



HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 juillet 2009, RG numéro 08/01458

Romain Loir

► To cite this version:

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 juillet 2009, RG numéro 08/01458. Revue juridique de l'Océan Indien, 2010, 11, pp.247-248. hal-02622958

HAL Id: hal-02622958

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622958>

Submitted on 26 May 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 SPECIAUX

1.4.1. Contrats spéciaux – La vente

1.4.2. Contrats spéciaux – Le bail

Bail – Loi du 06 juillet 1989 – Congé – Reprise du logement au profit d'un descendant

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 03 juillet 2009, RG n°08/01458

Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

L'article 15 de la loi du 06 juillet 1989 permet au bailleur de délivrer à son locataire un congé justifié par le besoin de reprise du logement au profit d'un descendant. Cette disposition tend, logiquement, à prendre en compte le besoin de logement de la famille du propriétaire. Mais dans le même temps, on sait qu'elle peut « *fournir un moyen commode de fraude à la loi !* » (F. Collart Dutilleul, P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, n°567), car les moyens de contrôle du locataire sur la réalité du motif sont assez limités.

C'est précisément cette tentative de fraude qui se trouve sanctionnée par l'arrêt commenté : le bailleur avait délivré congé en fondant ce congé sur la reprise des lieux par sa fille ; l'ancien locataire est cependant resté vigilant et a pu constater que la descendante en question n'avait nullement occupé le logement, postérieurement à la remise des clés !

Sanction ? Le bailleur se trouve condamné au paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral subi par la locataire injustement évincée : « le fait de devoir quitter le logement dans lequel elle vivait depuis près de 10 ans contre son gré a créé chez [la locataire] des troubles anxieux importants avec insomnies fréquentes ».

Sont cependant rejetées, mais seulement faute de preuves, les demandes d'indemnisation des préjudices matériels liés aux frais de déménagement et à la nécessité de devoir verser un loyer plus élevé pour l'occupation d'un nouveau logement.

Dernière précision, enfin : l'arrêt réserve l'hypothèse dans laquelle l'absence de reprise du logement résulterait d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime (on pense, par exemple, au décès imprévisible du descendant). Dans ces hypothèses, on comprend aisément qu'il n'y a pas lieu d'engager la responsabilité du bailleur.