Image not found or type unknown

La preuve du bail: existence d'une contrepartie financière

publié le **02/07/2015**, vu **10323 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La Cour d'Appel de Nancy a rendu le 26 mars 2015 un arrêt dans lequel elle a jugé qu'il appartenait au bailleur, se prévalant de l'existence d'un contrat de bail, d'apporter la preuve d'une contrepartie financière à la mise à disposition de l'immeuble.

La Cour d'Appel de Nancy a rendu le 26 mars 2015 un arrêt dans lequel elle a jugé qu'il appartenait au bailleur, se prévalant de l'existence d'un contrat de bail, d'apporter la preuve d'une contrepartie financière à la mise à disposition de l'immeuble.

En l'espèce, le bailleur avait indiqué qu'un bail écrit avait été établi mais qu'il n'était pas en mesure de le produire. Il avait remis à la Caisse d'allocations familiales l'original afin de bénéficier des allocations logements qui a été détruit en 2011.

La Cour d'Appel a rappellé que la production d'un contrat de location est le préalable nécessaire à l'obtention de l'aide au logement. L'allocation logement a été versée directement au bailleur à compter de janvier 2005 et le bailleur produit ses avis d'imposition sur le revenu, faisant apparaître qu'il a déclaré des revenus fonciers, l'ensemble de ces éléments caractérise l'existence d'une contrepartie onéreuse à l'occupation des lieux.

La Cour d'appel a fait droit à la demande de résiliation judiciaire du bail.

La contrepartie financière est une preuve apportée par le bailleur, en l'espèce, pour démontrer l'existence du bail d'habitation.

I. Preuve de l'existence du bail écrit

La preuve du bail écrit est soumise au droit commun de la preuve des actes juridiques, en particulier aux articles 1325 et 1341 du Code civil.

A. La forme de l'écrit

Le document écrit susceptible de prouver l'existence du bail peut être authentique ou sous seing privé. L'écrit sous forme électronique est admis en mode de preuve au même titre que l'écrit sur support papier. Ils ont la même force probante (C. civ. art. 1316-1 et 1316-3). Il présente même un avantage par rapport à l'écrit sur papier puisqu'il bénéficie d'une présomption de fiabilité affirmée par l'article 1316-4 du Code civil.

Si les parties se mettent d'accord sur certains points à l'écrit, il faut que cet écrit soit précis. Il faut qu'apparaisse la volonté des parties de conclure un contrat dont les éléments sont déterminé.

L'article 1341 du Code civil interdit de recevoir la preuve par témoins ou indices d'un actejuridique. L'absence de l'écrit est un risque pour les parties.

Lorsque le bail a été établi sous signatures privées, l'article 1325 du Code civil s'applique. Il est exigé qu'il y ait autant d'originaux que de parties ayant un intéret distinc. Sur chacun de ces originaux il doit etre figurr la mention du nombre d'originaux dressés (Cass. com., 18 avr. 1951).

B. Sanction du défaut des formalités

L'inobservation de l'article 1325 n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même l'acte juridique conserve toute sa valeur obligatoire. L'absence de double original prive seulement l'écrit de son efficacité probatoire. L'irrégularité de ce document n'est pas la preuve préconstituée exigée par la loi (Cass. 3e civ., 26 juin 1973).

Cette nullité purement probatoire peut être couverte, elle l'est par l'exécution du contrat.

L'acte ne pouvant constituer une preuve parfaite conserve une certaine efficacité. Il peut être utilisé comme commencement de preuve par écrit (Cass. 1re civ., 21 févr. 1956). Il suffira alors de le compléter en ayant recours aux témoignages et présomptions autorisés par l'article 1347 du Code civil.

II. Exceptions à l'exigence d'un écrit

Le commencement de preuve par écrit

L'article 1347 du Code civil, lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit, autorise le recours à la preuve par témoignages ou présomptions. Les juges du fond apprécient souverainement l'écrit qui ne peut etre retenu que s'il rend vraisemblable le fait allégué. L'article 1347, alinéa 3, du Code civil permet aux juges de considérer les déclarations faites par une partie lors de sa comparution personnelle, son refus de répondre ou son absence à la comparution comme équivalant à un commencement de preuve par écrit. Pour l'exigence relative à l'auteur de l'écrit il faut que celui contre qui le commencement est invoqué l'ait eu en mains, même un court instant, pour qu'il soit considéré comme l'auteur intellectuel de cet écrit (Cass. 1re civ., 15 nov. 1978, CA Pau, 11 avr. 1978).

Impossibilité morale de se préconstituer une preuve

L'article 1348 du Code civil apporte des dérogations à l'exigence de l'écrit. La partie qui se trouve dans l'impossibilité de se préconstituer une preuve par écrit peut déroger à cette exigence de l'écrit.

Cette impossibilité de se préconstituer une preuve inclut la force majeure.

L'impossibilité peut être matérielle ou morale. Par exemple des liens d'affection ou de parenté peuvent justifier une impossibilité morale. (CA Caen, 1re ch., 15 nov. 2007).

En matière de bail, le comportement du propriétaire refusant habituellement la délivrance de quittances de loyer a été considéré comme plaçant le locataire dans l'impossibilité de se préconstituer une preuve (Cass. soc., 7 juin 1963).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tel: 09.54.92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés