à bail (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 mai 2015, n° 14-13452). Dès lors, la condition « d'impossibilité absolue » énoncée par la cour d'appel dans notre arrêt n'est que la réaffirmation d'une condition posée au préalable par la force prétorienne. Partant, de principe, il est nécessaire que le preneur démontre l'impossibilité absolue d'exploiter le fonds de commerce dans les locaux loués pour qu'il puisse prétendre à bénéficier d'une suspension de loyer par le juge des référés.

*A priori*, la décision commentée semble faire preuve d'un grand rigorisme, davantage d'ailleurs que le nouvel article 1219 du Code civil qui exige seulement que l'inexécution soit « suffisamment grave ». Toutefois, sur cette condition, le rapport remis au président de la République précise que la gravité de l'inexécution doit être appréciée en procédant à un contrôle de proportionnalité entre la gravité de l'inexécution et l'importance de l'obligation que l'autre partie refuse d'exécuter en représailles. Est-ce que le refus de payer les loyers est proportionnel à l'inexécution de l'obligation d'entretien ? Une réponse positive est de rigueur si la jouissance du preneur n'est pas simplement troublée, auquel cas il peut continuer d'en jouir dans des conditions différentes, mais lorsqu'elle est réellement rendue impossible. Et pour cause, l'article 1728 du Code civil érige le paiement du loyer en obligation essentielle du preneur. Aussi, sa disparition devrait entraîner, proportionnellement, l'absence de jouissance du local et non une simple jouissance perturbée.

En définitive, l'arrêt d'appel est opportun. Il s'inscrit dans une lignée jurisprudentielle qui veille au respect d'une proportionnalité entre l'inexécution d'une obligation et la gravité de l'obligation que l'autre partie refuse d'exécuter en représailles (V. par exemple Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 2 décembre 2014, n° 13-22.609). À cet égard, l'arrêt commenté est en parfaite adéquation avec le droit nouveau des contrats issu de l'ordonnance du 10 février 2016.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 22 mai 2018, n° 17/04756