



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
10 septembre 2010, RG numéro 09/00923**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 10 septembre 2010, RG numéro 09/00923. Revue juridique de l'Océan Indien, 2011, 12, pp.174-175. hal-02622991

HAL Id: hal-02622991

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622991v1>

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.

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

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 10 septembre 2010, RG n°09/00923

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

Dans cette affaire aussi, le bailleur avait délivré à son locataire un congé motivé par la volonté de reprendre le logement - au profit de son fils. Dans cette affaire aussi, le preneur soutenait que ce motif était fallacieux. Mais, contrairement à l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté ci-dessus, il s'agissait ici d'un bail régi par la loi du 06 juillet 1989. Autre différence, de taille : la demande en nullité du congé est cette fois rejetée.

Certes, les premiers juges avaient estimé que le congé ne pouvait être valable. Ils avaient en effet relevé que la bailleuse n'avait entendu le délivrer que pour échapper à la réalisation de travaux rendus nécessaires par l'état des locaux. Ce mobile révélait, selon eux, son caractère frauduleux.

Mais la Cour d'Appel les désapprouve, par une analyse aussi subtile que convaincante :

« Pour considérer que la bailleuse était animée, néanmoins, d'une intention frauduleuse, le premier juge a retenu que Mme Marie Lourdes GONNEAU avait tenté, par ce congé, de se soustraire à ses obligations de propriétaire consistant en l'occurrence à réaliser les travaux requis par l'état des locaux.

Or, le contrôle dévolu au juge en matière de congé, doit, sur le fond, se limiter à rechercher s'il existe des circonstances mettant sérieusement en doute l'authenticité de la reprise qui en constitue la cause.

La volonté attribuée au bailleur de ne pas réaliser les travaux légitimement réclamés par les locataires, si elle est de nature à permettre à ces derniers d'obtenir l'indemnisation du préjudice subi de ce chef, ne saurait pour autant leur conférer un droit au maintien dans les lieux alors qu'un congé leur a été délivré dans le respect des conditions légales.

En se fondant uniquement sur l'existence d'un procès entre le bailleur et ses locataires sur l'exécution du bail mais sans rechercher s'il existait des éléments permettant de considérer sérieusement que Mme GONNEAU n'entendait pas respecter les conditions de la reprise telles qu'exposées dans le congé, le premier juge s'est livré à un contrôle portant sur le mobile supposé de la reprise alors qu'il se devait de caractériser une fraude que rien ne permet au demeurant d'établir ».

En d'autres termes, peu importent les mobiles du bailleur, si le motif allégué est réel: si le bailleur entend effectivement installer son fils dans le logement, il est en droit de délivrer congé car il respecte la loi ; voilà tout. Et il est indifférent que cette installation ne soit elle-même justifiée en amont que par la volonté de se soustraire à l'obligation d'effectuer des travaux.

La solution sert indiscutablement la sécurité juridique, dans la mesure où la Cour d'appel invite à prendre en considération les seuls faits – la reprise effective au profit du fils – et non des mobiles, des intentions profondes en réalité impénétrables.

Certes, mais ne peut-on tout de même pas légitimement penser que si le propriétaire délivre congé dans l'unique dessein d'échapper à la réalisation des travaux, il est peu vraisemblable qu'il installe effectivement son fils dans les locaux ? Le mobile ne doit-il pas faire présumer la fausseté du motif ?

La réponse est clairement négative: la Cour d'appel rappelle que la fraude ne se présume pas – du moins, ajoutera-t-on, en l'absence de texte invitant à le faire (cf. ci-dessus). Le mobile supposé du bailleur peut permettre d'avoir des doutes sur la véracité du motif, mais cela ne suffit pas. Il faut des preuves de l'absence de reprise effective du logement. Ces preuves seraient sans doute suffisantes, mais elles sont nécessaires.