



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
27 décembre 2019, n°18/01640**

Clotilde Aubry de Maromont

► **To cite this version:**

Clotilde Aubry de Maromont. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 27 décembre 2019, n°18/01640. 2020, pp.385-386. hal-03327556

**HAL Id: hal-03327556**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03327556v1>**

Submitted on 27 Aug 2021

**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.



### **3.5 Le bail**

#### **Bail commercial - absence de formalisme - résiliation - expulsion**

**Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 27 décembre 2019, n°18/01640**

*Clotilde Aubry de Maromont, Maître de conférences en droit privé à l'Université de la Réunion*

La protection offerte par le statut du bail commercial au profit du locataire commerçant fait la particularité de ce contrat spécial par rapport au droit commun. Le bail commercial reste pour autant un contrat consensuel de sorte qu'aucun écrit n'est nécessaire à sa validité. Si la preuve (libre) du contrat est apportée, l'inexécution du contrat de bail peut donc être attaquée par le bailleur, sans que le défaut de formation du contrat ne puisse y faire échec. En l'espèce, un contrat de bail commercial a été conclu entre un bailleur et un locataire sans formalisation écrite. Le locataire s'étant régulièrement abstenu de payer ses loyers, le bailleur a fait délivrer une sommation de payer les loyers échus avant de l'assigner devant le TGI de Saint-Denis pour voir constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au contrat. Un règlement amiable n'ayant pu intervenir entre les deux parties, une nouvelle sommation de payer suivie d'une assignation en résolution judiciaire est adressée trois ans plus tard au locataire du bail commercial. Par une ordonnance de référé, le TGI déboute le bailleur de sa demande en résolution et condamne le preneur au paiement des loyers échus. Une saisie-vente est organisée pour voir se réaliser le paiement. Par la suite, le preneur n'ayant pas repris le paiement mensuel des loyers, le bailleur l'assigne une nouvelle fois en paiement et en résolution du contrat. Le 5 septembre 2018, le TGI déboute le bailleur de ses demandes au motif que l'absence de contrat de bail écrit ne permet pas de déterminer les obligations mises à la charge des parties, les manquements graves

qui pourraient justifier la résolution de même que le montant du loyer. Suite à l'appel de la décision formée par le bailleur, la solution est infirmée. La Cour d'appel de Saint-Denis rappelle le 27 décembre 2019 que le contrat de bail peut être passé par écrit ou verbalement et qu'il revient à celui qui s'en prévaut, en l'espèce le bailleur, d'en apporter la preuve. La preuve du contrat de bail commercial étant ici apportée par un faisceau d'indices (inscription au RCS, courriers, ordonnance du TGI statuant en référé), le preneur est condamné en paiement des loyers échus majorés des intérêts et le contrat de bail est résolu. L'expulsion du preneur peut dès lors être prononcée. La solution rendue est classique. Si la preuve d'un commencement d'exécution du contrat est parfois requise pour contribuer à démontrer l'existence du contrat (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 13 mars 2002, n°00-15194, *Bull. civ.* n°59, p. 51 ; *AJDI* 2002, p. 453, obs. M.-P. Dumont), l'occupation des lieux n'étant pas suffisante, l'argument n'est pas soulevé. En l'espèce, l'exécution du contrat de bail commercial ne faisait aucun doute. On s'étonne alors que le débat n'ait pas plutôt porté sur la forme de résolution engagée. En effet, la clause résolutoire n'est pas reconnue acquise par le juge qui se contente de prononcer la résolution judiciaire pour éviter d'avoir à justifier les conditions de sa mise en œuvre. Cette issue au litige s'explique probablement par l'efficacité relative de ces clauses dans le domaine, alors qu'elles sont pourtant de style dans les baux commerciaux. Il aurait néanmoins pu être intéressant de discuter de l'intérêt de recourir à une voie de résolution plutôt qu'à une autre dans le but de contribuer à la réflexion tenant à cette relative efficacité.

