

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
13 juillet 2010, RG numéro 09/00252**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juillet 2010, RG numéro 09/00252. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2011, pp.173-174. hal-02622989

HAL Id: hal-02622989

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622989>

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

1.4.2. Contrats spéciaux – Le bail

Bail – Bail à colonat partiaire – Congé – Reprise par le bailleur ou par ses descendants – Fraude

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juillet 2010, RG n°09/00252

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

On sait que plusieurs dispositions encadrent étroitement le congé délivré par le bailleur au preneur en fin de bail, afin de protéger le droit au renouvellement du locataire. Diverses réglementations constitutives du droit spécial du bail imposent ainsi au bailleur de justifier le congé par l'un des motifs limitativement énumérés par les textes applicables.

Le contrôle de la réalité de ces motifs est à l'origine d'un abondant contentieux, des bailleurs fraudeurs tentant d'invoquer un motif fallacieux pour mettre fin au bail au détriment du preneur en place (voir cette revue, n°11/2010, p.247). L'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Saint-Denis le 13 juillet 2010 en est une nouvelle illustration.

En l'espèce, un bail à colonat partiaire avait été approuvé par un acte sous seing privé datant de 1978. En 2004, la bailleuse délivra au preneur un congé motivé par son désir de « *reprendre son terrain à travailler par ses (mes) enfants et moi* ». Elle entendait ainsi, sans doute, se référer aux dispositions de l'actuel article L 462-5, 2° du Code rural et de la pêche maritime. Ce texte, qui fait partie des dispositions particulières au fermage et au métayage dans les Départements d'Outre mer, permet en effet au bailleur de délivrer congé s'il « *veut reprendre le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente pendant une durée minimum de neuf ans ou pour y installer, avec les mêmes obligations, un de ses descendants ou un descendant de son conjoint ou du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, majeur ou mineur émancipé* ».

Contestant la réalité de ce motif, le preneur agit avec succès devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux aux fins d'obtenir la nullité du congé et la poursuite du bail. La Cour d'Appel de Saint-Denis confirme cette décision, « *le motif de reprise tiré du désir de la bailleuse "de reprendre son terrain à travailler par mes enfants et moi" ne répond pas aux exigences de la loi qui subordonne une telle reprise à une exploitation effective et permanente par elle-même ou par un de ses descendants pendant une durée de neuf ans, alors que ni le congé litigieux ni les conclusions de la bailleuse ne renseignent sur les conditions d'une telle exploitation tant par l'intéressée que par ses descendants ou l'un d'entre eux non identifiables en l'espèce.* ».

Cette décision appelle au moins deux remarques.

La première est d'ordre général et tient à la difficulté de contrôler la réalité de ce type de motifs. Au moment de la prise d'effets du congé, ou du moins au moment de la contestation de

celui-ci, comment pourrait-on en effet déterminer si le bailleur (ou l'un de ses descendants) exploitera effectivement et de façon permanente le fonds pendant les...neuf années à venir !?

S'il paraît impossible de lire dans l'avenir, il faut toutefois nuancer la difficulté de la preuve. Car ce qui compte, c'est avant tout la *volonté* du bailleur d'exploiter le terrain. L'article L 462-5 2° énonce ainsi que ce dernier peut valablement délivrer congé « *s'il veut* » exploiter le fonds. Or la volonté peut, elle, être évaluée au moment du congé. En outre, il est tout de même possible d'évaluer les aptitudes à la reprise du bailleur ou de son descendant, afin de présumer qu'il exploitera effectivement le fonds pendant la durée exigée.

La deuxième remarque est relative à la charge de la preuve. Il ressort en effet de l'arrêt commenté que celle-ci pèse sur le bailleur : c'est parce que ni le congé ni ses conclusions ne permettaient d'établir la réalité du motif que les juges concluent à l'absence de volonté de reprise effective. Autrement dit, ce n'est pas parce que le preneur a démontré la fausseté du motif, mais parce que le bailleur n'a pas démontré sa réalité, que le congé est annulé. C'est là une façon de présumer la fraude, à laquelle incitent les textes (cf. art. L 411-59, al. 3 du Code rural).