



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
13 juin 2014, RG numéro 12/01960**

Laura Varaine

► **To cite this version:**

Laura Varaine. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juin 2014, RG numéro 12/01960. Revue juridique de l'Océan Indien, 2016, 23, pp.07-12. hal-02860371

**HAL Id: hal-02860371**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860371>**

Submitted on 8 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.

## **1.4. CONTRATS SPÉCIAUX**

### **1.4.2. Bail**

#### **Bail à colonat – Caducité – Accession – Construction – Indemnisation**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juin 2014, RG n° 12/01960

*Laura VARAINE*

Fortement usité sous l'Ancien droit, le métayage ou bail à colonat partiaire n'a plus désormais les faveurs du monde agricole. En perte de vitesse sur le sol métropolitain, il a même disparu progressivement, à compter de la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006, des territoires ultra-marins. La présente affaire relève donc d'un contentieux que l'on qualifiera de marginal. Elle se révèle néanmoins fort stimulante.

En l'occurrence, un litige opposait une société, propriétaire d'une parcelle, à un agriculteur qui s'y était installé pour la cultiver. Estimant que ce dernier occupait irrégulièrement le terrain, la société l'avait mis, sans grand succès, en demeure de quitter les lieux. Après une action infructueuse en référé, la société avait agi au fond aux fins de faire constater l'occupation sans droit ni titre de ladite parcelle et demander, par voie de conséquence, l'expulsion de l'agriculteur, sa condamnation au paiement de dommages et intérêts ou, à titre subsidiaire, le versement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux. Ses arguments étaient simples : l'agriculteur avait un jour été titulaire d'un bail. Celui-ci portait cependant sur une autre parcelle et, de surcroît, s'était éteint lorsque l'agriculteur en avait cessé l'exploitation. L'agriculteur, quant à lui, demanda à titre reconventionnel la réparation de ses préjudices économique et moral ainsi que l'application de l'article 555 du Code civil.

Déboutée de ses demandes, la société se résolut à interjeter appel. Elle demanda l'infirmité du jugement et réitéra les demandes formulées en première instance. L'agriculteur ayant vu ses demandes reconventionnelles rejetées, il sollicita également la réformation du jugement.

---

<sup>1</sup> V. en ce sens : Civ. 1<sup>re</sup>, 29 juin 2004, *Bull. civ. I*, n° 187.

S'appuyant sur des récépissés de campagne attestant que l'agriculteur cultivait la canne à sucre sur la parcelle litigieuse depuis 1990, la Cour d'appel de Saint-Denis estima que ce dernier était bien titulaire sur celle-ci d'un droit d'exploitation et conclut que la référence dans le contrat de bail à un autre terrain ne constituait qu'une erreur matérielle. Si par la suite, elle releva que l'agriculteur avait cessé de cultiver la terre et que le bail était caduc depuis 2005, elle fit également observer que l'octroi d'une aide à l'amélioration de l'habitat par le Conseil général laissait entendre que l'intimé avait été autorisé à habiter sur le terrain donné à bail. En somme, l'agriculteur était loin d'être un occupant sans droit ni titre, de sorte qu'il incombait à la société bailleuse de lui notifier son congé conformément au Code rural afin d'obtenir son départ. Le métayer, quant à lui, fut débouté de ses demandes de réparation, faute d'avoir démontré l'existence d'un préjudice. En revanche, sa demande d'indemnisation fut accueillie en son principe et un expert fut nommé en vue de l'évaluation du montant à percevoir.

Une telle solution a de quoi surprendre sur bien des points et susciter quelques réserves. L'on ne pourra en effet que difficilement rester insensible à la façon dont la cour d'appel appréhende la caducité contractuelle (I). En outre, nous ne sommes pas convaincus de la nécessité d'accorder une indemnisation au métayer (II).

## **I. - Une caducité malmenée**

Confrontée à la demande d'expulsion d'un agriculteur occupant un domaine rural sans droit ni titre, la Cour d'appel de Saint-Denis s'est attelée à la démonstration de l'existence d'un bail à colonat unissant les parties à l'instance. Si la première partie du raisonnement, relative au constat d'une erreur matérielle dans la désignation de la parcelle objet du contrat, n'appelle aucune remarque particulière, la suite de la motivation laisse plus sceptique, car elle conduit d'une part au dévoiement de la notion de caducité (A), d'autre part à la neutralisation de ses effets (B).

### **A.- Une notion dévoyée**

Après s'être efforcée de trouver un fondement juridique à l'installation de l'intimé sur la parcelle litigieuse, la Cour d'appel de Saint-Denis constate que le métayer avait cessé d'exploiter les terres données à bail depuis plusieurs années. La cause de l'obligation de la société bailleuse ayant disparu, il paraissait légitime de se poser la question de la poursuite ou de la cessation du métayage. Après tout, la Cour de cassation n'a-t-elle pas, à de nombreuses reprises, entendu

remédier à la disparition de la cause d'un contrat à exécution successive en le déclarant caduc<sup>1</sup> ?

La caducité n'est cependant pas toujours le mieux fondé des remèdes pour parer à une perte de cause. Elle se révèle particulièrement inappropriée dans les cas où cette disparition résulte d'un manque de diligence d'une partie dans l'accomplissement de ses obligations contractuelles<sup>2</sup> puisqu'elle vient alors concurrencer la résolution. Certes, l'on trouve quelques auteurs pour affirmer, en prenant appui sur l'article 1178 du Code civil, que toute faute ne correspond pas à une inexécution. Or, seule une inexécution pourrait selon eux justifier la résolution du contrat. La caducité serait quant à elle le remède adéquat aux fautes non assimilables à une inexécution contractuelle<sup>3</sup>. L'exemple est cependant mal choisi puisque l'article 1178 du Code civil a vocation à jouer tandis que l'obligation n'est pas parfaite. Une fois le contrat conclu, toute faute est en revanche constitutive d'une inexécution n'ayant vocation à n'être sanctionnée que sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Peut-être aurait-on mieux compris le choix de la cour d'appel si le constat de la caducité du contrat avait été suivi d'effets particuliers. Tel ne fut néanmoins pas le cas.

## **B.- Des effets neutralisés**

Outre la nature du fait générateur de l'anéantissement du contrat, c'est l'étrange neutralisation par la Cour d'appel de Saint-Denis des effets de la caducité qui suscite l'intérêt. Il est de coutume, lors de l'étude de la caducité contractuelle, d'évoquer deux opinions opposées quant à l'étendue du rôle du juge. L'une minore l'ampleur de son intervention au prétexte qu'il se bornerait à constater la réunion des conditions entraînant l'anéantissement du contrat. L'autre consiste à affirmer,

---

<sup>1</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 30 octobre 2008 : *Bull. civ.* I, n° 241 ; *JCP* 2009, II, 10 000, note D. HOUTCLIEFF ; *Gaz. Pal.* 2009., p. 531, note C. MARÉCHAL ; *LPA* 2009, p. 11, note N. DISSAUX ; *RLDC* 2008/55, n° 3208, obs. V. MAUGERI ; *ibid.* 2009/57, n° 3283, note A. CERMOLACCE ; *Defrénois* 2009, p. 671, obs. R. LIBCHABER ; *RDC* 2009, p. 49, obs. D. MAZEAUD ; *RTD civ.* 2009, p. 111, obs. J. HAUSER ; *ibid.*, p. 118, obs. B. FAGES.

<sup>2</sup> En ce sens, v. R. CHAABAN, *La caducité des actes juridiques. Étude de droit civil*, préf. Y. LEQUETTE, LGDJ, coll. *Bibl. dr. privé*, t. 445, 2005, p. 39, n° 43 et s.

<sup>3</sup> M.-C. AUBRY, « Retour sur la caducité en matière contractuelle », *RTD civ.* 2012, p. 625 : « *Le rejet de la caducité fautive obligerait à distinguer entre le fait et la faute du débiteur, le premier étant susceptible, contrairement au second, d'entraîner la caducité. Toutefois, outre qu'une telle distinction ne serait pas évidente, ce rejet provient en grande partie de l'assimilation de la faute à l'inexécution. Or, si toute inexécution ne résulte pas d'une faute – parce que, par exemple, elle est provoquée par la force majeure –, à l'inverse, toute faute, tout fait fautif, n'entraîne pas nécessairement une inexécution de la part de son auteur (...). L'article 1178 du Code civil illustre cette hypothèse : le débiteur qui empêche la survenance de l'événement commet une faute sans que celle-ci provoque l'inexécution de ses obligations* ».

tout à l'inverse, que le juge ne se borne pas à constater la caducité du contrat, mais la prononce. À l'évidence, la Cour d'appel de Saint-Denis avait opté en l'espèce, pour la première de ces deux thèses. Et pourtant, après avoir affirmé que le métayage était « *caduc depuis 2005* » les magistrats ont reproché à l'appelante de ne pas avoir délivré de congé à son locataire conformément aux dispositions du Code rural avant de juger que dans ces conditions, le preneur ne pouvait être qualifié d'occupant sans droit ni titre. La solution est, à n'en point douter, des plus troublantes.

La confusion qu'elle génère est d'autant plus préjudiciable qu'elle n'est pas sans conséquence sur les conditions de versement de l'indemnité de sortie de preneur sortant.

## II. - Une indemnisation discutée

Priée de se prononcer sur le sort des améliorations effectuées par l'agriculteur sur l'immeuble qui lui avait été donné à bail, la Cour d'appel de Saint-Denis consent comme celui-ci l'avait demandé à faire application de l'article 555 du Code civil. La solution soulève sur le plan technique deux questions fort embarrassantes. La première concerne le fondement juridique de l'indemnisation (A). La seconde a trait à son caractère anticipé : la demande n'aurait-elle pas été présentée avant que l'accession n'opère (B) ?

### A.- Un fondement textuel erroné

L'agriculteur ayant réalisé des constructions sur un immeuble ne lui appartenant pas se posait la question de son éventuelle indemnisation par la société qui, par le jeu de la théorie de l'accession, avait vocation à acquérir la propriété de tout ce qui avait été édifié sur ses terres. La demande et les discussions qui s'en suivirent furent, semble-t-il, centrées sur les dispositions du titre II du livre II du Code civil. Il est toutefois permis de se demander si l'article 555 du Code civil était le fondement idoine pour une indemnisation du preneur dès lors qu'il existait un ensemble de dispositions venant spécialement régler le sort des constructions édifiées par les preneurs de baux ruraux dans les départements d'outre-mer. L'éviction de la règle de droit commun aurait été amplement justifiée par l'adage « *specialia generalibus derogant* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Pour un précédent jurisprudentiel, par analogie avec la jurisprudence relative aux dispositions applicables en France métropolitaine, v. Civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 1988, n° 86-19.237 : *JCP N* 1989, II, 85, n° 6, obs. J.-P. MOREAU. La Cour de cassation va jusqu'à exclure la recevabilité des actions pour enrichissement sans cause au prétexte que l'article L. 411-69 du Code rural est une action subsidiaire. À ce sujet, v. Soc. 11 janvier 1952 : *D.* 1952. 796 ; *RTD civ.* 1953, p. 122, obs. J. CARBONNIER. – Soc. 7 juin 1956, *Bull. civ.* IV, n° 517.

Pour être plus précis, dès lors que la Cour d'appel soutenait la thèse de la poursuite du contrat de bail, plusieurs règles spéciales avaient vocation à s'appliquer de manière distributive à notre cas d'espèce. Rappelons en effet que les baux à colonat encore en cours, dans les départements d'outre-mer, au jour de la promulgation de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, devaient être convertis en baux à ferme dans un délai de six mois à compter de cette date<sup>1</sup>. Le contrat du cas d'espèce n'échappait pas à cette règle. En conséquence, le sort des constructions érigées postérieurement à sa conversion en fermage aurait dû être réglé en application des articles L. 461-15 et L. 461-16 du Code rural. Celui des ouvrages réalisés antérieurement aurait cependant dû dépendre de l'article L. 462-14 du Code rural dès lors que la loi opère sans rétroactivité, si tant est que ses conditions de mise en œuvre fussent réunies. Sur ce point, néanmoins, le doute subsiste.

### **B.- Une demande prématurée ?**

D'un point de vue général, le règlement des comptes entre les parties n'a pas vocation à se dérouler avant que l'accession n'opère. Or, en matière de baux, n'est-il pas de jurisprudence constante que, sauf stipulation contraire, le preneur d'un immeuble reste propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il y a édifiées<sup>2</sup> ? Quelques arrêts ont certes pu laisser croire que la règle était, dans le cas particulier du bail rural, celle de l'accession immédiate<sup>3</sup>. Mais dans la mesure où ils n'ont toujours visé que le cas particulier des plantations de vigne, ne pourraient-ils pas être davantage constitutifs d'une exception au principe que du principe même ? En somme, il est permis de se demander si un colon est en droit de présenter sa demande d'indemnisation avant la rupture de son bail<sup>4</sup>.

Dès lors que l'on part du principe selon lequel l'accession n'opère au profit du bailleur à métayage qu'à l'extinction du bail, la demande d'indemnisation formulée, dans le cas d'espèce, par le métayer paraît un tant soit peu hâtive. Faut-il rappeler que la Cour d'appel a jugé que le contrat n'avait pas expiré ?

Précisons néanmoins, une fois encore, qu'aucune réponse claire n'a jamais été apportée par la jurisprudence à la question de la détermination du moment où s'opère l'accession dans un bail rural. Il paraît donc difficile d'évaluer sur ce point la pertinence de la décision de la Cour d'appel de Saint-Denis. Tout ceci n'est pas évidemment sans entraîner quelque insécurité juridique. C'est pourquoi nous

---

<sup>1</sup> C. rur., art. L. 462-22.

<sup>2</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *GAJC*, 12<sup>e</sup> éd., n° 72 ; *JCP* 1965, II, 14 213, note P. ESMEIN ; *RTD civ.* 1965, p. 373, obs. J.-D. BREDIN – Civ. 1<sup>re</sup>, 23 octobre 1990 : *ibid.* I, n° 217 – Civ. 2<sup>e</sup>, 23 novembre 1966 : *Bull. civ.* II, n° 916.

<sup>3</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 2004 : *JCP* 2005, II, 10 119, note F. ROUSSEL ; *Defrénois* 2005, p. 1437, obs. B. GELOT.

<sup>4</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 6 octobre 1996 : *Rev. Huiss.* 1996, p. 1417 ; *RD rur.* 1996, p. 101 – Soc., 20 décembre 1957 : *Bull. Civ.* IV, n° 1274.

espérons que l'occasion sera prochainement offerte à la Cour de cassation de s'exprimer sans ambiguïté à propos de cette problématique.

---

<sup>1</sup> V. Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « Loi Hoguet », et son Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

<sup>2</sup> Art. 1134 C. civ.