

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2625/25  
L-CIV-31/25

## **Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2025**

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

dans la cause

e n t r e

**SOCIETE1.) ASBL**, association sans but lucratif, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, 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-ADRESSE2.)**

### **partie défenderesse**

comparant en personne

-----

## **Faits**

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 15 janvier 2025, le SOCIETE1.) ASBL fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître le

jeudi, 6 février 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 30 avril 2025.

Lors de la prédite 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 explications. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats au 11 juin 2025.

Lors de la dernière audience, Maître Anouk STREICHER et PERSONNE1.) furent entendus en leurs dernières conclusions.

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

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

#### **1. Citation**

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 15 janvier 2025, le SOCIETE1.) ASBL, association sans but lucratif (ci-après le SOCIETE2.)), a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour le voir condamner à lui payer :

- la somme de 8.116,63.-EUR au titre des 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 compter de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir ;

- la somme de 24.219.-EUR au titre des travaux de démolition et de remise en état à faire exécuter ;

- la somme de 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, et sous la réserve des indemnités pour l'année 2025 en cours, et le cas échéant, des périodes ultérieures ;

- la somme de 2.000.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à titre de réparation de son préjudice découlant des frais et honoraires d'avocat exposés.

Le SOCIETE2.) demande encore une indemnité de procédure de 1.500.-EUR en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toute voie de recours.

À l'appui de sa demande, le SOCIETE2.) fait valoir :

- que PERSONNE1.) aurait bénéficié jusqu'au 31 décembre 2022 du statut de campeur de longue durée, occupant à ce titre la parcelle n°NUMERO2.), devenue la parcelle n° 24 sur le terrain de camping « ADRESSE3.) » géré par lui, et que parallèlement, depuis 2016, PERSONNE1.) était employé du SOCIETE2.) en tant que travailleur de camping. Le SOCIETE2.) précise à ce titre que le statut de campeur de longue durée est un statut renouvelable annuellement sur demande du campeur et que depuis 2006, PERSONNE1.) aurait bénéficié de ce statut de manière ininterrompue ;

- qu'en sa qualité de campeur de longue durée, PERSONNE1.) aurait fait ériger un chalet sur ladite parcelle de 200 m<sup>2</sup> avec une dalle en béton fixe, sans pour autant avoir obtenu d'autorisation, ni de la part du SOCIETE2.) ni de la commune;

- qu'en juillet 2022, il aurait découvert divers agissements frauduleux de la part du défendeur. Ainsi, le 6 juillet 2022, des travaux auraient dû être ordonnés à la suite d'une fuite d'eau devant le chalet de ce dernier. Lors de ces travaux, la conduite vers un puits de raccordement aurait été endommagée, ce qui aurait nécessité l'enlèvement complet du puits. A cette occasion, il aurait découvert l'existence de deux raccordements d'eau illégaux, enfouis sous la conduite d'eau préexistante, non raccordés à un compteur ;

- qu'en outre, en date du 5 septembre 2022, il aurait constaté que PERSONNE1.) avait également mis en place un branchement électrique illégal. En effet, lors d'une panne d'électricité, un contrôle des boîtiers électriques aurait permis d'établir que le branchement visible au compteur électrique principal extérieur n'était qu'une simple attrape. Un câble d'environ 80 cm, partiellement enfoui, aurait été installé à la seule fin de simuler un raccordement, le véritable branchement ayant été effectué directement sur la ligne d'alimentation principale, en dérivation derrière le compteur électrique et sans protection. De plus, PERSONNE1.) aurait procédé à l'installation d'un branchement de 40A au lieu des 10A qui sont utilisés couramment. En juin 2022, lors du relevé des compteurs, le SOCIETE2.) aurait constaté que le compteur principal extérieur indiquait une consommation nulle qui ne concordait pas avec la consommation affichée sur le compteur de contrôle à l'intérieur du chalet ;

- que sur la base de ces éléments, il aurait adressé au défendeur une facture datée du 20 août 2022, lui réclamant le paiement de 8.116,63.-EUR au titre de sa consommation d'électricité pour le premier trimestre de l'année 2022. Par courrier du 15 septembre 2022, celui-ci aurait exprimé son refus de payer, contestant la consommation d'électricité indiquée. Un premier rappel lui aurait été adressé le 8 septembre 2022, suivi d'une mise en demeure le 20 octobre 2022 ;

- qu'à la fin de l'année 2022, le statut de campeur de longue durée du défendeur n'aurait pas été renouvelé pour l'année 2023, celui-ci n'ayant ni réglé la facture d'électricité litigieuse, ni formulé une demande de renouvellement de son statut ;

- qu'en même temps, il n'aurait pas procédé à la libération de son emplacement, tel que le prévoit le Règlement pour les campeurs de longue durée à l'issue de leur autorisation. En effet, il n'aurait jamais enlevé le chalet qu'il avait érigé sur la parcelle et n'aurait procédé à aucune remise en état de la parcelle occupée pendant dix-sept années ;

-que face à cette situation, la demanderesse l'aurait, par plusieurs mises en demeure (lettres datées du 29 juin 2023 et du 21 juillet 2023) invité à régler la facture d'électricité du 20 août 2022, augmentée des intérêts de retard, et à verser une caution afin de permettre l'exécution des travaux de démolition du chalet et d'élimination des déchets. Par courrier du 13 septembre 2023, Maître LENTZ l'aurait encore une fois mis en demeure, sollicitant le paiement de la somme totale de 13.948.-EUR, se composant de la facture litigieuse du 20 août 2022 et de frais de pénalité pour retard d'évacuation à partir du 1er janvier au 31 août 2023, à 24 euros par jour. Il aurait également rappelé la demande de paiement d'une caution de 5.000.-EUR en vue de la démolition de son chalet et informé le défendeur de la nature potentiellement pénale de ses agissements. Par courrier du 3 octobre 2023, l'avocat aurait soumis à PERSONNE1.) une proposition de règlement amiable, que ce dernier aurait refusée.

-que, jusqu'à l'heure actuelle, PERSONNE1.) n'aurait ni réglé les factures restant à payer, ni procédé à déguerpir des lieux en enlevant les constructions de la parcelle qu'il occupait jusqu'au 31 décembre 2022. De ce fait, la parcelle occupée n'aurait pas pu être relouée à d'autres campeurs (d'été ou de longue durée), privant le SOCIETE2.) de revenus depuis janvier 2023. Par conséquent, il aurait sollicité un devis auprès de la société SOCIETE3.) laquelle aurait évalué le coût des travaux à prévoir pour la démolition du chalet et de la dalle de béton à 24.219.-EUR.

En droit, la demanderesse fonde sa demande relative à la facture d'électricité impayée sur l'article 1134 du Code civil. Elle invoque encore les articles 2.1 et 2.3 du règlement interne du camping, qui précisent que les frais d'électricité sont intégralement à la charge du preneur.

S'agissant du chalet, la demanderesse soutient que celui-ci a été érigé sans autorisation écrite préalable, en violation des articles 1.1. et 10.1. du règlement. Elle invoque encore l'article 1.6 aux termes duquel « *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 SOCIETE2.) das Recht vor dies zu Lasten des DC zu veranlassen* ».

Elle en conclut que le défendeur aurait eu l'obligation de demander l'autorisation du Conseil d'administration du SOCIETE2.) en vue d'ériger sur sa parcelle un chalet et qu'au vu des dispositions précitées, il serait tenu d'enlever les constructions et de remettre la parcelle en son état antérieur. En refusant de le faire, le SOCIETE2.) aurait le droit, en vertu de l'article 1.6., de procéder à la démolition aux frais du défendeur.

Quant à l'indemnité pour indisponibilité de la parcelle, le SOCIETE2.) expose qu'en raison de l'absence de libération définitive par le défendeur, il aurait subi

une perte de jouissance du bien loué. N'ayant pas été en mesure de relouer la parcelle depuis janvier 2023, le défendeur lui devait la somme de 8.760.-EUR (365xNUMERO3.)-EUR) par an pour les années 2023 et 2024, soit un montant total de 17.520.-EUR.

Enfin, la partie demanderesse sollicite, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, au motif qu'elle s'est vue contrainte de recourir aux services d'un avocat afin de faire valoir ses droits.

## **2. L'audience des plaidoiries**

### *Partie demanderesse*

Lors de l'audience de plaidoiries, la demanderesse a actualisé ses prétentions en portant l'indemnité d'indisponibilité de la parcelle à 20.400.-EUR, correspondant à 120 jours supplémentaires.

S'agissant de la facture d'électricité du 20 août 2022 d'un montant de 8.116,63.-EUR, le SOCIETE2.) soutient que le raccordement électrique n'avait jamais été autorisé. Il se fonde sur une attestation (pièce 5) rédigée par un maître-électricien, confirmant le branchement illégal, ainsi qu'une vidéo (pièce 10) illustrant ces faits.

Il fait valoir que la consommation indiquée dans la facture correspondait fidèlement aux relevés du compteur intérieur, tout en relevant que selon le maître-électricien, ce branchement avait permis d'alimenter plusieurs appareils énergivores, notamment un chauffe-eau, un climatiseur, un four électrique, un congélateur, un réfrigérateur, un chauffage électrique, un téléviseur, une prise 380 V et un extracteur d'air, ce qui expliquerait le montant assez élevé.

Quant au chalet, il affirme qu'aucune autorisation n'avait été accordée pour la dalle en béton. Il rappelle encore qu'un projet de règlement amiable avait été refusé par le défendeur.

### *Défendeur*

De son côté, le défendeur conteste avoir mis en place un branchement électrique non autorisé. Il considère en outre que le montant réclamé par la demanderesse dans sa facture du 20 août 2022, - plus de 8.000.-EUR pour quelques mois - serait manifestement excessif, la consommation réelle ne pouvant raisonnablement excéder 1.000.-EUR.

S'agissant du chalet, il soutient que sa construction, contrairement aux affirmations de la partie demanderesse, avait été autorisée par celle-ci.

Il produit à cet effet :

- un document manuscrit dans lequel il formule une demande d'autorisation pour la construction d'un chalet en bois sur la parcelle n°63, accompagnée d'un

schéma du projet. Ce document porte une mention manuscrite autorisant le remplacement de sa caravane par le chalet, signée d'une personne non identifiée, mais avec le cachet officiel de la gestion du camping ;  
- ainsi qu'une autre autorisation datée du 15 juin 2020 validant un changement d'emplacement de la terrasse.

Il soutient encore avoir lui-même proposé de procéder à la démolition de son chalet, mais que la demanderesse avait conditionné l'accès de la société de la démolition au terrain au paiement intégral des sommes dues et au dépôt d'une caution de 2.000.-EUR (email du 1<sup>er</sup> mai 2023), portée ensuite à 5.000.-EUR (courrier du 19 mai 2023).

Selon lui, ces conditions excessives auraient empêché la réalisation des travaux, bien qu'il ait fait preuve de bonne volonté.

### **3. Motifs de la décision**

#### *Sur la recevabilité des pièces produites en cours de délibéré*

Par courrier du 16 juin 2025, la partie demanderesse a versé au tribunal une farde 2 de 2 pièces supplémentaires.

Le tribunal rappelle que les débats ont été déclarés clos lors de la prise en délibéré du dossier à l'audience du 11 juin 2025. Ainsi, en l'absence de toute réserve formulée en ce sens par la partie demanderesse, celle-ci n'est plus recevable à soumettre au tribunal de nouvelles pièces.

Ces pièces, transmises hors délai, n'ont en effet pu faire l'objet d'aucune discussion contradictoire, en violation des droits de la défense.

Dans ces conditions, et conformément au principe du contradictoire, il y a lieu de les écarter des débats.

#### *Sur la recevabilité de la citation et la compétence du tribunal*

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 Wasserbillig.

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° 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 1er 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 1er paragraphe (3) deuxième et troisième tiret de cette loi). Contrairement au 1er 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, l'emplacement en question ne constitue pas le logement habituel du défendeur.

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.

### *Sur le fond*

La demanderesse reproche à PERSONNE1.) d'avoir procédé à un raccordement électrique clandestin et de ne pas avoir démonté les constructions érigées sans son autorisation, et sollicite à ce titre le paiement d'une facture d'électricité, le paiement des frais de démolition du chalet, ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité.

S'agissant de la facture d'électricité du 20 août 2022 d'un montant de 8.116,63.- EUR, il semble que l'existence d'un branchement électrique irrégulier est suffisamment établie, notamment par les pièces 6, 9 et 10 versées par la partie demanderesse (constat d'un maître-électricien, photos des raccordements électriques, et vidéo)

Il convient toutefois de relever que la question de la régularité du branchement est, en l'espèce, sans incidence sur le bien-fondé de la demande, dès lors que le défendeur ne conteste pas avoir consommé de l'électricité, et qu'il est en tout état de cause tenu d'en supporter le coût.

Il n'en demeure pas moins qu'en l'occurrence, la demanderesse ne rapporte pas la preuve du montant exact de la consommation. Aucun relevé de compteur horodaté, ni photo, ni constat d'huissier ne viennent corroborer la facture unilatéralement établie.

De manière générale, il faut dire aussi que la somme réclamée, s'élevant à plus de 8.000.-EUR pour une période de trois mois seulement (1<sup>er</sup> trimestre 2022), apparaît à première vue manifestement excessive. Aucun élément au dossier ne permet de justifier un tel niveau de consommation, même en tenant compte d'un branchement direct et de l'utilisation éventuelle d'appareils énergivores. En effet, ce montant dépasse largement ce qui pourrait être considéré comme raisonnablement plausible pour un usage domestique sur une parcelle de camping.

Le tribunal en déduit que, si la demande est fondée en son principe, la preuve du quantum n'en demeure pas moins insuffisamment rapportée.

Au vu de ce qui précède, le tribunal fixe le montant des frais d'électricité à la somme de 1.000.-EUR, correspondant à la somme maximale que le défendeur a reconnu devoir au titre de ces frais.

A défaut de preuve de la réception de la mise en demeure datée du 29 juin 2023 (pièce 14), les intérêts légaux afférents à la somme de 1.000.-EUR ne saurait courir qu'à compter de la demande en justice. Il convient en outre de préciser que la pièce 13 intitulée « *mise en demeure du 20 octobre 2022* », ne constitue qu'une simple lettre de rappel et ne saurait, en l'absence de toute interpellation suffisante, être considérée comme une mise en demeure au sens de la loi.

Concernant la demande en paiement des frais de démolition du chalet, le tribunal relève que la demanderesse fonde principalement sa prétention sur le caractère prétendument illégal de la construction érigée par le défendeur. Elle insiste à plusieurs reprises, dans sa citation, sur le fait que le chalet ainsi que la dalle en béton auraient été réalisés sans autorisation préalable, ce qui, selon elle, justifierait leur démolition et la remise en état de la parcelle.

Toutefois, le défendeur verse au dossier un document daté du 19 septembre 2015, portant le cachet officiel de la gestion du camping, dans lequel il lui est formellement autorisé de remplacer sa caravane par un chalet en bois. Ce document, bien que rédigé de manière sommaire, constitue un acte unilatéral d'approbation émanant de la demanderesse. S'il ne fait pas mention expresse d'une dalle en béton, il n'est pas exclu que celle-ci ait été implicitement incluse dans l'autorisation, en tant qu'élément indispensable à la stabilité de la construction.

Dans ce contexte, et dans la mesure où la demanderesse justifie expressément sa demande de remise en état par le caractère prétendument illégal de la construction (sans toutefois se prononcer de manière explicite sur l'autorisation versée en cause), il y a lieu, avant tout autre progrès, de l'inviter à prendre clairement position sur la portée exacte de l'autorisation délivrée en 2015, notamment quant à l'intégration ou non de la dalle, ainsi que sur les conséquences juridiques qu'elle en tire.

Il y a lieu en particulier de préciser si, en cas d'autorisation valable de la construction, elle entend maintenir ses demandes au titre des frais de démolition et de l'indemnité d'indisponibilité de la parcelle, et sur quel fondement.

Il convient de réserver toutes les autres demandes de la partie demanderesse.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable en la pure forme,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

**rejette** les pièces versées tardivement par le SOCIETE1.) ASBL;

**dit** la demande en paiement des frais d'électricité fondée pour la somme de 1.000.-EUR, et la **rejette** pour le surplus ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) ASBL la somme de 1.000.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 15 janvier 2025, jusqu'à solde ;

**remet** l'affaire à l'audience publique du **mercredi, 5 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15** aux fins de permettre au SOCIETE1.) ASBL de conclure quant à l'autorisation de construire donnée le 19 septembre 2015, ainsi que les conséquences juridiques qui en découle ;

**réserve** le surplus et les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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