

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 mai 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 385 F-D

Pourvoi n° C 20-10.869

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de M. [X].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 19 novembre 2019.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MAI 2021

M. [F] [X], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 20-10.869 contre l'arrêt rendu le 7 février 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant à la société Rocbaron, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation.

En présence de :

Mme [W] [F], épouse [X], domiciliée [Adresse 1],

La SCI Rocbaron a formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

Mme [F], épouse [X] a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

M. [X], demandeur au pourvoi principal et Mme [F], épouse [X] demanderesse au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leurs recours, les deux moyens de cassation identiques, annexés au présent arrêt.

La SCI Rocbaron, demanderesse au pourvoi incident éventuel invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de M. et Mme [X], de la SCP Ortscheidt, avocat de la SCI Rocbaron, après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué, (Aix-en-Provence, 7 février 2019), le 1^{er} février 2014, M. et Mme [X] ont pris à bail une villa appartenant à la SCI Rocbaron.

2. Le 21 novembre 2014, la bailleuse leur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis les a assignés en acquisition de cette clause et paiement d'un arriéré de loyer.

3. M. et Mme [X] se sont opposés à cette demande en soutenant que le logement avait été mis gratuitement à leur disposition à titre d'accessoire au contrat de travail de M. [X].

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal de M. [X] et du pourvoi incident de Mme [X]

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [X] font grief à l'arrêt de les condamner à payer une certaine somme à la SCI Rocbaron à titre de loyers impayés, alors « que la nature d'un contrat s'apprécie à la date de sa conclusion, celle-ci pouvant être révélée par les circonstances de l'espèce ; qu'ayant relevé qu'au moment de la conclusion du bail en cause, M. [X] percevait un salaire de 1 193,13 euros pour 67,5 heures de travail par semaine, que le logement était situé au siège social de la société Sud Coquillages et que les gérants de la SCI Rocbaron étaient les gérants de la société Sud Coquillages, l'arrêt attaqué écarte néanmoins la qualification de contrat de mise à disposition de logement de fonction à titre gratuit, à raison qu'après la conclusion du contrat en cause, le salaire de M. [X] avait été un peu augmenté et que le siège social de la société Sud Coquillages avait été transféré à une autre adresse ; qu'en se déterminant ainsi, au regard d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1134, devenu 1103, du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a relevé que le bailleur n'était pas l'employeur de M. [X], que le contrat de bail avait été conclu au nom

de M. et Mme [X] sans se référer aux deux contrats de travail de M. [X], lesquels ne prévoyaient pas la mise à disposition d'un logement de fonction.

6. Elle a également relevé que la durée du bail n'était pas liée à celle des contrats de travail et, par motifs adoptés, que le montant du loyer ne présentait pas les caractères d'un avantage consenti à titre professionnel.

7. Elle en a souverainement déduit que le logement ne constituait pas un accessoire gratuit du contrat de travail de M. [X] et, par ces seuls motifs, a légalement justifié sa décision condamnant les locataires au paiement d'un arriéré de loyers.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. M. et Mme [X] font grief à l'arrêt de les condamner à payer une certaine somme à la SCI Rocbaron au titre du préavis, alors :

« 1°/ que lorsque le congé est donné par le locataire, le délai de préavis est d'un mois en cas de la perte d'emploi ; qu'en condamnant M. [X] à verser à la société Rocbaron une somme équivalente à un préavis de trois mois, après avoir constaté que le congé était consécutif au licenciement du locataire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable à l'espèce ;

2°/ que le locataire ayant donné congé est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire ; qu'il appartient au bailleur d'établir que le logement n'a pas été occupé par un autre locataire avant la fin du préavis, cette preuve, étant pour le locataire ayant donné congé, impossible à rapporter dès lors qu'il n'est plus dans les lieux, n'y a plus accès et n'a pas communication des documents relatifs au logement permettant d'établir son occupation ; qu'en imposant à M. [X] d'établir que la SCI Rocbaron aurait reloué le bien pendant le délai de préavis quand il n'était plus dans les lieux, la cour d'appel, qui a fait peser sur lui la charge d'une preuve impossible à rapporter, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

10. D'une part, M. [X] n'ayant pas soutenu, dans ses conclusions, que le congé délivré par les locataires était motivé par son licenciement, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit.

11. D'autre part, la cour d'appel a exactement retenu, sans inverser la charge de la preuve, qu'il incombait aux locataires, pour être dispensés de payer la totalité du préavis de trois mois, de démontrer que le logement avait été reloué pendant ce délai.

12. Le moyen, pour partie irrecevable, n'est donc pas fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident de la SCI Rocbaron, qui n'est qu'éventuel, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. et Mme [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. [X]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR condamné M. [F] [X], solidairement avec Mme [W] [F], son épouse, à payer à la société civile immobilière Rocbaron la somme de 17 940 euros portant intérêts au taux légal avec anatocisme du 13 janvier 2016, date de l'assignation en paiement des loyers,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la qualification juridique du logement : Est un logement de fonction celui qui est attribué ou loué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. Il n'est pas contesté que la SCI ROCBARON et la SARL SUD COQUILLAGES ont les mêmes gérants. Il n'est pas non plus contesté que Monsieur [X] a travaillé pour la SARL SUD COQUILLAGES de novembre 2013 à octobre 2014, date à laquelle il a été licencié. Il ressort des pièces produites que le travail de Monsieur [X] a débuté antérieurement à son entrée dans les locaux loués. Le contrat de bail, non daté, est fait au nom de Monsieur et Madame [X] (cette dernière n'étant pas employée par la SARL SUD COQUILLAGES) et prend effet au premier février 2014, pour une durée de six ans renouvelable. Comme l'indique avec pertinence le premier juge, alors que Madame [X] n'est pas employée de la SARL SUD COQUILLAGES, elle se voit conférer des droits et des devoirs de locataire. Aucune clause des deux contrats de travail de Monsieur [X] n'organise les conditions de la mise à disposition du logement qu'il occupe en contrepartie du travail qu'il effectue. Le contrat de bail n'évoque pas plus les contrats de travail de Monsieur [X] et sa durée n'est pas liée à celle des contrats de travail. Contrairement à leurs allégations, Monsieur et Madame [X] ont été destinataires d'une lettre du 11 juillet 2014, les enjoignant à payer leurs loyers. Contrairement encore à leurs allégations, le siège social de l'entreprise SUD COQUILLAGES est noté, dès le deuxième contrat de travail, [Adresse 2], donc à une adresse différente du logement qu'ils occupent. Enfin, aucune conclusion ne peut être tirée de la rémunération de Monsieur [X], qui, lors de la conclusion du contrat à durée déterminée en novembre 2013 (avant la signature du contrat de bail) s'élevait à la somme nette mensuelle de 1193,13 euros et a été augmentée, dans le contrat de travail à durée indéterminée, à celle de 1693,14 euros brut (postérieurement à la signature du contrat de bail). Dès lors, c'est en vain que Monsieur et Madame [X] évoquent l'existence d'un logement de fonction. Le jugement déféré sera confirmé sur ce point.

Sur les sommes dues : * Sur l'arriéré locatif : A titre préliminaire, il convient de relever que la SCI ROCBARON ne sollicite plus l'acquisition de la clause résolutoire visée dans son commandement de payer. Dès lors, les époux [X] doivent être considérés comme locataires du logement jusqu'à leur départ des lieux loués. Ils étaient tenus contractuellement par un bail d'habitation qu'ils ont signé, aux termes duquel ils doivent verser un loyer mensuel de 690 euros. Monsieur et Madame [X] n'ont jamais payé leur loyer et ont restitué le logement courant mars 2016, Ils sont redevables de la somme de 17.940 euros. Le jugement déféré sera confirmé sur le point ».

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le tribunal des prud'hommes, juridiction d'exception, est incompétent pour connaître des litiges attribués à une autre juridiction ; Attendu que l'article R.221.38 du Code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion; Attendu par ailleurs que l'article L7215-1 du Code du travail dispose que le conseil de prud'hommes est seul compétent pour connaître des différends relatifs au contrat de travail conclu entre les salariés définis à l'article L. 7211-2 et leurs employeurs ainsi qu'aux contrats qui en sont l'accessoire ; Que le litige porté devant le tribunal d'instance de Brignoles ne concerne pas l'employeur de Monsieur [F] [X], la société à responsabilité limitée SUD COQUILLAGES, mais la société civile immobilière ROCBARON qui n'a aucune relation de travail avec Monsieur [X], mais seulement les relations découlant du contrat de bail d'habitation signé entre les parties au présent procès; qu'en outre, ce contrat confère à Madame [X], qui n'a aucune relation de travail avec la

société à responsabilité limitée SUD COQUILLAGES, la qualité de locataire, avec les droits et devoirs qui s'y rattachent; Que le contrat de bail ne mentionne aucun lien avec le contrat de travail, que sa durée n'est nullement liée à celle du contrat de travail, et que le montant du loyer ne présente pas les caractères d'un avantage consenti à titre professionnel » ;

ALORS QUE la nature d'un contrat s'apprécie à la date de sa conclusion, celle-ci pouvant être révélée par les circonstances de l'espèce ; qu'ayant relevé qu'au moment de la conclusion du bail en cause, M. [X] percevait un salaire de 1 193,13 euros pour 67,5 heures de travail par semaine, que le logement était situé au siège social de la société Sud Coquillages et que les gérants de la Sci Rocbaron étaient les gérants de la société Sud Coquillages, l'arrêt attaqué écarté néanmoins la qualification de contrat de mise à disposition de logement de fonction à titre gratuit, à raison qu'après la conclusion du contrat en cause, le salaire de M. [X] avait été un peu augmenté et que le siège social de la société Sud coquillages avait été transféré à une autre adresse ; qu'en se déterminant ainsi, au regard d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1134, devenu 1103, du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR condamné solidairement M. [F] [X] et Mme [W] [F] épouse [X] à payer à la société civile immobilière Rocbaron la somme de 2 070 euros au titre du délai de préavis ;

AUX MOTIFS QUE « sur le délai de préavis : M. et Mme [X], qui étaient donc soumis à l'intégralité de leurs obligations de locataires jusqu'à leur départ courant mars 2016, devaient respecter le délai de préavis de trois mois visés par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ce qu'ils n'ont pas fait. C'est aux époux [X] de justifier que la SCI Rocbaron aurait reloué le bien pendant ce délai et non à la Sci Rocbaron de justifier qu'elle ne l'aurait pas fait. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a condamné les époux [X] à verser à la Sci Rocbaron la somme de 2 070 euros sur ce fondement ».

1°) ALORS QUE, lorsque le congé est donné par le locataire, le délai de préavis est d'un mois en cas de la perte d'emploi ; qu'en condamnant M. [X] à verser à la société Rocbaron une somme équivalente à un préavis de trois mois, après avoir constaté que le congé était consécutif au licenciement du locataire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable à l'espèce ;

2°) ALORS QUE le locataire ayant donné congé est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire ; qu'il appartient au bailleur d'établir que le logement n'a pas été occupé par un autre locataire avant la fin du préavis, cette preuve, étant pour le locataire ayant donné congé, impossible à rapporter dès lors qu'il n'est plus dans les lieux, n'y a plus accès et n'a pas communication des documents relatifs au logement permettant d'établir son occupation ; qu'en imposant à M. [X] d'établir que la SCI Rocbaron aurait reloué le bien pendant le délai de préavis quand il n'était plus dans les lieux, la cour d'appel, qui a fait peser sur lui la charge d'une preuve impossible à rapporter, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989.

Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la SCI Rocbaron

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Rocbaron de sa demande tendant à voir condamner solidairement M. et Mme [X] à lui verser la somme de 544 ? au titre de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme [X] sont redevables de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; que toutefois, la SCI Rocbaron verse au débat une taxe foncière pour l'année 2014 qui ne permet, ni de relier la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères au logement loué ni de comprendre la clé de répartition ; qu'elle ne produit pas de justificatif pour l'année 2015 ; qu'elle sera en conséquence déboutée de ses demandes au titre des taxes d'enlèvement des ordures ménagères ;

ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ;

qu'en affirmant que la SCI Rocbaron, qui avait versé aux débats une taxe foncière pour l'année 2014, n'avait pas produit de justificatif pour l'année 2015, sans inviter préalablement les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier d'une pièce qui figurait au bordereau annexé aux conclusions de la SCI Rocaron sous la mention « 15. Taxe foncière 2015 », dont la communication n'avait pas été contestée, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme [X]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR condamné Mme [W] [F] solidairement avec M. [F] [X], son époux, à payer à la société civile immobilière Rocbaron la somme de 17 940 euros portant intérêts au taux légal avec anatocisme du 13 janvier 2016, date de l'assignation en paiement des loyers,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la qualification juridique du logement : Est un logement de fonction celui qui est attribué ou loué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. Il n'est pas contesté que la SCI ROCBARON et la SARL SUD COQUILLAGES ont les mêmes gérants. Il n'est pas non plus contesté que Monsieur [X] a travaillé pour la SARL SUD COQUILLAGES de novembre 2013 à octobre 2014, date à laquelle il a été licencié. Il ressort des pièces produites que le travail de Monsieur [X] a débuté antérieurement à son entrée dans les locaux loués. Le contrat de bail, non daté, est fait au nom de Monsieur et Madame [X] (cette dernière n'étant pas employée par la SARL SUD COQUILLAGES) et prend effet au premier février 2014, pour une durée de six ans renouvelable. Comme l'indique avec pertinence le premier juge, alors que Madame [X] n'est pas employée de la SARL SUD COQUILLAGES, elle se voit conférer des droits et des devoirs de locataire. Aucune clause des deux contrats de travail de Monsieur [X] n'organise les conditions de la mise à disposition du logement qu'il occupe en contrepartie du travail qu'il effectue. Le contrat de bail n'évoque pas plus les contrats de travail de Monsieur [X] et sa durée n'est pas liée à celle des contrats de travail. Contrairement à leurs allégations, Monsieur et Madame [X] ont été destinataires d'une lettre du 11 juillet 2014, les enjoignant à payer leurs loyers. Contrairement encore à leurs allégations, le siège social de l'entreprise SUD COQUILLAGES est noté, dès le deuxième contrat de travail, [Adresse 2], donc à une adresse différente du logement qu'ils occupent. Enfin, aucune conclusion ne peut être tirée de la rémunération de Monsieur [X], qui, lors de la conclusion du contrat à durée déterminée en novembre 2013 (avant la signature du contrat de bail) s'élevait à la somme nette mensuelle de 1193,13 euros et a été augmentée, dans le contrat de travail à durée indéterminée, à celle de 1693,14 euros brut (postérieurement à la signature du contrat de bail). Dès lors, c'est en vain que Monsieur et Madame [X] évoquent l'existence d'un logement de fonction. Le jugement déféré sera confirmé sur ce point ;

Sur les sommes dues : * Sur l'arriéré locatif : A titre préliminaire, il convient de relever que la SCI ROCBARON ne sollicite plus l'acquisition de la clause résolutoire visée dans son commandement de payer. Dès lors, les époux [X] doivent être considérés comme locataires du logement jusqu'à leur départ des lieux loués. Ils étaient tenus contractuellement par un bail d'habitation qu'ils ont signé, aux termes duquel ils doivent verser un loyer mensuel de 690 euros. Monsieur et Madame [X] n'ont jamais payé leur loyer et ont restitué le logement courant mars 2016, Ils sont redevables de la somme de 17.940 euros. Le jugement déféré sera confirmé sur le point » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le tribunal des prud'hommes, juridiction d'exception, est incompétent pour connaître des litiges attribués à une autre juridiction ; Attendu que l'article R. 221-38 du Code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion; Attendu par ailleurs que l'article L. 7215-1 du Code du travail dispose que le conseil de prud'hommes est seul compétent pour connaître des différends relatifs au contrat de travail conclu entre les salariés définis à l'article L. 7211-2 et leurs employeurs ainsi qu'aux contrats qui en sont l'accessoire ; Que le litige porté devant le tribunal d'instance de Brignoles ne concerne pas l'employeur de Monsieur [F] [X], la société à responsabilité limitée SUD COQUILLAGES, mais la société civile immobilière ROCBARON qui n'a aucune relation de travail avec Monsieur [X], mais seulement les relations découlant du contrat de bail d'habitation signé entre ces parties au présent procès ; qu'en outre, ce contrat confère à Madame [X], qui n'a aucune relation de travail avec la société à responsabilité limitée SUD COQUILLAGES, la qualité de locataire, avec les droits et devoirs qui s'y rattachent; Que le contrat de bail ne mentionne aucun lien avec le contrat de travail, que sa durée n'est nullement liée à celle du

contrat de travail, et que le montant du loyer ne présente pas les caractères d'un avantage consenti à titre professionnel » ; ALORS QUE la nature d'un contrat s'apprécie à la date de sa conclusion, celle-ci pouvant être révélée par les circonstances de l'espèce ; qu'ayant relevé qu'au moment de la conclusion du bail en cause, M. [X] percevait un salaire de 1 193,13 euros pour 67,5 heures de travail par semaine, que le logement était situé au siège social de la société Sud Coquillages et que les gérants de la SCI Rocbaron étaient les gérants de la société Sud Coquillages, l'arrêt attaqué écarté néanmoins la qualification de contrat de mise à disposition de logement de fonction à titre gratuit, à raison qu'après la conclusion du contrat en cause, le salaire de M. [X] avait été un peu augmenté et que le siège social de la société Sud coquillages avait été transféré à une autre adresse ; qu'en se déterminant ainsi, au regard d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1134, devenu 1103, du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR condamné Mme [W] [F] solidairement avec son époux, M. [F] [X], à payer à la société civile immobilière Rocbaron la somme de 2 070 euros au titre du délai de préavis ;

AUX MOTIFS QUE « sur le délai de préavis : M. et Mme [X], qui étaient donc soumis à l'intégralité de leurs obligations de locataires jusqu'à leur départ courant mars 2016, devaient respecter le délai de préavis de trois mois visés par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ce qu'ils n'ont pas fait. C'est aux époux [X] de justifier que la SCI Rocbaron aurait reloué le bien pendant ce délai et non à la SCI Rocbaron de justifier qu'elle ne l'aurait pas fait. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a condamné les époux [X] à verser à la SCI Rocbaron la somme de 2 070 euros sur ce fondement » ;

1°) ALORS QUE, lorsque le congé est donné par le locataire, le délai de préavis est d'un mois en cas de la perte d'emploi ; qu'en condamnant Mme [X] à verser à la société Rocbaron une somme équivalente à un préavis de trois mois, après avoir constaté que le congé était consécutif au licenciement de M. [X], la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable à l'espèce ;

2°) ALORS QUE le locataire ayant donné congé est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire ; qu'il appartient au bailleur d'établir que le logement n'a pas été occupé par un autre locataire avant la fin du préavis, cette preuve, étant pour le locataire ayant donné congé, impossible à rapporter dès lors qu'il n'est plus dans les lieux, n'y a plus accès et n'a pas communication des documents relatifs au logement permettant d'établir son occupation ; qu'en imposant à Mme [X] d'établir que la SCI Rocbaron aurait reloué le bien pendant le délai de préavis quand elle n'était plus dans les lieux, la cour d'appel, qui a fait peser sur elle la charge d'une preuve impossible à rapporter, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989.