Arrêt N° 165/16 - IX – CIV

Audience publique du vingt et un décembre deux mille seize

Numéro 42522 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

Entre :

la société anonyme **AA.)** , établie et ayant son siège social à (...),
représentée par son conseil d'administration actuellement en
fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex
MERTZIG de Diekirch du 11 juin 2015,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

et

BB.) , demeurant à (...),

intimée aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat intitulé « contrat de pension » signé le 1^{er} octobre 2009 entre la AA.) et BB.) et son mari CC.) , actuellement décédé, AA.) a mis à disposition des époux BB.) un appartement vide, le prix de la pension mensuelle ayant été fixé à 2.492,15 EUR et comportant la redevance d'occupation du logement, les avances pour frais résidentiels à concurrence de 160 EUR ainsi que les frais de service spéciaux dits hôteliers.

Par exploit d'huissier de justice du 16 février 2011, AA.) a fait comparaître BB.) devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir dire qu'elle a commis une faute en omettant de respecter le délai de préavis prévu dans le contrat dit de pension conclu entre parties et pour la voir condamner au paiement de la somme de 10.046,80 EUR avec les intérêts tels que de droit.

Par un jugement du 24 février 2015, le tribunal d'arrondissement de Diekirch s'est déclaré matériellement incompétent pour connaître de la demande et il a condamné AA.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750 EUR.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a d'abord retenu que le contrat du 1^{er} octobre 2009 tombe dans le champ d'application de la loi du 8 septembre 1998, réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, qui prévoit dans son article premier que : « Sont soumises à un agrément, pour autant qu'elles ne font pas l'objet d'une autre disposition légale, les activités suivantes en faveur de toutes les catégories de personnes : - l'accueil et l'hébergement de jour et / ou de nuit de plus de trois personnes simultanément (...) », le AA.) n'ayant pas contesté remplir cette condition. Le tribunal a relevé ensuite que l'article 10, alinéa 2 de la loi de 1998 dit que la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer ne s'applique pas au contrat d'accueil ou d'hébergement, à l'exception de son chapitre IV - articles 21 à 30 - pour ce qui est des contestations entre parties relatives à l'exécution du contrat d'accueil ou d'hébergement.

Le tribunal a retenu que même si le législateur a omis de préciser expressément dans la loi du 21 septembre 2006, qui a remplacé la loi

abrogée du 14 février 1955, que toute référence à la loi du 14 février 1955 se comprend comme référence faite à la nouvelle loi de 2006, il résulte de l'esprit même de la loi du 8 septembre 1998 que la volonté du législateur était celle de faciliter le recours à la justice des personnes plus faibles, âgées ou handicapées, le législateur n'ayant nullement voulu abolir, en 2006, cette procédure simplifiée dispensant du recours obligatoire à un avocat. Il faut donc admettre que la référence à la loi de 1955 a été purement et simplement remplacée par la référence à la loi de 2006, sous peine d'un vide juridique et que partant il y a compétence exclusive du juge de paix pour connaître du litige.

Par exploit d'huissier de justice du 11 juin 2015, AA.) a régulièrement relevé appel de la décision du 24 février 2015 lui signifiée le 3 juin 2015 par BB.) .

Il demande de réformer la décision entreprise, de dire que les dispositions de droit commun sont applicables au litige, de dire que le tribunal d'arrondissement de Diekirch est matériellement compétent pour connaître du litige et de renvoyer les parties devant ce tribunal pour statuer sur sa demande.

AA.) estime que c'est à tort que le tribunal de première instance s'est déclaré incompétent pour connaître de sa demande.

Il donne d'abord à considérer qu'il ne rentre dans aucune des catégories de l'article 1^{er} de la loi du 8 septembre 1998.

Il fait valoir que son activité n'entre pas dans le domaine social, socio-éducatif, médico-social ou thérapeutique nécessitant un agrément émanant d'un quelconque ministère ou d'une autorité spécifique. L'établissement serait destiné à accueillir des clients autonomes et indépendants qui seuls ou en couple, souhaitent profiter de leur retraite en bénéficiant au quotidien de services hôteliers, de loisirs, de commodité et de sécurité. Il argumente qu'il est un lieu de villégiature à long terme avec la spécificité d'accueillir les personnes âgées en bonne santé habituées aux prestations de haut standing. A défaut d'agrément prévu par l'article 1^{er} de la loi précitée, les dispositions de la loi du 8 septembre 1998 et par conséquent celles de la loi du 21 septembre 2006 seraient inapplicables.

BB.) réplique d'abord que l'appelante n'aurait jamais contesté que le contrat entre parties est un contrat d'accueil et d'hébergement tel que

visé à l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique. Au site internet de l'appelante, il serait dit que : « Pour rendre votre séjour encore plus agréable, le AA.) vous propose de nombreux services et commodités : restaurants avec service à table, pressing, ménage, sorties et animation. » Il y serait également indiqué que : « La sécurité de nos pensionnaires est notre intérêt prioritaire ».

BB.) prétend encore que l'antenne DD.) serait installée dans l'enceinte de l'établissement avec un service 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

En ce qui concerne l'agrément prévu par la loi de 1998, elle donne à considérer que AA.) avait à un certain moment un agrément, mais qu'elle est dans l'impossibilité de vérifier si elle en dispose toujours.

Après plusieurs années de procédure, AA.) conteste seulement en instance d'appel que le contrat conclu entre parties ne rentre pas dans le champ d'application de la loi du 8 septembre 1998.

Aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique : « Nul ne peut, à titre principal ou accessoire et contre rémunération, entreprendre ou exercer d'une manière non occasionnelle l'une des activités ci-après énumérées, dans le domaine social, socio-éducatif, médico-social ou thérapeutique s'il n'est en possession d'un agrément écrit, suivant leurs compétences respectives, soit du ministre de la Famille, soit du ministre de la Profession féminine , soit du ministre de la Jeunesse, soit du ministre de la Santé. Sont soumises à un agrément, pour autant qu'elles ne font pas l'objet d'une autre disposition légale, les activités suivantes en faveur de toutes les catégories de personnes : l'accueil et l'hébergement de jour et/ou de nuit de plus de trois personnes simultanément ; l'offre de services de consultation, d'aide, de prestations de soins, d'assistance de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle ».

Aux termes de l'article 4.4. du règlement grand-ducal du 8 décembre 1999 concernant l'agrément à accorder aux gestionnaires de services pour personnes âgées : « Est à considérer comme logement encadré pour personnes âgées tout ensemble d'habitations pour au moins trois personnes âgées, mises à disposition sous forme de vente, de location

ou de quelque autre manière que ce soit, ensemble avec une proposition de prestations d'assistance et/ou de soins ».

Il résulte des pièces versées en cause que l'appelante a, en date du 25 juillet 2002, soumis une demande d'agrément pour l'exercice de l'activité de logement encadré pour personnes âgées et qu'un agrément provisoire lui a été accordé. En date du 21 septembre 2004, le ministère de la famille a retiré à AA.) l'agrément provisoire lui accordé en date du 14 février 2003 pour cause d'annulation de l'activité de logement dit encadré pour personnes âgées.

AA.) fait valoir que bien que commercialement, il se soit orienté vers la thématique et la catégorie de clientèle de ce type « l'établissement se destine par essence à accueillir des clients qui souhaitent profiter de leur retraite ».

Il convient de rappeler qu'en première instance l'appelante a elle-même qualifié le contrat signé entre elle et BB.) de contrat tel que visé à l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998 qui prévoit qu'en cas d'accueil ou d'hébergement de jour et/ou de nuit, les droits et obligations des parties doivent faire l'objet d'un contrat par écrit.

Il résulte des pièces versées en cause que AA.) délivre des services œuvrant dans le domaine social. Il est mentionné dans la brochure de publicité de l'appelante que : « Pour rendre votre séjour encore plus agréable, AA.) vous propose de nombreux services et commodités : restaurants avec service à table, pressing, ménage, sorties et animations ». Sous la rubrique « Loisirs, » il est indiqué que : « toutes les semaines sont organisées des activités diversifiées pour nos pensionnaires. Jeux, ateliers cuisine, cinéma, gymnastique encadrée, promenade autour du lac ou détente dans notre parc privatif sont au programme. » Sous la rubrique « Service », il est mentionné notamment que : « La sécurité de nos pensionnaires est notre intérêt prioritaire. L'antenne DD.) est installée dans l'enceinte de notre établissement et assure un service 24 heures sur 24 et sept jours sur sept ».

Il en résulte que contrairement à l'allégation de l'appelante, elle œuvre bien dans les domaines prévus à l'article 1^{er} de la loi de 1998.

Les dispositions de la loi de 1998 sont partant applicables et ce indépendamment de la question de savoir si AA.) est en possession de l'agrément prévu à l'article 1^{er} de la loi en question.

Aux termes de l'article 10 alinéa 1 de la loi de 1998 : « En cas d'accueil ou d'hébergement de jour et/ou de nuit, les droits et obligations des parties doivent faire l'objet d'un contrat par écrit ».

Le contrat conclu entre parties signé le 1^{er} octobre 2009 étant un contrat d'accueil et d'hébergement au sens de l'article précité, les développements d'BB.) selon lesquels le contrat entre parties serait un contrat de bail ou un contrat innomé sont partant sans pertinence.

L'article 10 alinéa 2 de la loi de 1998 prévoit que la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer ne s'applique pas au contrat d'accueil ou d'hébergement, à l'exception de son chapitre IV-articles 21- 30, pour ce qui est des contestations entre parties relatives à l'exécution du contrat d'accueil ou d'hébergement. Le chapitre IV de la loi du 14 février 1955 était intitulé : « Des contestations en matière de baux à loyer : Compétence et procédure » et a prévu, entre autres, que « les juges de paix seront compétents, quel que soit le montant des loyers, encore que le titre soit contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires, relative à l'existence et à l'exécution des contrats de bail à loyer des immeubles (...) ».

La loi de 1998 a donc prévu la compétence du juge de paix pour connaître des litiges relatifs à l'exécution du contrat d'accueil ou d'hébergement.

La loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer fut abrogée et remplacée par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article premier (3), dernier tiret, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, applicable dans le temps au présent litige, dispose que : «La loi ne s'applique pas (...) aux logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaine social familial et thérapeutique». Contrairement à la loi abrogée de 1955, cet article ne prévoit pas la

compétence du juge de paix en ce qui concerne les litiges relatifs à l'exécution des contrats d'accueil ou d'hébergement.

Dans ces conditions, il convient de retenir que la demande relève, à défaut de compétence spéciale et au regard de l'import du montant demandé, de la compétence de droit commun du tribunal d'arrondissement de Diekirch.

Le jugement entrepris est partant à réformer en ce qu'il a dit que le tribunal d'arrondissement de Diekirch est incompétent pour connaître de la demande et il convient de renvoyer les parties devant ce tribunal autrement composé pour statuer sur la demande de AA.) .

BB.) forme régulièrement appel incident.

Elle fait valoir que les juges de première instance n'ont pas pris position par rapport à sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire en application de l'article 6-1 du Code civil. Elle demande de lui allouer de ce chef le montant de 2.000 EUR.

Au vu du renvoi de l'affaire devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, il n'y pas lieu de statuer sur cette demande qui devra être toisée ensemble avec le fond du litige. L'appel incident est partant non fondé.

Au vu de l'issue du litige, il convient de décharger AA.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure intervenue en première instance et il convient de lui allouer pour chacune des deux instances une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Etant donné que la partie qui succombe au litige ne peut bénéficier des dispositions de l'article 240 nouveau code de procédure civile, BB.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

réformant,

dit que le tribunal d'arrondissement de Diekirch est compétent ratione materiae pour connaître de la demande de la AA.) ,

renvoie les parties devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, autrement composé, pour statuer sur la demande de la AA.) ,

décharge la AA.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 750 EUR à BB.) ,

condamne BB.) à payer à la AA.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour la première instance,

dit non fondée la demande d'BB.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne BB.) à payer à la AA.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne BB.) aux frais et dépens de la première instance échus au stade actuel de la procédure et aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.