

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**No. 776 / 23
du 26 juin 2023**

Audience publique du lundi, vingt-six juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son Conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par son ou ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie demanderesse, représentée par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), ayant pour dernière adresse connue L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

F A I T S :

Par exploit et procès-verbal de constat de recherche ci-annexés du ministère de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 10 mai 2023, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience

publique du vendredi, 16 juin 2023 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 10 mai 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour la voir condamner à lui payer le montant de 12.838.- euros à titre de factures impayées relatives à la location d'un emplacement de camping, voir déclarer résilié le contrat de location éventuel entre parties, voir ordonner le déguerpissement de la citée de l'emplacement de camping n° NUMERO2.) et voir autoriser la demanderesse de procéder elle-même au déguerpissement forcé de la partie citée, ceci aux frais exclusifs de cette dernière.

La partie requérante réclame finalement encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante fait exposer qu'elle aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un emplacement au camping où elle aurait installé un chalet. La requérante procéderait chaque année à l'émission des factures relatives aux frais de location de cet emplacement ainsi qu'à la consommation d'électricité et d'eau. Actuellement, quatre factures resteraient impayées de sorte qu'il y aurait lieu à condamnation et à résiliation du contrat de location.

PERSONNE1.), quoique régulièrement citée suivant procès-verbal de recherche de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 10 mai 2023, n'était ni présente ni représentée à l'audience du 16 juin 2023, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

Il y a lieu de rappeler que les formes de procédure prescrites en matière civile et commerciale - tels le mode de saisine des juridictions et d'exercice des voies de recours -, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. S'agissant de la sauvegarde de l'ordre public, les tribunaux peuvent et doivent même soulever d'office l'exception de nullité tirée de l'inobservation de pareille formalité (cf. Cour 28 novembre 2001, no 25013 du rôle).

En l'espèce, il est constant en cause que les parties ont conclu un contrat de location portant sur un emplacement au camping à ADRESSE1.).

Aux termes de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause* ».

La prédite loi s'applique, conformément à son article 1^{er} paragraphe (2), « *exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat* ».

Elle ne s'applique notamment pas aux résidences secondaires et aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement (article 1^{er} paragraphe (3) deuxième et troisième tiret de cette loi). Contrairement au 1^{er} tiret relatif aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, les tirets 2 et 3 ne contiennent pas de réserve expresse quant à l'application du prédit article 20 de sorte que le législateur a entendu exclure pour ces hypothèses la procédure par simple requête.

Or un contrat de location portant sur un emplacement d'un camping, dès lors qu'il n'est pas établi qu'il s'agit du logement habituel du locataire, ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

En l'occurrence, il est constant en cause que l'emplacement n'a pas constitué le logement habituel de la partie défenderesse.

Comme la procédure de saisine du juge de paix, dérogatoire au droit commun, prévue par ladite loi ne trouve donc pas à s'appliquer, la demande en rapport avec l'emplacement du camping a valablement été introduite par voie de

citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix (V. en ce sens T.A.D., 15 décembre 2010, n° 16107 du rôle).

Il s'ensuit que la demande est à déclarer recevable.

Etant donné qu'aux termes de l'article 31 du nouveau code de procédure civile « *en matière immobilière, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* », le tribunal de céans est également compétent pour en connaître.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande en paiement des factures des 22 et 28 décembre 2021 et des 25 avril et 22 décembre 2022 est à déclarer fondée pour le montant de 12.838.- euros.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des frais de location et des frais d'électricité et d'eau est de nature à justifier la résiliation du contrat de location aux torts de la défenderesse.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard la société anonyme SOCIETE1.), par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme et se **déclare** compétent pour en connaître ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 12.838.- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2023 jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de location existant entre parties portant sur l'emplacement de camping numéroNUMERO2.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la quinzaine de la signification du présent

jugement, faute quoi, **autorise** d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE1.) de procéder elle-même au déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et ceci aux frais exclusifs de cette dernière ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.