**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 394/26**
**L-CIV-31/25**

**Audience publique du 28 janvier 2026**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

**Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL**, association sans but lucratif, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Anouk STREICHER, avocate, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**partie défenderesse**

comparant en personne

---

**F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 16 juillet 2025 (Répertoire No. 2625/25) ayant refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 5 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 17 décembre 2025.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anouk STREICHER, en remplacement de Maître Marc LENTZ, et PERSONNE1.) 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 fixé,

**le jugement qui suit :**

## 1. Les rétroactes

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 15 janvier 2025, le Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL, association sans but lucratif (ci-après le SOCIETE1.)) a cité PERSONNE1.) devant le tribunal de paix afin d'obtenir sa condamnation au paiement de :

- 8.116,63.-EUR à titre de frais d'électricité avec les intérêts de retard au taux légal à partir de l'échéance, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir ;
- 24.219.-EUR à titre des travaux de démolition et de remise en état à faire exécuter ;
- 17.520.-EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir ;
- 2.000.-EUR en réparation des frais et honoraires d'avocat exposés avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice.

Le SOCIETE1.) sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.), campeur de longue durée et ancien employé du camping, aurait érigé sans autorisation un chalet muni d'une dalle en béton sur sa parcelle. En 2022, le SOCIETE1.) aurait découvert des raccordements d'eau et d'électricité effectués en dehors de toute autorisation. À la suite du conflit né de ces constatations et du refus du défendeur de régler la facture d'électricité afférente, celui-ci n'aurait pas renouvelé son statut pour l'année 2023 et n'aurait pas libéré la parcelle, laissant le chalet en place et empêchant ainsi toute relocation. Malgré plusieurs mises en demeure, il n'aurait réglé aucun des montants réclamés et n'aurait entrepris ni la démolition du chalet ni la remise en état des lieux. Le SOCIETE1.) aurait donc sollicité un devis évaluant ces travaux à 24.219.-EUR. Il réclame aussi une indemnité

d'indisponibilité de 17.520.-EUR pour la perte de jouissance de la parcelle (2023–2024), ainsi que le remboursement des frais d'avocat.

Par jugement n° 2625/25 du 16 juillet 2025, le Tribunal de paix de Luxembourg, après avoir déclaré la demande du SOCIETE1.) recevable en la pure forme et s'être déclaré compétent pour en connaître, a dit la demande en paiement des frais d'électricité fondée à concurrence de 1.000.-EUR, a rejeté la prétention pour le surplus et a condamné PERSONNE1.) à payer ladite somme avec les intérêts légaux à compter du 15 janvier 2025. Concernant les demandes relatives à la démolition du chalet et à l'indemnité d'indisponibilité, le tribunal a relevé l'existence d'une autorisation écrite du 19 septembre 2015 permettant au défendeur de remplacer sa caravane par un chalet, et a, avant tout autre progrès en cause, invité le SOCIETE1.) à préciser la portée exacte de cette autorisation et notamment son incidence sur ses demandes. Finalement, le tribunal a réservé le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

## 2. Plaidoiries à l'audience du 17 décembre 2025

*Le Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL*

À l'audience du 17 décembre 2025, la partie demanderesse a soutenu que l'autorisation de construire invoquée par le défendeur serait dépourvue de toute valeur juridique, dès lors qu'elle n'émane pas de l'entité compétente. Elle a fait valoir que le document produit ne porte que le cachet du camping, sans l'approbation du conseil d'administration du Syndicat d'initiative lui-même, seule autorité habilitée à autoriser ou refuser toute construction sur le terrain de camping.

Par ailleurs, selon le SOCIETE1.), la question de la validité de ladite autorisation demeurerait, en toute hypothèse, sans incidence sur l'obligation du défendeur de procéder à la démolition de son chalet. En effet, même à supposer l'existence d'une autorisation valable, PERSONNE1.) restait contractuellement tenu, en vertu de l'article 1.6 du règlement interne (*Reglement für Dauercamper*), de remettre la parcelle dans son état initial, ledit article prévoyant la libération complète de l'emplacement et autorisant le SOCIETE1.) à procéder lui-même au déblaiement aux frais du campeur en cas de carence.

Enfin, le SOCIETE1.) a porté sa demande au titre de l'indemnité d'indisponibilité à 25.944.-EUR vu le temps passé jusqu'au jour de l'audience, et a maintenu l'intégralité de ses autres prétentions telles qu'énoncées antérieurement.

*PERSONNE1.)*

PERSONNE1.), quant à lui, a soutenu qu'il disposait bel et bien d'une autorisation pour ériger son chalet, celle-ci ayant été, selon lui, délivrée par le bourgmestre de la commune.

Il a ensuite exposé qu'à l'origine, la partie demanderesse aurait envisagé d'acquérir le chalet, avant d'exiger ultérieurement le versement d'une caution de 2.000 puis 5.000.-EUR comme condition préalable à l'accès au terrain afin de

pouvoir entamer les travaux de démolition. Il affirme avoir proposé, d'une part, un paiement immédiat de 2.500.-EUR, et d'autre part, un étalement du solde à raison de mensualités de 50.-EUR, propositions qui auraient été refusées. Selon lui, ce refus d'accès l'aurait matériellement empêché d'exécuter les travaux requis.

Enfin, il a contesté le montant réclamé par le SOCIETE1.) au titre de la démolition, qu'il estime totalement disproportionné et sans rapport avec la réalité des travaux à effectuer, faisant valoir que la dalle de béton serait de faible dimension et que le reste de la construction serait constitué de bois.

## 3. Appréciation

*1/ Sur la demande en paiement des travaux de démolition à faire exécuter*

Le Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL sollicite la condamnation du défendeur au paiement de la somme de 24.219.-EUR, correspondant au coût estimé des travaux de démolition du chalet et de remise en état de la parcelle, sur la base d'un devis produit en pièce 20, établi par l'entreprise SOCIETE2.) en date du 24 septembre 2024.

Il n'est pas contesté qu'aucune démolition n'a eu lieu à ce jour.

Le défendeur conclut au rejet, soutenant qu'il disposait d'une autorisation pour ériger le chalet et qu'il lui était matériellement impossible de procéder lui-même à la démolition dans les conditions exigées par la demanderesse.

La demanderesse soutient qu'aucune autorisation n'a été donnée par le conseil d'administration et qu'en tout état de cause, l'existence ou l'absence d'une telle autorisation serait indifférente, l'article 1.6 du règlement interne imposant au campeur de libérer la parcelle en fin d'occupation et autorisant le SOCIETE1.) à intervenir à ses frais en cas de carence.

Le tribunal constate tout d'abord que le défendeur verse plusieurs documents relatifs à des autorisations accordées:

- un premier document portant la date du 19 septembre 2015 et le tampon "*Camping Schützwiese*", autorisant la construction d'un chalet et comportant un dessin de la construction ;
- un document du 15 juin 2020, émanant cette fois du SOCIETE1.), relatif à l'autorisation de procéder à des travaux de « *Umänderungen am Gehweg sowie an der Terrasse* » ;
- un troisième document, portant le date du 13 mai 2008, portant le tampon « *Syndicat d'initiative et de tourisme – Camping Schützwiese* » autorisant le défendeur « *meine Terrasse mit Platten auszulegen, natürlich nur in den Sand, sodass sie jederzeit wieder zu entfernen sind* ».

Si l'article 10.1 réserve effectivement la compétence au Conseil d'administration, la demanderesse n'explique pas pourquoi ces documents, émis et tamponnés par ses propres services, n'auraient pas été soumis à l'organe compétent ni

pourquoi aucune objection n'a été formulée au moment de la construction du chalet.

Cela étant, la question de l'autorisation n'est pas déterminante en l'espèce.

En effet, l'article 1.6 du règlement dispose: « *Bei Ablauf des Mietvertrags eines DSP muss der DSP vom DC komplett geräumt und sauber verlassen werden. Sollte dies nicht in der angegebenen Zeit erfolgen, hält sich das SOCIETE1.) das Recht vor dies zu Lasten des DC zu veranlassen* ».

Cet article impose donc au campeur, à l'expiration du contrat, de libérer entièrement l'emplacement et autorise le SOCIETE1.), en cas de défaut d'exécution, à procéder lui-même au déblaiement aux frais du campeur.

Ainsi, même en admettant l'existence d'une autorisation pour ériger le chalet, cela ne dispensait pas le défendeur de restituer la parcelle libre de toute construction.

Toutefois, pour pouvoir réclamer le coût d'une démolition, encore faut-il que le SOCIETE1.) démontre qu'il peut se prévaloir, dans les circonstances de la cause, de la faculté prévue par ledit article, ce qui suppose notamment que le défendeur ait été mis en situation de procéder lui-même à la démolition dans un cadre clair et déterminé.

Le défendeur soutient notamment que tel n'a pas été le cas.

Le tribunal constate qu'il ressort des pièces produites que la demanderesse a admis le principe d'une démolition du chalet par le défendeur, sous la condition du dépôt préalable d'une caution, initialement fixée à 2.000.-EUR puis portée à 5.000.-EUR après une visite des lieux. Cette caution était destinée à garantir que les travaux de démolition et l'évacuation des matériaux seraient exécutés conformément aux prescriptions légales et réglementaires, et pouvait être déposée soit par le donneur d'ordre, soit par l'entreprise de démolition.

Il ressort encore d'un mail envoyé le 1er mai 2023 que la partie demanderesse a informé le défendeur « *da sie eine Firma damit beauftragt haben ihr Chalet am 2 Mai 2023 abreißen zu lassen, möchten wir ihnen mitteilen, dass der Zugang zum Campingplatz erst erlaubt werden kann, wenn sie ihre ausstehenden Rechnungen im Vorfeld beglichen haben. Gerne können sie ihre Rechnungen cash oder mit Karte im Büro begleichen. Auch muss von ihnen oder der Abrissfirma eine Garantie hinterlegt werden um eventuelle Schäden die durch den Abriss entstanden sind zu begleichen. Die Höhe der Garantie wurde vom Vorstand auf 2.000.-EUR festgelegt und muss in cash im Büro hinterlegt werden. Auch verlangt der Vorstand, wenn die Rechnungen beglichen sind, ihre Präsenz auf dem Campingplatz zur Überwachung der Arbeiten*. »

Ce courriel montre que la demanderesse n'exigeait pas seulement une caution, mais également le règlement préalable de toutes les factures (factures d'électricité contestées d'un montant de 8.116,63.-EUR), conditionnant de fait l'accès au terrain.

Il en ressort encore que le défendeur avait manifesté sa volonté de procéder à la démolition, qu'il avait déjà pris contact avec une entreprise, et qu'une date d'intervention avait déjà été convenue pour la réalisation des travaux.

Or, le SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que l'exigence d'une caution, pas plus que celle du paiement préalable de l'intégralité des factures, trouverait un fondement dans le règlement interne et puisse, à ce titre, être opposée au défendeur comme condition d'accès au camping et donc comme condition préalable à l'exécution des travaux de démolition.

Dans ces conditions, l'absence de démolition ne peut être imputée exclusivement au défendeur.

Faute d'avoir mis ce dernier en mesure d'exécuter son obligation, le SOCIETE1.) ne peut se prévaloir de cette inexécution pour en réclamer les conséquences financières.

À titre surabondant, le tribunal relève que le seul devis produit, d'un montant total de 24.219.-EUR (somme pourtant significative), est particulièrement sommaire. Il mentionne uniquement la démolition d'un chalet et l'évacuation des déblais (18.500.-EUR), ainsi que la démolition de dalles en béton (2.200.-EUR), sans indication des surfaces ni de l'étendue des travaux, ce qui ne permet pas d'en vérifier la nécessité ni la proportionnalité.

Enfin, le tribunal relève que la demanderesse ne sollicite pas que le tribunal ordonne au défendeur de procéder à la démolition du chalet, ni qu'à défaut d'exécution il autorise le SOCIETE1.) à procéder lui-même à une exécution par substitution.

Au vu de ce qui précède, la demande en paiement des travaux de démolition à exécuter doit être rejetée.

*2/ Sur la demande d'indemnité d'indisponibilité*

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit du fait que le locataire n'a pas restitué les lieux en pristin état et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations.

En l'espèce, le SOCIETE1.) fait valoir que la parcelle serait demeurée indisponible depuis la fin du statut de campeur de longue durée du défendeur. Selon lui, le maintien du chalet sur la parcelle et l'absence de remise en état auraient empêché toute relocation. À ce titre, il réclame une indemnité calculée sur la base d'un montant journalier de 24.-EUR, courant à partir de l'année 2023 jusqu'à la fin de l'année 2025. Initialement fixée à 17.520.-EUR, cette demande a été portée, lors de la dernière audience de plaidoiries, à 25.944.-EUR.

Le défendeur, PERSONNE1.), conteste cette demande pour les mêmes motifs que la précédente.

Il convient de rappeler que l'indemnité d'indisponibilité constitue un dommage consécutif, qui suppose l'existence d'un manquement imputable au défendeur, l'établissement d'un préjudice certain, ainsi que l'existence d'un lien de causalité entre les deux.

Or, ainsi que le tribunal l'a relevé ci-avant, le défendeur s'était déclaré prêt à assurer la démolition et disposait même d'une date arrêtée avec une entreprise. Toutefois, l'exécution de cette obligation a été subordonnée par la demanderesse au paiement préalable de l'intégralité des factures ainsi qu'au dépôt d'une caution.

Dans ces conditions, et conformément aux développements précédents, l'absence de remise en état ne peut être imputée de manière certaine et exclusive au défendeur, de sorte que la condition d'un manquement causant l'indisponibilité fait défaut.

Le tribunal s'étonne d'ailleurs que près de deux années se soient écoulées sans initiative de la demanderesse, alors même qu'elle aurait pu réduire de manière significative la durée d'indisponibilité invoquée, ce qui affecte l'imputabilité à tout le moins de l'intégralité de cette période au défendeur.

Au surplus, le SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de la réalité ni de l'étendue du préjudice invoqué. Il n'est pas établi que la parcelle aurait effectivement pu être relouée durant toute la période concernée.

Il s'ensuit que la demande d'indemnité d'indisponibilité n'est pas fondée et doit être rejetée.

*3/ Quant aux demandes accessoires*

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Or, le droit d'agir en justice pour être entendu par le juge sur le fond d'une contestation constitue un droit fondamental dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'un abus résultant d'une intention malveillante, d'une erreur grossière équipollente au dol ou d'une légèreté blâmable.

La partie demanderesse reste en défaut d'établir une faute dans le sens décrit ci-dessus dans le chef du défendeur.

Il y a donc lieu de rejeter sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat exposés.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant fixé ex aequo et bono à 350.-EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse.

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

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 provisoire 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.

Le défendeur ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **P a r c e s m o t i f s**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**statuant** en continuation du jugement n°2625/25 du 16 juillet 2025 ;

**rejette** la demande en paiement du Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL au titre des travaux de démolition à exécuter et en **déboute** ;

**rejette** la demande d'indemnité d'indisponibilité du Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL et en d**éboute** ;

**rejette** la demande du Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

**dit** fondée la demande du Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence de 350.-EUR et **déboute** pour le surplus,

**condamne** PERSONNE1.) à payer au Syndicat d'initiative et de tourisme de ADRESSE1.) ASBL le montant de 350.-EUR à titre d'indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière