

Compensation et exception d'inexécution en cas de troubles de jouissance

Mots-clés : Bail commercial – Bail dérogatoire – Troubles de jouissance – Non-paiement de loyers – Exception d'inexécution – Compensation – Liquidation préalable des créances

Texte visé : Code civil – Article 1290

Référence : Cass. 3^e civ., 23 mai 2013, n° 11-26.095, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Proust, cons. réf. rapp. ; M. Bailly, av. gén. réf.

Repères : Lamy Droit immobilier 2013, n°s 5503 et 5899

1632 *La compensation entre une créance indemnitaire du bailleur pour rupture du bail aux torts du preneur et une créance indemnitaire du preneur pour troubles de jouissance ne peut intervenir qu'après liquidation préalable de ces créances.*

Analyse : L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, revient, notamment, sur les conditions de la compensation légale, lorsque le preneur, dont le bail est résilié à ses torts, revendique une indemnité pour troubles de jouissance.

I. – Contexte judiciaire

Un bail dérogatoire est consenti pour une durée de deux ans, à usage de "tous services informatiques", à un preneur qui, se prévalant de troubles de jouissance à la suite d'infiltrations en toiture, suspend le paiement de ses loyers, mais se maintient dans les lieux pour, finalement, ne les quitter en cours de procédure que deux ans après le terme du bail, sans préavis et en laissant une dette locative.

Sur l'action du preneur visant à faire condamner le bailleur à remettre les lieux en état, les premiers juges ont estimé qu'il y avait compensation totale entre la dette locative et l'indemnité visant à réparer le trouble de jouissance et condamné, en outre, le bailleur à des dommages-intérêts complémentaires du fait de sa résistance à réaliser les travaux.

En appel, la cour de Toulouse retient la responsabilité du bailleur pour manquement à ses obligations résultant des articles 1719 et 1720 du Code civil, tout en estimant que les troubles subis ne sont pas d'une gravité telle qu'ils justifient le non-paiement total des loyers, le preneur ayant pu poursuivre son activité et aucune procédure d'insalubrité n'ayant été engagée. Elle revient, toutefois, sur la compensation entre la dette locative et la créance indemnitaire pour troubles locatifs, qui, seule, selon elle, pouvait se compenser avec l'indemnité due pour rupture du bail aux torts du preneur.

Cet arrêt est partiellement censuré sur le fondement de l'article 1290 du Code civil⁽¹⁾, au motif que la compensation ne pouvait avoir lieu qu'après liquidation préalable des préjudices résultant, pour le bailleur, de la rupture du bail aux torts du preneur et, pour le preneur, des troubles de jouissance.

II. – Apport de l'arrêt

Il arrive assez fréquemment qu'un locataire subissant des troubles de jouissance, donc gêné dans l'exercice de son activité, n'attende pas que le bailleur intervienne ou que le juge tranche le différend pour suspendre d'autorité le paiement du loyer voire, comme en l'espèce, pour quitter les lieux sans préavis. Se pose alors la question de savoir à quelles conditions cette "justice privée" ➤

note

(1) « La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives ».

qu'est l'exception d'inexécution peut jouer (A) et si, à défaut, la dette locative peut se compenser avec une éventuelle créance indemnitaire du preneur (B).

A. – L'exception d'inexécution

L'exception d'inexécution ne peut jouer qu'en présence d'un contrat synallagmatique faisant naître des obligations réciproques interdépendantes, dont l'inexécution de l'une d'elles par un contractant peut justifier l'inexécution par le cocontractant de ses obligations^[2]. C'est *a posteriori* que le juge sera amené à apprécier si les manquements de part et d'autre sont d'égale valeur et peuvent ainsi justifier l'inexécution par chaque cocontractant de ses obligations. En pratique, ce n'est que lorsque l'inexécution est suffisamment grave qu'il peut être fait usage de cette exception^[3].

En présence d'un bail, cette exception joue habituellement uniquement lorsque le preneur est dans l'impossibilité de jouir des lieux loués, ce qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond^[4].

Dans l'espèce commentée, la cour d'appel de Toulouse, suivie en cela par la Cour de cassation, a estimé que cette condition de gravité n'était pas satisfaite, faute pour la locataire d'être empêchée de poursuivre son activité.

C'est donc dans le respect de la jurisprudence précitée que la Haute juridiction confirme l'arrêt d'appel de ce chef, déboutant le preneur de son moyen fondé sur la violation prétendue des articles 1728 et 1184 du Code civil.

B. – La compensation

L'exception d'inexécution étant écartée, il restait à déterminer si l'une ou l'autre des créances alléguées – à l'exception, en conséquence, de la dette locative – pouvait donner lieu à compensation.

Il résulte des articles 1289 et suivants du Code civil que la compensation n'intervient qu'entre créances réciproques, fongibles, liquides et exigibles.

La condition de liquidité, seule en cause dans l'arrêt commenté, suppose que l'existence de la créance soit certaine dans son principe et déterminée dans son quantum. Il n'en est pas ainsi lorsqu'il est nécessaire d'établir un compte, procéder à une expertise ou évaluer une indemnité^[5]. En l'occurrence, la cour d'appel de Toulouse avait rejeté la compensation entre la dette locative et l'indemnité réparatrice des troubles de jouissance, mais l'avait admise entre cette dernière et l'indemnité du bailleur pour rupture du bail aux torts du preneur.

Si, en droit, le preneur était fondé, nonobstant le non-paiement des loyers, à réclamer une indemnité en raison des troubles de jouissance subis^[6], encore fallait-il que cette créance soit évaluée, de même que la créance indemnitaire du bailleur.

Faute d'être en présence de créances liquides, la Cour de cassation ne pouvait que censurer la décision des juges du fond et faire application de l'article 1290 du Code civil.

L'arrêt commenté mérite donc une totale approbation. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Bruno Boccara Associés

notes

[2] Cass. soc., 31 mai 1956, Bull. civ. IV, n° 503.

[3] Cass. 1^{re} civ., 26 mai 1961, n° 59-12.892, Bull. civ. I, n° 264.

[4] Cass. 3^e civ., 8 avr. 1998, n° 97-10.699, RJDA 1998, n° 686 ; Cass. 3^e civ., 3 mai 2006, n° 05-12.995, AJDI 2006, p. 828, obs. La Vaissière (de) F. ; CA Paris, 28 juin 2011, Loyers et copr. 2007, comm. n° 241.

[5] Cass. 1^{re} civ., 10 déc. 1980, n° 79-12.882, Bull. civ. I, n° 325.

[6] Cass. 3^e civ., 28 juin 2006, n° 05-10.137, Bull. civ. III, n° 161, RTD civ. 2006, p. 785, obs. Gautier P.-Y.