

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (UEU.1.) et
Maître Marc PETIT comparut pour S.)

Maître Alban COLSON et Maître Marc PETIT qui formula une demande reconventionnelle et qui réclama une indemnité de procédure, furent entendus en leurs moyens 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête du 19 décembre 2007 l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (UEU.1.) a fait convoquer S.) devant le tribunal de paix de ce siège pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard après avoir constaté sinon prononcé la résiliation du bail et pour l'entendre condamner au montant de 1.081,37.- euros à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

La requérante demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 11 avril 2008 S.) a formulé une demande reconventionnelle et demandé à ce que la requérante soit condamnée à lui verser la somme de 80.000.- euros à titre de préjudice matériel, 2.000.- euros pour frais de démolition et 45.000.- euros pour « *tracas endurés pour se reloger après 30 années d'habitation à l'âge de 90 ans* ».

S.) a également demandé à ce que la requérante soit condamnée à lui payer la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnisation pour procédure vexatoire et abusive ainsi qu'une indemnité de procédure de 850.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

S.) soulève en premier lieu l'incompétence ratione materiae du tribunal estimant que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, respectivement en matière d'occupation sans droit ni titre, serait incompétent pour connaître du présent litige alors qu'il n'y aurait jamais eu de « *contrat de bail* ». Il estime que la location d'un emplacement de camping ne saurait être qualifiée de « *bail à loyer* », cette qualification devant, selon lui, être retenue exclusivement « *à la location de biens immeubles bâtis et des logements* ». Selon lui il s'agissait tout au plus d'une « *occupation précaire* » alors que son cocontractant aurait à tout moment pu reprendre la jouissance des lieux.

La requérante, pour sa part, estime que le contrat de location d'emplacement signé par S.) avec la société anonyme en constitution Soc.1.) et dénoncé par l'association sans but lucratif ASBL.1.) en date du 28 juillet 2003 constituait bien un contrat de bail.

La doctrine définit le louage des choses par un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. Lorsque le louage de chose porte sur un immeuble on parle de bail. Les éléments essentiels du contrat de bail sont la jouissance d'une chose et le prix (Yvette MERCHIERS : Le bail en général, n°1-3, édition 1977).

En l'espèce il y a jouissance d'un immeuble à savoir l'emplacement de camping n°(...) sur la partie dite « *camping résidentiel* » sis à (LIEU.1) , route (...) (article 1 du contrat de bail).

C'est le paiement d'un loyer qui distingue le bail d'autres formes de mise à disposition d'un immeuble par une partie à une autre partie tels le prêt à usage ou l'occupation précaire.

L'article 3 du contrat de location d'emplacement intitulé « *le loyer* » prévoit que « *le loyer est fixé par règlement communal. Il est actuellement fixé à 2.600.- francs par mois respectivement 31.200.- francs par année, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 3% en sus. Ce loyer est censé être celui convenu en cas d'absence d'un règlement communal* ».

La durée du contrat de location d'emplacement signé au courant de l'année 2000, sans préjudice quant à la date exacte, avait été fixée initialement au 31 décembre 2000 avec prorogation pour une période ferme d'une année, ensuite d'année en année, sauf dénonciation dans un délai de 3 mois avant son échéance.

Le tribunal tient à relever que S.) a fait exposer (cf. sa demande reconventionnelle) qu'il avait occupé l'emplacement de camping pendant une trentaine d'années d'affilée de sorte qu'il ne saurait arguer maintenant qu'il ne s'agissait que d'une occupation à titre précaire.

La jurisprudence admet que l'exploitant d'un terrain de camping est lié au campeur par un contrat de bail, la redevance payée étant un loyer pour la jouissance du terrain (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg (civil) 31 octobre 1973, Pasicrisie 22, page 519).

Le juge de paix est compétent pour connaître d'une demande en déguerpissement dirigée contre l'occupant d'un terrain de camping par l'exploitant du camping alors qu'aux termes de l'article 3,3 du nouveau code de procédure civile le tribunal de paix est compétent alors que la demande constitue une contestation entre bailleur et preneur relative à l'exécution d'un bail d'immeuble, l'exploitant d'un terrain de camping étant lié au campeur par un contrat de bail concernant la jouissance d'un terrain (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 22 décembre 1988, LJUS 98811141).

Il résulte des développements qui précèdent que le contrat litigieux doit être qualifié de contrat de bail et que le juge de paix saisi est compétent pour en connaître.

S.) fait en second lieu plaider que la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (LIEU.1) serait irrecevable alors qu'elle aurait, conformément aux dispositions de l'article 101 du nouveau code de procédure civile, dû être introduite par le biais d'une citation et non pas par une simple requête.

La requérante quant à elle estime que sa demande est parfaitement valable alors qu'elle a été introduite conformément aux dispositions de l'article 20 alinéa 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 lequel prévoit expressément « que 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 ».

Le tribunal retient que les mandataires des parties s'accordent pour dire que le mobile-home occupé par S.) sur le terrain de camping jadis exploité par l'association sans but lucratif (S.B.L.) constitue son **habitation principale**.

Dès lors, et conformément aux dispositions de l'article 1^{er} alinéas (2) et (3) de la loi du 21 septembre 2006, la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (Lieu.) a été correctement introduite par le biais d'une requête de sorte que le deuxième moyen invoqué par S.) manque également d'être fondé.

S.) soulève ensuite la nullité sinon l'irrégularité de la résiliation intervenue alors qu'aux termes de la loi tant ancienne que nouvelle

« tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- *le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,*
- *le bailleur ne remplisse pas ses obligations,*
- *il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime autorisant le propriétaire à résilier conformément à la loi le contrat de bail convenu. »*

S.) estime d'une part qu'il n'existe pas de besoin personnel dans le chef de la requérante qui justifierait qu'il doive quitter maintenant son emplacement de camping et que si néanmoins un tel besoin personnel devait exister il aurait appartenu à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (Lieu.) de respecter les dispositions impératives de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ce que cette dernière n'aurait manifestement pas fait.

Il soutient d'autre part qu'il n'existe pas de motif grave et légitime pouvant faire obstacle à une prorogation du contrat de bail alors qu'il se serait toujours acquitté des redevances et charges réclamées. Il conteste formellement être redevable d'un quelconque montant envers la requérante.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (Lieu.), quant à elle, estime que la loi du 14 février 1955 ayant régi les baux à loyer serait applicable en l'espèce et estime que suite à la résiliation en bonne et due forme du contrat de bail S.) serait devenu un occupant sans droit ni titre et devrait être condamné à déguerpir.

Le tribunal retient que tant l'article 14 alinéa 2 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer que l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoient que « *tout contrat de bail...qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins ...qu'il n'existe des motifs graves et légitimes à établir par le bailleur* ».

Lors de sa séance publique du 27 juillet 2001 le conseil communal de (UEU. I.) avait approuvé le contrat de bail conclu en date du 19 juillet 2001 par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE (UEU. I.) avec l'association sans but lucratif ASBL (I.) en vue de l'exploitation du camping sis à (UEU. I.), route (...).

Il résulte des documents soumis au tribunal, et notamment un avenant au contrat du bail du 13 août 2004 ainsi qu'un extrait des délibérations du conseil communal de (UEU. I.) du 13 septembre 2004, qu'en date du 11 juillet 2003 le Conseil communal a pris la « *décision de principe de fermer la partie résidentielle du camping* ».

Le tribunal tient à relever que les parties ne lui ont pas soumis l'extrait des délibérations du conseil communal de (UEU. I.) du 11 juillet 2003 de sorte qu'il ignore les raisons qui avaient amené le Conseil communal à décider de fermer la partie résidentielle du camping.

Le tribunal n'est dès lors pas à même de vérifier si les motifs qui avaient conduit le Conseil communal de (UEU. I.) à fermer le camping résidentiel, motifs qui semblent avoir trouvé l'adhésion de l'association sans but lucratif ASBL (I.), peuvent être qualifiés comme « *des motifs graves et légitimes* ».

Il convient dès lors de refixer l'affaire afin que les parties puissent produire un extrait des délibérations du Conseil communal de (UEU. I.) du 11 juillet 2003 ayant décidé la fermeture du camping résidentiel et formuler leurs observations éventuelles.

Il y a lieu de refixer également le volet ayant trait aux soldes de charges et d'indemnité d'occupation réclamés par la requérante alors que le tribunal, en l'absence de factures et de preuves de paiement, ne saurait décider si oui ou non un solde est effectivement réduit.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme,

s e d é c l a r e compétent pour en connaître,

r e f i x e l'affaire à l'audience publique du **vendredi, 10 octobre 2008, à 9.00 heures, salle J.P. 1.19 (premier étage)**, Cité Judiciaire, Plateau du Saint Esprit, Bâtiment de la Justice de paix,

r é s e r v e les droits des parties et les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD