



HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012 RG numéro 10/01475

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012 RG numéro 10/01475.
Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.162-162. hal-02732823

HAL Id: hal-02732823

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732823v1>

Submitted on 2 Jun 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.

1.1.3. Le contrat - L'inexécution du contrat

Résolution du contrat – Gravité des manquements – Bail

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012, RG n° 10/01475

Romain LOIR

En l'absence de mise en œuvre d'une clause résolutoire, et en dehors de l'hypothèse d'une rupture unilatérale aux risques et périls de celui qui l'entreprend¹, on sait que la résolution du contrat suppose le recours au juge (art. 1184, al. 3 du Code civil : « *La résolution doit être demandée en justice* »). Ce dernier ne sera jamais tenu de la prononcer : elle dépendra de son appréciation souveraine de la gravité des manquements invoqués².

Pour tenter de cerner au plus près la façon dont les juges peuvent se livrer à cette appréciation, il n'est jamais inutile de prendre connaissance d'une décision acceptant d'ordonner la résolution judiciaire, telle celle rendue par la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion le 8 juin 2012 dans le cadre d'un bail d'habitation.

Il faut dire qu'en l'espèce, les faits étaient particulièrement graves, puisque le locataire avait agressé physiquement sa bailleresse et son fils, qui résidaient dans un appartement voisin. Aux yeux des magistrats dionysiens, voici de quoi justifier la résolution du bail – et on le comprend ! – :

« En l'espèce, il ressort des pièces versées au débat que Monsieur X, locataire, s'est conduit de façon intolérable à l'égard de Madame Y, bailleresse. Cela ressort, non pas des mains-courantes déposées entre 2007 et 2009 en nombre par cette dernière à l'encontre de ses locataires, puisque ces démarches, si elles témoignent d'un climat délétère entre les parties, ne suffisent pas à caractériser objectivement des faits, mais du jugement prononcé le 17 avril 2009 et confirmé en appel prononcé par le Tribunal de police de Saint-Denis qui condamne Monsieur X à la peine d'amende de 600 euros pour violences ayant entraîné une incapacité de travail n'excédant pas 8 jours sur la personne de Madame Y. Il ressort de la lecture de cette décision pénale que non seulement Monsieur X a porté des coups à Madame Y, mais qu'il a également donné une gifle au fils de cette dernière. Ces faits caractérisent suffisamment une violation grave des obligations qui incombent aux locataires, s'agissant en l'espèce de l'obligation de jouissance paisible des lieux loués, et justifient pleinement que soit prononcée la résolution du contrat de bail liant les parties ».

¹ Civ. 1^{re}, 13 octobre 1998, *Bull.* n°300.

² Civ., 14 avril 1891, *GAJC*, 11^e éd., n°176.