

Fiche d'arrêt : louage de choses

Par **marly1101**, le **05/03/2011 à 10:52**

Bonjour,

J'ai une fiche de l'arrêt ci-joint à réaliser relatif au louage de choses.

Je vous fais part du problème juridique, sur lequel je suis très hésitante.

Merci par avance de bien vouloir éclairer ma lanterne !

Très cordialement !

Sur le premier moyen :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Marmande, 7 mars 1996), statuant en dernier ressort, que M. X..., agissant ès qualités de représentant des cohéritiers de Mme X..., sa mère, a assigné la société Maison de retraite Fleury (la maison de retraite) qui avait accueilli Mme X... jusqu'à son décès, en remboursement partiel du prix de journée, au motif que celle-ci n'avait pas bénéficié d'une chambre individuelle ;

Attendu que M. X... fait grief au jugement de rejeter cette demande, alors, selon le moyen ; 1° que le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige envers l'autre à la faire jouir paisiblement du bien pendant un certain temps, moyennant un certain prix, en sorte que le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ; que la convention aux termes de laquelle une personne loue une chambre à un résident entraîne donc à sa charge l'obligation de mettre ce local à la seule disposition du locataire et de l'en faire jouir paisiblement pendant toute la durée du bail ; qu'en décidant que la maison de retraite avait pu accueillir la mère de M. X... dans une pièce où logeaient déjà deux autres pensionnaires puisque, dans l'acte du 25 mars 1995, il n'était pas question de chambre individuelle, le Tribunal a violé les articles 1709 et 1719 du Code civil ; 2° qu'en toute hypothèse, en son annexe II, l'acte du 25 mars 1995 stipulait expressément que la prestation essentielle comprenait la location d'une chambre qui restait réservée au résident en cas d'absence, sauf s'il donnait l'autorisation de la mettre provisoirement à la disposition d'un résident de passage ; qu'en décidant que la maison de retraite avait bien exécuté ses obligations dès lors que l'instrumentum ne précisait à aucun moment que la location portait sur une chambre individuelle, le Tribunal a dénaturé la convention des parties en violation de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que le contrat de séjour par lequel une maison de retraite s'oblige à héberger une personne âgée et à fournir des prestations hôtelières, sociales et médicales n'étant pas soumis aux règles du Code civil relatives au louage de choses, le Tribunal, qui a relevé, sans dénaturer, que la maison de retraite rapportait la preuve du respect de ses obligations et qu'à aucun moment dans le contrat il n'était question de chambre individuelle, a, par ces seuls

motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;
Sur le second moyen : (sans intérêt) ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

Faits : en l'espèce, un preneur, jusqu'à son décès n'a pas bénéficié d'une chambre individuelle dans une maison de retraite. L'héritier du preneur a assigné le bailleur en remboursement partiel du prix de journée.

Problème juridique : Une convention par laquelle un bailleur loue une chambre à un résident entraînant à sa charge l'obligation de mettre ce local à disposition du locataire constitue-t-il un contrat de louage de choses ?

Apport : Le contrat de séjour est inommé et la jurisprudence considère que les règles du bail ne lui sont pas applicables.

Par **Camille**, le **05/03/2011** à **11:22**

Bonjour,

Oui, mais la Cour ne parle pas du tout de "contrat de louage" ou de "contrat de bail". Elle dit, au contraire, qu'il s'agit d'un...

[quote="marly1101":3l27l7pg]

Mais attendu que le [u:3l27l7pg]contrat de séjour[/u:3l27l7pg] par lequel une maison de retraite [u:3l27l7pg]s'oblige à héberger[/u:3l27l7pg] une personne âgée et à [u:3l27l7pg]fournir des prestations hôtelières[/u:3l27l7pg], sociales et médicales n'étant pas soumis aux règles du Code civil relatives au louage de choses, le Tribunal etc...

[/quote:3l27l7pg]

Donc, voir peut-être du côté de la législation qui régit les maisons de retraite.

[http://vosdroits.service-public.fr/part ... F763.xhtml](http://vosdroits.service-public.fr/part...F763.xhtml)

:-??

Image not found or type unknown

Par **Yn**, le **07/03/2011** à **10:50**

Je pense que tu as bien cerné le problème : il s'agit en effet de la qualification du contrat. Personnellement, formuler ce problème sous cette forme : "une convention mettant à la charge du bailleur l'obligation de ... peut-elle être qualifiée d'un contrat de louage de chose ?", mais ce n'est que pour chipoter.

Par ailleurs, note bien que la Cour ne répond pas expressément à la question, elle se contente de dire que ce contrat n'est pas un contrat soumis aux dispositions du contrat de louage de chose, ce qui laisse une belle part de discussion quant à la qualification dudit contrat.

Par **Camille**, le **07/03/2011** à **12:51**

Bonjour,

[quote="Yn":zz7jzwoz]

note bien que la Cour ne répond pas expressément à la question, elle se contente de dire que ce contrat n'est pas un contrat soumis aux dispositions du contrat de louage de chose[/quote:zz7jzwoz]

Ce qui n'est pas illogique puisque c'est le tribunal d'instance lui-même qui avait - en principe - déjà tout expliqué. "Sans dénaturation", a dit la Cour...

Et elle parle bien d'un "contrat de séjour"...

D'ailleurs, les demandeurs demandaient bien le "remboursement partiel du [u:zz7jzwoz]prix de journée[/u:zz7jzwoz]" ...