

## Un locataire peut-il arrêter de payer ses loyers ?

En cas de litige avec son bailleur, le locataire est parfois tenté de suspendre le paiement de ses loyers pour se faire entendre. Mais en a-t-il le droit ? Quels sont les risques encourus en cas de non-paiement du loyer de la part du locataire ?

### Un locataire ne doit pas cesser de payer son loyer

La loi dit strictement que le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus, quelle que soit sa revendication ou quel que soit le litige qui l'oppose à son bailleur. Cette règle est établie selon un principe simple : personne ne peut se faire justice soi-même. Cette règle prévaut, même si le locataire estime que le logement nécessite des travaux que le bailleur tarde à exécuter. Ce cas a d'ailleurs été jugé plusieurs fois, et les locataires n'ont jamais obtenu gain de cause : les jugements sont rarement favorables aux locataires qui cessent de payer leurs loyers. Mieux vaut le savoir et se faire entendre d'une autre façon, sous peine de s'en retrouver sanctionné.

### Un seul cas peut permettre le non-paiement du loyer

Il existe toutefois un seul cas qui exonère le locataire du paiement des loyers, ou qui lui permet, en tout cas, de ne pas être sanctionné. Il s'agit du cas où le logement serait à ce point inhabitable que le locataire serait dans l'impossibilité stricte de vivre dans les lieux. En revanche, les locataires se doivent d'être prudents en invoquant cette exception d'inexécution liée au caractère inhabitable du logement, car les tribunaux en retiennent une définition stricte, et tous les locataires, dont les cas ont été jugés, n'ont pas obtenu gain de cause, loin s'en faut. En effet, pour que le logement soit considéré comme inhabitable, certains critères d'insalubrité doivent être réunis. Jusqu'à présent, les tribunaux ont par exemple retenu les éléments suivants pour justifier de l'insalubrité des lieux :

- un logement qui présente une telle humidité que le locataire a dû quitter les lieux ;
- un logement dépourvu de chauffage, d'eau chaude, et dont le dispositif de ventilation de la cuisine n'est pas aux normes en vigueur ;
- un logement déclaré inhabitable par un rapport d'expertise en raison d'une extrême humidité, d'une installation électrique très dangereuse, d'un risque d'incendie et d'électrocution et d'une insuffisance de chauffage.

Les juges se fondent sur des éléments très stricts pour justifier du caractère inhabitable d'un logement, autorisant le locataire à l'arrêt du paiement des loyers. Ces éléments représentent (heureusement) des cas très rares, il ne s'agit donc pas d'invoquer l'exception d'inexécution à la légère, car de nombreux locataires ont vu leur demande rejetée.

**AFOC de l'Essonne**

**AFOC de l'Essonne - Jeudi 8**

**Adresse : 12, Place de l'Agora -**

**TEL : 01 60 79 22 18**

**@ : [afoc91@gmail.com](mailto:afoc91@gmail.com)**

 <https://twitter.com/afoc91>

 <http://afoc91.unblog.fr>

## Les risques encourus en cas de non-paiement des loyers

Si le locataire ne paie pas ses loyers à cause d'un différend avec le propriétaire, il risque de se voir infliger certaines sanctions. Tout d'abord, il s'agit de relire le bail de location. La grande majorité des baux contiennent une clause qui prévoit la résiliation du bail en cas de défaut de paiement des loyers. C'est la principale sanction qui peut être infligée à un locataire qui cesse de payer ses loyers, et le bailleur pourra exiger le respect de cette clause par le biais d'un huissier de justice. Ensuite, si le locataire dispose de la caution d'un tiers (un parent par exemple), le bailleur peut se retourner directement vers lui pour être payé.

Si le locataire perçoit une aide au logement telle que l'APL, le bailleur aura également la possibilité de signaler et de réclamer le paiement de ses loyers auprès de l'organisme qui verse les prestations au locataire au bout de 2 loyers non perçus. Dans ce cas, l'organisme pourra également se retourner contre le locataire.

Enfin, dans le cas d'une action en justice intentée par le bailleur, le tribunal pourra ordonner la résiliation du bail, et le paiement de la totalité des loyers impayés par le locataire dans un délai imparti.

### Bon à savoir

Retirer des loyers sur le dépôt de garantie au moment du départ n'est pas non plus acceptable du point de vue des juges, il vaut toujours mieux engager une procédure amiable ou judiciaire afin d'obtenir gain de cause.

## Les solutions pour régler un litige avec son bailleur

Si un litige vous oppose à votre bailleur, ne prenez pas le risque de suspendre le paiement de votre loyer, vous risquez fort d'être sanctionné, et par la suite il vous sera difficile de vous faire entendre dans le cadre de vos revendications, car vous serez discrédité. Il existe des recours vous permettant de vous faire entendre auprès de votre bailleur, et de régler le litige qui vous oppose à lui.

### Saisir son AFOC départementale

trouvez votre AFOC départementale sur notre site [www.afoc.net](http://www.afoc.net)).

### Saisir la Commission Départementale de Conciliation :

Si le litige qui vous oppose à votre bailleur concerne un logement vide relevant du parc social ou privé et depuis la promulgation de la loi Alur du 24 mars 2014, pour les logements meublés, vous pouvez saisir la CDC, qui se charge d'arbitrer les litiges en essayant de trouver une solution à l'amiable. La saisine de la CDC est totalement gratuite, et elle vous permet de rencontrer votre bailleur en présence d'un conciliateur et de décider d'une solution satisfaisante pour les deux parties.

Pour saisir la CDC, rien de plus simple : il vous suffit d'envoyer un courrier en recommandé avec accusé de réception à la CDC de votre département mentionnant :

- a) vos coordonnées ;
- b) les coordonnées de la partie adverse ;
- c) l'objet du litige.

### **Vous avez la possibilité de bloquer les loyers :**

Dans le cadre d'un différend avec votre bailleur, vous avez également la possibilité de saisir le juge d'instance afin de lui demander l'autorisation de consigner les loyers sur un compte bloqué à la Caisse des Dépôts et Consignations. De cette façon, vous restez en règle car vous continuez de verser vos loyers, mais le propriétaire s'en retrouve sanctionné par le fait qu'il ne peut pas les percevoir.

Avant d'envisager le blocage des loyers, vous pouvez envoyer une lettre de mise en demeure, recommandée avec accusé de réception, au bailleur, afin de l'avertir de votre projet de bloquer les fonds. Cela l'incitera sûrement à engager une discussion avec vous. Dès lors qu'une solution satisfaisante pour les deux parties sera trouvée, les fonds bloqués seront alors débloqués pour être reversé au propriétaire.

### **Intenter une action en justice devant le Tribunal d'instance ou TI :**

Si vous n'obtenez pas satisfaction malgré les moyens mis en œuvre pour obtenir ce que vous revendiquez, vous avez toujours la possibilité de saisir le TI pour intenter une action en justice ordinaire. N'envisagez cette action qu'en dernier recours, car la procédure peut durer plusieurs mois et s'avérer onéreuse, en particulier si la demande est ensuite renvoyée vers la Cour d'Appel puis vers la Cour de Cassation.

Si vous souhaitez engager une procédure judiciaire, vous devrez saisir le TI du lieu où se situe le logement.

## **AFOC de l'Essonne**

**AFOC de l'Essonne - jeudi 8**

**Adresse : 12, Place de l'Agora -**

**TEL : 01 60 79 22 18**

**@ : [afoc91@gmail.com](mailto:afoc91@gmail.com)**



<https://twitter.com/afoc91>



<http://afoc91.unblog.fr>