

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-huit juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société civile SOCIETE1.) S.C., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 21 janvier 2025,

comparant par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

et :

PERSONNE3.), sans état actuel connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange.

FAITS :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 21 janvier 2025, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

A l'appel de la cause à l'audience publique 28 février 2025, l'affaire fut refixée au 21 mai 2025 pour plaidoiries. A cette audience l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant pour la partie demanderesse, exposèrent le sujet de l'affaire et furent entendus en leurs moyens.

Maître Martine KRIEPS, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 21 janvier 2025, la société civile SOCIETE1.) S.C. a fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 4.613,- € à titre de dommages et intérêts. En outre, la partie demanderesse sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 800,- €.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi est recevable.

La société civile SOCIETE1.) S.C. expose qu'elle est locataire d'une parcelle agricole sise à ADRESSE3.), section C ADRESSE4.), ADRESSE5.) du cadastre, lieu-dit « ADRESSE6.) », d'une contenance de 46,20 ares. Contrairement aux énonciations de la citation introductive d'instance, le contrat de bail en question n'est pas versé en cause.

Il résulte cependant des éléments du dossier que les propriétaires de ladite parcelle sont PERSONNE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (ci-après les consorts PERSONNE7.)).

Il est encore constant en cause que la parcelle concernée est actuellement enclavée, ceci suite à la résiliation d'un autre contrat de bail. En effet, la société civile SOCIETE1.) S.C. avait également pris en location la parcelle voisine sise à ADRESSE3.), section C ADRESSE4.), ADRESSE7.), no. NUMERO2.) du cadastre, lieu-dit « ADRESSE6.) », d'une contenance de 1,36 hectares, ceci auprès de la partie défenderesse PERSONNE3.). Ce bail permettait à la société civile SOCIETE1.) S.C. d'accéder à la parcelle NUMERO3.) en passant par la parcelle NUMERO2.).

Par courrier daté du 28 août 2019, les consorts PERSONNE7.), propriétaires de la parcelle no. NUMERO3.), ont demandé aux propriétaires voisins, PERSONNE3.) et PERSONNE8.), de leur accorder un droit de passage alors que le bail allait prendre fin (en date du 1^{er} novembre 2019 ?).

Aucun accord n'ayant pu être trouvé entre parties, le Tribunal de Paix de céans a été saisi du dossier, ceci par exploit d'huissier du 8 octobre 2019.

Le Tribunal de Paix a, après visite des lieux, retenu par jugement du 30 mars 2022 que la parcelle no. NUMERO3.) est effectivement enclavée. Ledit jugement a encore retenu que le passage s'exercera sur la parcelle no. NUMERO2.) appartenant à PERSONNE3.) et non pas sur la parcelle de PERSONNE8.). Afin de déterminer le tracé exact de la servitude de passage, une expertise a été ordonnée.

Par jugement du 12 janvier 2023, le rapport d'expertise a été entériné et toutes les modalités pratiques ont été fixées.

Ensuite les parties ont été reconvoquées à l'audience en raison de difficultés d'exécution du jugement précité, difficultés soulevées par PERSONNE3.) concernant l'installation de la clôture retenue, à effectuer par les consorts PERSONNE7.).

Le Tribunal de Paix de céans a encore une fois chargé le consultant ci-avant mentionné afin de se prononcer sur le problème entre parties, ceci par jugement du 28 février 2024.

Le consultant a retenu que les travaux n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art par les consorts PERSONNE7.).

Le litige y relatif est toujours pendant.

Dans le présent litige, la société civile SOCIETE1.) S.C., comme indiqué ci-avant locataire de la parcelle enclavée, réclame à PERSONNE3.), propriétaire du terrain sur lequel le droit de passage doit s'exercer, le paiement de dommages et intérêts alors qu'elle n'a pas pu cultiver la parcelle en question pendant les années 2020 à 2023. Ainsi la société civile SOCIETE1.) S.C. soutient qu'elle doit remettre en état la parcelle enclavée et qu'elle a perdu quatre années de récolte.

La partie demanderesse estime tout d'abord qu'elle n'a pas d'action contre son bailleur, les consorts PERSONNE7.), alors qu'en application de l'article 1725 du Code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, ... , sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

L'exclusion d'un recours du locataire contre le bailleur suppose donc dans le cadre dudit article un trouble de jouissance causé par la voie de fait d'un tiers.

En l'espèce, la partie demanderesse estime que PERSONNE3.) a commis une voie de fait et entend ainsi exercer un recours à son encontre alors que dans cette hypothèse, un recours contre le bailleur n'est pas possible.

Or force est de constater qu'aucune voie de fait n'est établie à charge de la partie défenderesse PERSONNE3.).

PERSONNE3.) a effectivement résilié le bail concernant la parcelle no. NUMERO2.) qui permettait l'accès à la parcelle enclavée no. NUMERO3.). Or cette résiliation, d'ailleurs non contestée en justice, ne constitue nullement une voie de fait, mais l'exercice d'un droit du propriétaire. D'ailleurs le Tribunal de Paix avait déjà retenu à ce sujet qu'aucun droit acquis ne résultait de ce bail.

PERSONNE3.) n'a pas non plus commis de voie de fait en attendant l'issue du procès intenté à son encontre et à l'encontre de PERSONNE8.) afin de dire si le terrain litigieux est enclavé et de fixer l'assiette du passage sur le terrain d'un des propriétaires voisins.

En effet, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre parties, il appartient au Tribunal de Paix de se prononcer au sujet de l'enclave et du passage sollicité. PERSONNE3.) n'est pas obligé de se porter volontaire dans le cadre de cette demande et ne commet pas de voie de fait en laissant la décision au juge saisi.

Il est certes à regretter que la procédure en question, ayant nécessité une visite des lieux et une consultation, a pris un certain temps, mais cela ne constitue toujours pas de voie de fait dans le chef de PERSONNE3.).

En l'absence de voie de fait commis par un tiers, le locataire aurait dû envisager de se retourner contre son bailleur qui ne lui a pas délivré une chose apte à l'usage auquel elle est destinée.

D'autre part, la partie demanderesse aurait eu la possibilité de réclamer un passage provisoire en attendant l'issue du litige sur la fixation de l'assiette, ce qui n'a pas été fait non plus.

En l'absence de preuve d'une faute de PERSONNE3.) en relation causale avec le préjudice allégué de la partie demanderesse, la demande en indemnisation pour remise en état et perte de récolte est à abjurer.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société civile SOCIETE1.) S.C. en allocation d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée.

A l'audience publique du 21 mai 2025, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 1.200,- €.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable.

La partie demanderesse par reconvention n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, la demande reconventionnelle est à abjurer.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de la société civile SOCIETE1.) S.C. en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure de 1.200,- € ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société civile SOCIETE1.) S.C..

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.