



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mardi 16 décembre 2014

N° de pourvoi: 13-17274

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Didier et Pinet, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que certains des versements effectués par Mme X...avaient été refusés par la propriétaire, qu'aucune quittance n'avait été délivrée, que l'occupante n'avait souscrit aucun abonnement EDF, n'avait pas assuré les lieux, n'avait payé ni les charges ni les taxes et que Mme X...ne rapportait pas la preuve d'un consentement de la propriétaire pour donner à bail, la cour d'appel qui en a déduit que l'existence d'un bail verbal n'était pas établie, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X...à payer à la SCP Didier et Pinet la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X...;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize décembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR :

. décidé que Mme X...occupe sans droit ni titre, depuis le 1er avril 2009, l'appartement dont Mme Z...est propriétaire au n° ..., dans le quatorzième arrondissement de Paris ;

. débouté Mme X...de l'action qu'elle formait contre Mme Z...pour voir ordonner sa réintégration dans cet appartement ;

AUX MOTIFS QUE « la seule occupation du logement ne suffit pas à établir l'existence d'un bail » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 8e considérant) ; que les « versements faits par Mme X..., certes tous d'un même montant, sont inférieurs à la valeur locative des locaux, qui est de 750 € par mois, selon l'attestation d'une agence, et qu'ils ne sont pas réguliers » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 11e considérant) ; « qu'en tout état de cause, la seule acceptation de paiements émanant de la part de l'occupant par le propriétaire, est insuffisante à établir l'existence d'un bail » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 12e considérant) ; « que le commencement d'exécution du bail n'est pas établi par Mme X..., qui ne versait pas de sommes régulières d'un montant équivalent à un loyer, n'en a pas reçu quittance, n'avait pas d'abonnement Edf, ne payait pas de charges ni de taxes, et n'avait pas assuré les lieux » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 1er considérant) ; « que Mme X...doit aussi établir le consentement de Mme Z...à un bail » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 3e considérant) ; que « Mme X...ne prouve pas le consentement de Mme Z...qui, à la même époque celle de la maincourante établie le 12 mars 2009, demandait son départ » (cf. arrêt attaqué, p. 5,

8e considérant) ; « que l'existence d'un bail verbal n'est pas établie » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 9e considérant) ; que la « mise à disposition » de l'appartement de n° ... et les « paiements » faits par Mme X... « ne permettent pas à eux seuls de démontrer l'existence d'un contrat de bail » (cf. jugement attaqué, p. 4, 1er alinéa) ; que « le contrat de bail suppose la volonté par le bailleur de se dessaisir de son droit d'user du logement en faveur du preneur ; qu'en l'espèce cette preuve n'est pas rapportée » (cf. jugement entrepris, p. 4, 2e alinéa) ; que « l'occupation des lieux par Mlle X... ne peut être qualifiée de bail, qu'elle ne constitue qu'une mise à disposition du logement à laquelle Mme Z... justifie avoir entendu y mettre fin, de façon non équivoque, par le courrier du 12 mars 2009, reçu le 6 mars 2009, demandant à Mme X... de quitter les lieux pour le 1er avril 2009 » (cf. jugement entrepris, p. 4, 6e alinéa) ;

1. ALORS QUE la preuve du bail verbal résulte de son commencement d'exécution, c'est-à-dire de la preuve qu'une personne jouit d'une chose qui ne lui appartient pas en contrepartie des deniers qu'elle verse au propriétaire de cette chose : qu'en exigeant de Mme X..., non pas la preuve du commencement d'exécution dont elle se prévalait, mais la preuve qu'elle a payé à Mme Z... un loyer égal à la valeur locative de l'appartement que Mme Z... avait mis à sa disposition, que Mme Z... lui a délivré des quittances, qu'elle a elle-même souscrit un abonnement Edf, qu'elle s'est acquittée des impôts et des charges, qu'elle a assuré les lieux et, enfin, que Mme Z... lui aurait consenti un bail, la cour d'appel, qui ne conteste ni que Mme Z... a mis son appartement à la disposition de Mme X..., ni que celle-ci a fait à celle-là au moins vingt paiements de 350 € chacun, la cour d'appel a violé l'article 1715 du code civil ;

2. ALORS QUE c'est au juge, et au juge seul, qu'il appartient de qualifier les actes qui lui sont soumis ; qu'en exigeant de Mme X... la preuve que Mme Z... a entendu lui consentir un bail, quand il lui appartenait de qualifier, à partir des constatations auxquelles elle procède, l'accord qui est intervenu entre les parties, et de décider, par conséquent, s'il s'agissait d'un bail ou d'un prêt à usage, la cour d'appel, qui méconnaît, par refus de l'exercer, le pouvoir dont elle était seule détentrice, a violé l'article 12 du code de procédure civile, ensemble les articles 1709 et 1715 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C301524

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 26 février 2013