

**Jugement civil (IIIe chambre)**  
**2021TALCH03/00038**

Audience publique du mardi, deux mars deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-09792

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Maria FARIA ALVES, premier juge,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) **A1.**), et son épouse,

2) **A2.**), demeurant ensemble à NL-(...), (...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 30 novembre 2020,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

l'association sans but lucratif SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA COMMUNE DE **LIEU1.**), établie et ayant son siège social à L-**LIEU1.**), Camping **CAMP1.**), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro F (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-09792 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 15 décembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 2 février 2021 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Par courriel du 2 février 2021, Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, a informé le tribunal qu'il ne se présenterait pas à l'audience mais qu'il serait d'accord à ce que l'affaire soit prise en délibéré en son absence sur la question de la recevabilité de l'acte d'appel.

Maître Conny MULLER, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 2 mars 2021 le

## **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par exploit d'huissier du 21 février 2020 l'association sans but lucrative SYNDICAT D'INITIATIVE ET DE TOURISME DE LA COMMUNE DE LIEU1.), en abrégé S.I.T., a fait citer A1.) et A2.) à comparaître devant le tribunal de paix siégeant en matière civile de ce siège pour :

- voir constater que le contrat de location conclu entre parties en date du 25 mars 1997 a été résilié avec effet au 31 mars 2019, sinon voir prononcer la résiliation du prédit contrat,
- s'entendre condamner à enlever leur mobile-home de l'emplacement n° 8 du Parc Résidentiel (...) à L-LIEU1.), CAMP1.), endéans la huitaine de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,
- voir autoriser la requérante à faire enlever le mobile-home aux frais des cités, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés en cas de non-exécution dans le délai fixé par le tribunal,
- s'entendre condamner à déguerpir de l'emplacement loué avec tous ceux qui l'occupent de leur chef, endéans la huitaine de la signification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à fixer par le tribunal, sinon faute par eux de faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la requérante à les faire expulser par la Force Publique à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, aux frais d'enlèvement et de déguerpissement,

- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la requérante le montant de 2.478,93 euros à titre de clause pénale avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, sinon à partir du 16 avril 2019, sinon à partir du 25 septembre 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer à la requérante le montant de 232,40 euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux au taux civil à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, sinon à partir du 16 avril 2019, sinon à partir du 25 septembre 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer à la requérante le montant de 820,11 euros à titre d'indemnité d'occupation avec les intérêts légaux au taux civil à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, sinon à partir du 16 avril 2019, sinon à partir du 25 septembre 2019, sinon à partir de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde et ce jusqu'au déguerpissement effectif,
- voir ordonner que le taux des intérêts civils sera majoré de 3 points à compter du 3<sup>ème</sup> mois suivant la signification du jugement à intervenir en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer à la requérante une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 2 octobre 2020, tribunal de paix de Luxembourg, indiquant dans son jugement qu'il siège en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme.

Il a constaté que le contrat de bail tacitement reconduit pour la parcelle n° 8 du Parc Résidentiel (...) à **LIEU1.**) est arrivé à terme le 31 mars 2019.

Il a dit que **A1.)** et **A2.)** sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, et les a condamnés à enlever leur caravane de l'emplacement n° 8 et à restituer l'emplacement n° 8 du Parc Résidentiel (...) à **LIEU1.**) au S.I.T. dans un délai de 2 mois à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, dit que l'astreinte sera cantonnée à 3.000.- euros.

Il a dit que si après le délai de 2 mois **A1.)** et **A2.)** n'ont pas enlevé leur caravane de l'emplacement n° 8 du Parc Résidentiel (...) à **LIEU1.**), le S.I.T. est autorisé à la faire enlever dans la forme légale, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle redue par **A1.)** et **A2.)** à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019 à 77,47 euros et ce jusqu'au jour où le S.I.T. aura retrouvé la pleine jouissance de l'emplacement n° 8 du Parc Résidentiel (...) à **LIEU1.**)

Il a dit la demande en paiement des arriérés de loyers pour la période de janvier 2019 à mars 2019 fondée pour le montant de 232,40 euros, et a condamné solidairement **A1.)** et **A2.)** à payer au S.I.T. le montant de 232,40 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a dit la demande du S.I.T. pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 septembre 2020 fondée jusqu'à concurrence de 1.394,46 euros, a condamné **A1.)** et **A2.)** à payer au S.I.T. le montant de 1.394,46 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 820,11 euros à partir de la demande en justice, le 21 février 2020, jusqu'à solde et sur le montant de 574,35 euros à partir du 18 septembre 2020, jusqu'à solde et a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Il a débouté le S.I.T. de sa demande en obtention du montant de 2.478,93.- euros au titre de la clause pénale.

Il a débouté **A1.)** et de **A2.)** de leur demande reconventionnelle.

Il a débouté tant le S.I.T. que **A1.)** et **A2.)** de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné **A1.)** et **A2.)** aux frais et dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Par exploit d'huissier de justice du 30 novembre 2020 contenant assignation à date fixe de la partie intimée pour l'audience du 15 décembre 2020 du tribunal de céans, **A1.)** et **A2.)** ont interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger de toute condamnation pécuniaire prononcée à leur encontre.

Ils demandent à voir dire qu'ils subissent une perte de jouissance depuis le 25 février 2019, sinon à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019.

Ils demandent à voir condamner le S.I.T. à leur payer le montant de 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts, à majorer des intérêts au taux légal à partir de la perte de jouissance, sinon à partir de la première demande en justice, sinon tel que de droit.

Ils sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.500.- pour l'instance d'appel.

Ils demandent encore à voir condamner le SIT aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Yves ALTWIES, qui affirme en avoir fait l'avance.

Le S.I.T. demande principalement à voir déclarer l'appel irrecevable.

Il demande à voir condamner **A1.)** et **A2.)**, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 5.000.- euros.

Il demande finalement à voir condamner **A1.)** et **A2.)**, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens des deux instances.

Les parties sont d'accord de limiter les débats dans un premier temps à la seule question de la recevabilité de l'acte d'appel du 30 novembre 2020 en la pure forme.

### Moyens et prétentions des parties

#### **A1.) et A2.)**

**A1.)** et **A2.)** se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme.

#### Le S.I.T.

Le S.I.T. estime que l'appel serait à déclarer irrecevable au motif qu'il aurait appartenu à **A1.)** et **A2.)** d'interjeter appel selon les règles de la procédure civile et non pas selon la procédure ordinaire prévue en matière commerciale telle que rendue applicable pour l'introduction de l'appel et l'instruction et le jugement des affaires de bail à loyer suivant les dispositions (article 25) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En effet, **A1.)** et son épouse **A2.)** auraient loué un emplacement de camping, exploité par le S.I.T., pour y installer leur mobil-home. Or, ayant leur résidence principale aux Pays-Bas, le prédit mobil-home ne constituerait que leur résidence secondaire et en vertu du paragraphe 3 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation disposerait, telle loi ne s'appliquerait pas aux résidences secondaires.

Ensuite non seulement, la loi de 2006 ne s'appliquerait pas aux résidences secondaires mais la location d'un emplacement de camping ne constituerait pas non plus de logement à usage d'habitation au sens du paragraphe 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la prédite loi.

Par conséquent, les dispositions procédurales dérogatoires telles que prévues par la loi de 2006 ne s'appliquerait pas au présent litige mais les règles ordinaires de la procédure civile en matière d'appel contre un jugement du juge de paix, telles que prévues au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 114 du nouveau code de procédure civile.

Le S.I.T. donne encore à considérer qu'il avait saisi le tribunal de paix par voie de citation conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile et que les

consorts A1.)-A2.) n'ont pas critiqué la forme de l'acte introductif d'instance. De même, le premier juge n'aurait pas soulevé d'office un quelconque moyen d'incompétence, de nullité ou d'irrecevabilité.

Même si le juge de paix a indiqué siéger en matière de bail à loyer, le litige relèverait indéniablement de la matière civile et la qualification attribuée par le tribunal de paix ne déterminerait pas la procédure à suivre en appel mais bien la véritable nature du litige.

### Motifs de la décision

Il est constant en cause que A1.) et A2.) ont loué un emplacement de camping pour y stationner leur mobil home.

Aux termes du paragraphe 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, celle-ci s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail.

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 pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Au contraire, il est constant en cause que A1.) et A2.) résident officiellement à (...) aux Pays-Bas.

La loi de 2006 exclut encore expressément dans son article 1<sup>er</sup> paragraphe 3 de son champ d'application les résidences secondaires. Cependant ni le législateur, ni les travaux parlementaires ne donnent une définition de ce qu'il faut entendre par résidence secondaire.

Pour qu'un logement puisse être considéré comme servant d'habitation principale, il faut que le locataire y habite principalement et effectivement (G. KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 11). Est considéré comme habitation principale, le lieu où le locataire vit effectivement et principalement. En ce sens, il ne suffit pas que le preneur soit inscrit auprès de l'administration communale ou que ceci ait été retenu dans le contrat de bail. Ce qui compte est le lieu où il habite effectivement et principalement (op. cit. n° 6).

Un contrat de location portant sur un emplacement pour « *mobile home* », dès lors qu'il n'est pas établi, comme en l'espèce, qu'il s'agit du logement habituel des locataires, ne tombe pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006, de sorte que le droit commun s'applique au présent litige (en ce sens notamment TAL, 10<sup>ième</sup>, n° 126288 du rôle).

Selon l'article 114 paragraphe 1 du nouveau code de procédure civile « *les appels des jugements rendus en matière civile seront portés devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile. Ces appels sont instruits et jugés conformément aux articles 191 et suivants* ».

Force est cependant de constater que, malgré introduction du litige par voie de citation devant le juge de paix siégeant en matière civile et selon les règles de la procédure civile de droit commun, le juge de paix a erronément indiqué dans le dispositif du jugement entrepris du 2 octobre 2020 « *siégeant en matière de bail à loyer* » au lieu de « *siégeant en matière civile* ».

C'est dès lors à tort que le premier juge a qualifié sa décision de jugement rendu en matière de bail à loyer et il aurait dû rendre sa décision en matière civile.

*« Il appartient en effet au tribunal de paix, comme à toute juridiction, de préciser en quelle matière il statue, et donc de préciser s'il statue en matière civile ou en matière commerciale. Par voie de conséquence, l'appelant n'a en principe pas à se soucier de la qualification du litige, mais il peut adopter la qualification apportée par le tribunal de paix et calquer sa procédure d'appel sur cette qualification.*

*Il n'est cependant pas exclu que le tribunal de paix ait commis une erreur lors de cette opération de qualification, et il est de principe que c'est la véritable nature d'un jugement qui détermine la procédure à suivre en appel et non pas la qualification qui lui a été attribuée par le tribunal de paix. Mais la jurisprudence admet que si le tribunal a opéré une fausse qualification, l'appelant peut se conformer à l'autorité qui s'attache provisoirement à ce jugement et faire usage des règles de procédure qui découlent de la qualification adoptée par le tribunal de paix. » (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2<sup>ième</sup> édition, n° 408, p. 264)*

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent et des principes y exposées que le tribunal de ce siège doit requalifier le litige en litige civil et statuer en matière civile. (BIJ, 9/2005, p. 168)

Or, il en résulte encore que l'appel interjeté en l'occurrence selon la procédure ordinaire prévue en matière commerciale, procédure prévue en les articles 547 et suivants du nouveau code de procédure civile, telle que rendue applicable pour l'introduction de l'appel et l'instruction et le jugement des affaires de bail à loyer à l'égard du jugement du 2 octobre 2020 est à déclarer recevable, alors qu'en procédant de la sorte les appelants n'ont fait que se conformer à l'autorité qui s'attache à la décision dont appel.

## PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile selon la procédure ordinaire prévue en matière commerciale et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

fixe la continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 27 avril 2021 à 15.00 heures, salle TL0.11** du tribunal,

réserve le surplus.