



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Résidence conjugal et maison de repos n° 38

Tribunal Civil de Neufchâteau, Jugement du 16 octobre 1996

Siège : F. Moinet, C. Barbier, R. Dolizy

Avocats : R. Neuroth, O. Boclinville.

Même lorsque le critère de résidence principale est vérifié, la loi ne s'applique cependant pas dans différents cas, notamment au contrat procurant à fois la jouissance d'un immeuble et des services d'hôtellerie ou de soins.

Ainsi, un contrat par lequel une maison de repos accueille un résident et met à sa disposition divers services, tels que, notamment, nourriture et soins, ne tombe pas dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991



Jugement du 16 octobre 1996

Vu le jugement prononcé le 10 janvier 1994 par le juge de paix du canton de Paliseul;

Rappel des faits

Attendu que l'appelante, par convention signée le 27 juin 1995, a pris en location un immeuble h usage commercial sis à Carlsbourg;

Attendu que l'article 2 du contrat prévoit que les lieux sont loués en vue d'y exploiter une maison de repos;
Attendu qu'une chambre de cet immeuble était occupée par l'intimé moyennant une contribution financière de huit mille francs par mois;

Attendu que, dès le 28 juillet 1995, l'appelante qui avait repris le fonds de commerce exploité jusque lors par le propriétaire de l'immeuble, notifiait à l'intimé la résiliation «de la convention d'hébergement»;

Attendu que ce dernier refuse de quitter les lieux.

Discussion

Attendu que le premier juge a considéré que l'intimé pouvait bénéficier de la protection instaurée par la loi du 20 février 1991, ce que l'appelante conteste;

Attendu qu'il n'existe aucun écrit relatif au mode d'occupation;

Attendu qu'il appartient au tribunal, sur la base des éléments de fait, de déterminer les Juridiques entre les parties;

Attendu qu'il convient de relever préalablement que dans le contrat de bail commercial conclu entre le propriétaire de l'immeuble et l'appelante, il n'est fait mention d'aucune restriction relative à la location d'une chambre qui rentrerait dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991;

Attendu que si une pièce du bâtiment avait été louée sur la base de cette disposition légale, elle ne pourrait pas être louée une seconde fois à une autre personne;

Attendu, dès lors, que dans l'esprit du bailleur, il n'existait entre lui-même et l'intimé aucun contrat de location soumis à la loi sur les baux à loyer portant sur la résidence principale;

Attendu, par ailleurs, que s'il apparaît que l'intimé est hébergé de manière habituel dans l'immeuble loué par l'appelante et y a même fixé sa résidence principale, la loi du 20 février 1991 ne s'applique pas pour autant;

Attendu, en effet, que même lorsque le critère de résidence principale est vérifié, la loi ne s'applique cependant pas dans différents cas, notamment au contrat procurant à fois la jouissance d'un immeuble et des services d'hôtellerie ou de soins (Le bail « la résidence principale ». GUV ROMMEL, in J.J.P., 1992, p. 267 et références y citées):

Attendu que l'intimé est hébergé dans une maison de repos;

Attendu que dans un tel établissement, y sont donnés, outre le gîte, le couvert et les soins;

Attendu qu'il résulte des attestations figurant au dossier de l'appelante que monsieur Jamotte y prend des repas;

Attendu que, tout en minimisant le nombre de ceux-ci, il le reconnaît cependant;

Attendu qu'en contrepartie de cet hébergement, monsieur Jamotte versait une somme de huit mille francs par mois;

Attendu que l'appelante explique, sans être démentie, que l'intimé effectuait également certains petits travaux au profit de l'ancien exploitant lorsque celui-ci dirige la maison de repos;

Attendu que les prestations en nature et en espèce ainsi fournies par l'intimé dépassaient largement ce qui pouvait décentement être réclamé pour la seule occupation d'une chambre sans aubres avantages;

Attendu qu'elles devaient être plus proches de ce qui est demandé à tout résident qui bénéficie des divers services que de ce qui pouvait être dû parmi simple locataire;



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Résidence conjugal et maison de repos n° 38

Attendu enfin que jusqu'au mois de décembre 1995, sur les bulletins de virement au moyen desquels l'intimé versait la somme mensuelle de huit mille francs, est indiqué le mot «hébergement» à la rubrique communication;

Que le terme «loyer» n'est apparu pour la première fois que lors du versement du 8 décembre 1995 alors que l'affaire avait été introduite devant la justice de paix et qu'il avait pris conseil;

Attendu que selon ces différents éléments, monsieur Jamotte a été accueilli dans la maison de repos, non pas comme locataire mais comme résident qui bénéficie des services mis à la disposition de tous par l'exploitant;

Attendu que les relations entre parties sont donc réglées par la législation relative à la gestion des homes pour personnes âgées;

Attendu qu'il est sans incidence, au niveau de l'application de la loi, que l'hébergement de monsieur Jamotte ait eu lieu sans respecter celle-ci;

Attendu que c'est à bon droit que l'appelante s'est fondée sur ces dispositions légales pour mettre fin à la convention qui la liait à l'intimé;

Attendu que le fait que l'appelante ait adressé ultérieurement un congé à l'intimé sur la base de la loi du 20 février 1991 n'implique pas une reconnaissance dans son chef de l'application de cette disposition légale à la convention litigieuse;

Attendu, en effet, qu'elle a adressé ce congé à titre conservatoire, sous toutes réserves et en rappelant expressément qu'elle conteste l'application de cette loi;

Attendu qu'il convient en conséquence de réformer le jugement dont appel.

