

« En conflit avec mon bailleur, je peux décider d'arrêter de payer mon loyer ou de le consigner. »

FAUX

© Alexander Rath.

Vous devez continuer d'honorer le paiement de vos loyers sauf situation suffisamment grave.

La principale obligation du locataire est de payer son loyer. Il doit être payé même si le bailleur ne le réclame pas et malgré l'existence d'une contestation sur le montant des charges, par exemple. Par ailleurs, consigner le loyer est assimilé à un non paiement.

Pour les contrats de location signés avant le 1^{er} octobre 2016 et qui ne se sont pas renouvelés depuis (en principe tous les 3 ans), les juges ont considéré que le loyer devait être payé malgré le défaut d'entretien de l'habitation. C'est aussi le cas malgré l'existence d'un trouble de jouissance ou l'inexécution de travaux de réparation. Sauf déclaration d'insalubrité ou arrêté de péril, le locataire ne peut donc pas suspendre le paiement de son loyer ni le consigner.

Pour les locations conclues ou renouvelées depuis le 1^{er} octobre 2016, le locataire peut, face à un bailleur qui manque gravement à ses obligations, refuser de payer son loyer, sans avoir à consigner. En cas de contestation, le juge pourra condamner le locataire à payer des dommages et intérêts, si le manquement invoqué n'est pas suffisamment grave.

La consignation, c'est-à-dire le dépôt d'une somme équivalente au loyer auprès d'un tiers, a peu d'utilité pratique. Pour qu'elle soit régulière, il faut que le bailleur refuse de recevoir le loyer malgré l'insistance du locataire. De plus, pour les locations conclues ou renouvelées depuis le 1^{er} oc-

tobre 2016, le refus du bailleur doit persister deux mois après la réception d'une mise en demeure d'accepter le loyer. Le moment venu, il faut s'adresser à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Bon à savoir

Le paiement du loyer doit intervenir à la date convenue qui est, en général, indiquée au contrat. Le paiement systématique du loyer avec retard peut justifier la résiliation judiciaire du bail (*Cour d'appel de Paris, 7 novembre 2006 n°04/22198*).

Sources :

Art. 1129, 1345 et 1345-1 code civil

Art. 6 et 7 loi du 06/07/1989 pour les locations à titre de résidence principale

En résumé

- Avant de suspendre le paiement de votre loyer, vérifiez si votre bail a été conclu ou s'est renouvelé depuis le 1^{er} octobre 2016.
- Dans ce cas, vous pouvez suspendre le paiement du loyer, si le bailleur manque gravement à ses obligations.