

Rép. fisc. 1730/20  
du 7.7.2020

## Audience publique du sept juillet deux mille vingt

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

**l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l.,**

établie et ayant son siège social à L-LIEU1.), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro F (...);

partie demanderesse,

comparant par Maître Fabienne GARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg;

e t

**A.),**

demeurant à L-(...), (...);

partie défenderesse,

comparant en personne.

---

## Faits

Par exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN du 8 octobre 2019, l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. a fait donner citation à A.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du mardi, 5 novembre 2019 à 9 heures, salle JP 0.15.

Par la suite, l'affaire dont il s'agit fut reportée à l'audience publique du mardi, 3 décembre 2019 à 9 heures, salle JP 0.15, ensuite à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2020 à 9 heures, salle JP 0.15, puis à celle du vendredi, 14 février 2020 à 9 heures, salle JP 0.02.

Sur demande de Maître Fabienne GARY, l'affaire fut encore refixée à l'audience publique du mercredi, 25 mars 2020 à 9 heures, salle JP 0.15.

L'audience précitée du 25 mars 2020 ayant été annulée suite à la pandémie liée au virus COVID-19, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du mardi, 16 juin 2020 à 10 heures 30, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La requérante, l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l., comparut par Maître Fabienne GARY, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, A.), comparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN du 8 octobre 2019, l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. a fait donner citation à A.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.791,12.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les saisons 2018 et 2019, sinon à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire, la condamnation du locataire sinon de l'occupant sans droit ni titre au déguerpissement, une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil s'applique, conformément à son article 1<sup>er</sup>, 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 (article 1<sup>er</sup>, paragraphe (3), deuxième tiret de cette loi).

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

En l'occurrence, il n'est pas établi que tel soit le cas, **A.)** ayant d'ailleurs été valablement cité à comparaître à une adresse différente.

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 un emplacement au camping a valablement été introduite par voie de citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix.

Par contrat de bail signé au mois de novembre 2017, la partie requérante a donné en location à **A.)** un emplacement au camping situé à **LIEU1.)**, (...), pour la durée de la saison 2017, soit du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 septembre 2017.

Lors de l'audience des plaidoiries la partie requérante a diminué sa demande pécuniaire au montant de 2.369,20.- euros et a précisé qu'elle réclame les indemnités d'occupation à titre d'occupation des lieux sans droit ni titre.

Il y a lieu de lui donner acte de la diminution de sa demande.

La partie requérante expose qu'elle aurait dispensé la partie défenderesse du paiement du loyer pour la saison 2017, étant donné que cette dernière l'aurait aidée à faire différents travaux de réparation au camping suite à un orage violent.

Elle précise en outre que les contrats de bail portant sur les emplacements de camping sont toujours conclus pour une saison et qu'ils ne sont pas automatiquement renouvelés. Par conséquent, un nouveau contrat de bail aurait été envoyé à tous les locataires en début de saison et donc également à la partie défenderesse. Or, celle-ci aurait refusé de signer le contrat de bail portant sur la saison 2018. Comme elle aurait violé en sus plusieurs dispositions du règlement intérieur du camping, elle l'aurait informée par courrier du 11 avril 2019 qu'aucun nouveau contrat ne lui serait proposé pour la saison 2019. A ce jour, le mobile home de **A.)** se trouverait cependant toujours sur l'emplacement du camping.

La partie requérante sollicite dès lors la condamnation de **A.)** à lui payer le loyer de 750.- euros pour la saison 2018 et la même somme pour la saison 2019, soit au total la somme de 1.500.- euros. En outre, elle sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 869,20.- euros à titre de frais d'électricité pour la saison 2019.

**A.)** conteste la version des faits telle que présentée par la requérante et s'oppose à toutes les demandes formulées à son encontre. Il affirme avoir réceptionné le mobile home au mois de mai 2017 en contrepartie de travaux qu'il aurait réalisés au camping. Il conteste avoir reçu le contrat de bail pour la saison 2018 et affirme qu'il aurait convenu avec des personnes dénommées « **B.)** » et « **C.)** » qu'il serait dispensé de l'obligation de payer un loyer pour la saison 2018. Il s'oppose en outre à la demande en paiement du loyer et des frais d'électricité pour la saison 2019 au motif que les frais d'électricité ne sauraient correspondre à sa consommation, étant donné qu'il aurait été privé d'accès au camping et reproche à la partie requérante de lui avoir interdit de vendre le mobile home à une tierce personne.

### Appréciation

L'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. requiert la condamnation de **A.)** à lui payer la somme de 1.500.- euros, principalement, à titre d'arriérés de loyers pour les saisons 2018 et 2019 et, subsidiairement, à titre d'indemnités d'occupation sans droit ni titre.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il est constant en cause qu'un contrat de bail a été conclu entre les parties pour la saison 2017, c'est-à-dire jusqu'au 30 septembre 2017, et que les parties contractantes ont expressément exclu la tacite reconduction du bail pour les saisons 2018 et 2019. La partie requérante affirme avoir proposé un nouveau contrat de bail au défendeur pour la saison 2018, mais que ce dernier aurait refusé de signer le contrat, ce qui est contesté par **A.)** lequel soutient qu'aucun contrat de bail ne lui aurait été remis pour signature et que, de toute façon, la gratuité de la location lui aurait été assurée par les dénommés « **B.)** » et « **C.)** », sans autre précision.

La partie requérante reste cependant en défaut de prouver qu'un contrat de bail aurait été proposé à **A.)**.

En tout état de cause, aucun contrat de bail écrit n'a été conclu pour la saison 2018.

Or, c'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve, de sorte qu'il appartient à l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral.

En vertu de l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions.

Si le bail a, par contre, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions ; elle reste soumise à l'article 1341 du Code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, n° 173).

L'exécution à laquelle l'article 1715 du Code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 171 et suivants, pp. 114 et 117).

Pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties. En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (cf. TAL, 18 février 2014, n° 156 090).

En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié. Elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire. La simple occupation ne s'identifie partant pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée (cf. Justice de paix Luxembourg, 2 mars 2016, n° 992/16).

Il est constant en cause que **A.)** a occupé un emplacement au camping pendant la saison 2018, mais il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du Tribunal que l'occupation des lieux par **A.)** peut seulement s'expliquer par l'existence d'un contrat de bail entre les parties.

L'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. ne verse aucun élément prouvant le commencement

d'exécution du contrat de bail, l'occupation des lieux étant insuffisant pour constituer ledit commencement de l'exécution du bail. La partie requérante ne verse aucune attestation testimoniale et les faits allégués ne sont pas davantage offerts en preuve. La partie requérante ne défère pas davantage le serment à la partie adverse.

Au vu de ce qui précède, l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. n'a pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral entre parties, de sorte qu'elle ne saurait réclamer la condamnation de A.) à titre d'arriérés de loyers.

A titre subsidiaire, la partie requérante sollicite la condamnation de A.) à lui payer la somme de 750.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la saison 2018 et la même somme pour la saison 2019 en exposant que la partie défenderesse serait à qualifier d'occupante sans droit ni titre. A.) s'oppose à cette demande en affirmant que les personnes dénommées « B. » et « C. » l'auraient autorisé à occuper les lieux gratuitement.

Les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail pour la saison 2017 a pris fin au 30 septembre 2017 et que A.) continue depuis lors à occuper les lieux. Il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. n'aurait pas été d'accord avec une occupation des lieux par A.) en 2018. Au contraire, elle affirme qu'elle lui aurait proposé un nouveau contrat de bail. Elle ne verse aucun élément de preuve, tel un courrier ou une attestation testimoniale, permettant de conclure qu'elle aurait demandé à A.) de quitter les lieux. Par conséquent, A.) n'est pas à qualifier d'occupant sans droit ni titre pour la saison 2018 et la demande en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation pour 2018 est à déclarer non fondée.

Par un courrier du 11 avril 2019, la partie requérante a informé A.) qu'elle n'a pas l'intention de lui proposer un contrat de bail pour la saison 2019 et le somme à quitter les lieux dans les termes suivants :

*« ... Da Sie mehrfach gegen das Reglement verstößen haben (Artikel 3 + Artikel 25b, betr. Das Nichtbezahlen, bzw. das ungenügende Zahlen des Mietpreises und / oder der anstehenden Gebühren) kündigt der Verwaltungsrat des SITLIEU1.) Ihnen mit sofortiger Wirkung und stellt Ihnen demnach keinen neuen Mitvertrag für die laufende Saison 2019 aus.*

*Sie haben, laut Reglement, ab dem Datum der Kündigung, eine Frist von zwei Wochen, um den Platz mit der Nummer NC 1 zu räumen und den Campingplatz '(...)' in LIEU1.) endgültig zu verlassen... ».*

Dès lors, l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. manifeste par ce courrier clairement sa volonté de mettre fin à toute convention d'occupation des lieux. A.), qui reconnaît

avoir reçu ce courrier, n'a pas donné suite à ce courrier de résiliation en quittant les lieux. Par conséquent, **A.)** est à qualifier d'occupant sans droit ni titre de l'emplacement du camping à partir du 11 avril 2019 et l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. a droit à une indemnité d'occupation pour la saison 2019.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111 396 du rôle).

A défaut d'autres d'éléments et de contestations à ce sujet, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation annuelle reduite au même montant que le loyer usuellement réclamé pour un emplacement de camping, soit à 750.- euros par saison.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 750.- euros pour la saison 2019 est partant à déclarer fondée, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2019 jusqu'à solde.

La demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. à voir déclarer résilier le contrat de bail aux torts de **A.)** est à déclarer sans objet, le contrat de bail conclu entre parties ayant pris fin le 30 septembre 2017.

**A.)** étant occupant sans droit ni titre d'un emplacement de camping, la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. à le voir condamner au déguerpissement est à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à **A.)**.

L'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE LIEU1.) a.s.b.l. sollicite en outre la condamnation de **A.)** à lui payer la somme de 869,20.- euros à titre des frais d'électricité pour la saison 2019 et verse à l'appui de sa demande une facture reprenant notamment l'ancien solde et le nouveau solde du lecteur de consommation d'électricité.

**A.)** conteste cette demande en mettant en doute la consommation effective d'électricité, étant donné que l'accès au camping lui aurait été refusé. A défaut de verser la moindre pièce à l'appui de son moyen, cette affirmation reste à l'état de pure allégation.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. et de condamner **A.)** à lui payer la somme de 869,20.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2019 jusqu'à solde.

L'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. qui a sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- euros est à débouter de sa demande, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d i t** recevables les demandes de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. ;

**d o n n e** acte à la l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. de la réduction de sa demande ;

**d i t** non fondée la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. en condamnation de **A.)** à titre d'arriérés de loyers et en **d é b o u t e** ;

**d i t** sans objet la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. en résiliation du contrat de bail aux torts de **A.)** ;

**d i t** non fondée la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. en condamnation de **A.)** à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre concernant la saison 2018 et en **d é b o u t e** ;

**d i t** que **A.)** est occupant sans droit ni titre de l'emplacement n° NC 1 au « Camping (...)» depuis le 11 avril 2019 ;

partant, **c o n d a m n e A.)** à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **40 (quarante)** jours à compter de la notification du présent jugement ;

**f i x e** l'indemnité d'occupation à 750.- (sept cent cinquante) euros par saison ;

**d i t** fondée la demande l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. en condamnation de **A.)** à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre pour la saison 2019 pour le montant de 750.- (sept cent cinquante) euros ;

partant, **c o n d a m n e A.)** à payer à l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. la somme de 750.- (sept cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2019 jusqu'à solde ;

**d i t** fondée la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. à titre de frais d'électricité pour la saison 2019 pour un montant de 869,20.- (huit cent soixante-neuf virgule vingt) euros ;

partant, **c o n d a m n e A.)** à payer à l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. la somme de 869,20.- (huit cent soixante-neuf virgule vingt) euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2019 jusqu'à solde ;

**d i t** non fondée la demande de l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA VILLE DE **LIEU1.)** a.s.b.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e A.)** à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER