

Texte pseudonymisé

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

**No. 381/24
du 29 mars 2024**

Audience publique du lundi, vingt-neuf mars deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2) **la société civile « SOCIETE1.) », anciennement « SOCIETE2.) »**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 8 août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de

Diekirch, à l'audience publique de vacation du mardi, 5 septembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique lundi, 11 mars 2024.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Georges KRIEGER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Daniel CRAVATTE, représentant des parties défenderesses, fut entendu en ses moyens et explications.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 8 août 2023 au greffe de la Justice de Paix, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater sinon prononcer la qualité d'occupants sans droit ni titre des parties défenderesses, voir ordonner leur déguerpissement dans le délai de huitaine sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, voir autoriser le requérant à faire exécuter la décision de déguerpissement, voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000.- euros, soit 20.000.- euros pour la période d'avril 2022 à novembre 2023, les voir condamner solidairement sinon in solidum à des dommages et intérêts de 5.000.- euros sur base de l'article 1382 du Code civil à titre de frais d'avocat, les voir condamner solidairement sinon in solidum au paiement de dommages et intérêts de 15.000.- euros du fait que le requérant n'a pas pu exploiter lui-même les lieux et de 5.000.- euros à titre de dommage moral et voir réserver au requérant le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Le requérant réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) soutient être propriétaire des parcelles n° NUMERO2.) et NUMERO3.) ainsi que locataire de la parcelle n° NUMERO4.), toutes sises à la section B de ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.). Au courant du mois d'avril 2022, il aurait appris que ces trois parcelles seraient exploitées par les parties défenderesses. À la suite de cette information il aurait contesté leur présence sur lesdites parcelles par courrier recommandé du 12 avril 2022 alors qu'il n'existerait aucun contrat de bail à ferme ni écrit ni oral ni de contrat d'échange. Dans la mesure où les parties défenderesses auraient déjà semé sur lesdites parcelles, il aurait toléré à ce que les lieux soient rendus à la fin des récoltes. N'ayant toujours par libéré les lieux au 12 janvier 2023, le requérant aurait demandé que les lieux soient libérés. Malgré ce nouveau courrier, elles continueraient à occuper les lieux sans son autorisation.

PERSONNE1.) a demandé qu'il soit statué sur la présente demande, introduite par voie de requête alors même qu'il a également introduit une demande équivalente par voie de citation en date du 21 décembre 2023 sous le numéro D-CIV-2/24.

Il précise encore que les parcelles n° NUMERO3.) et NUMERO4.) seraient indispensables alors qu'elles relieraient deux chemins d'exploitation. Les parties défenderesses auraient en 2020 repris l'exploitation de l'entreprise agricole « SOCIETE2.) » et auraient cru pouvoir exploiter les parcelles litigieuses. À deux reprises, PERSONNE1.) aurait retourné un soi-disant loyer aux parties défenderesses.

Quant à l'explication historique de la confusion dans le chef des parties défenderesses, PERSONNE1.) a donné à considérer qu'il y aurait eu un échange de parcelles limité dans le temps, soit 1 ou 2 ans, avec un dénommé PERSONNE3.). Cet accord aurait cessé d'exister en 2020. Puis, quand les parties défenderesses auraient repris l'entreprise agricole « SOCIETE2.) », elles auraient cru avoir le droit d'exploiter ces terrains.

PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » ont précisé à leur tour que la « SOCIETE1.) » aurait tout d'abord été exploitée par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), puis à partir de 2011 par la société civile SOCIETE3.) qui serait devenue en 2018 la société civile SOCIETE2.). Cette société aurait été acquise par PERSONNE2.) en 2021. En 2022, ladite société aurait pris la dénomination « SOCIETE1.) ».

Les parties défenderesses expliquent ensuite qu'il serait exact que la parcelle n° NUMERO3.) serait la propriété de PERSONNE1.) et la parcelle n° NUMERO4.) celle d'une dénommée PERSONNE6.). Elles renvoient ensuite à un relevé parcellaire avec une partie graphique dont les parcelles coloriées en jaune seraient depuis longtemps exploitées par la société « SOCIETE2.) » et dont la majeure partie des parcelles appartiendrait à une dénommée PERSONNE7.). Pour les parcelles n° NUMERO5.), il existerait un bail à ferme datant de 2004 entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et un dénommé PERSONNE8.), ce dernier ayant eu comme héritier un dénommé PERSONNE9.). Il serait ensuite incontestable que les parcelles n° NUMERO3.) et NUMERO4.) se situeraient en plein milieu de l'exploitation « SOCIETE2.) » tel que cela résulterait du prédit plan parcellaire. Il y aurait donc eu un accord aux environs de l'année 2007 entre PERSONNE1.) d'une part et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) d'autre part de procéder à un échange pour faciliter l'exploitation des parcelles respectives. Cet échange au niveau de l'exploitation aurait été convenu oralement. Par la suite, cet accord d'échange n'aurait jamais été résilié et existerait donc toujours à l'heure actuelle de sorte que l'occupation en question ne se ferait pas sans droit ni titre. Les parties défenderesses renvoient encore à un courrier du Service d'Économie Rurale du 6 octobre 2023 qui confirmerait que les deux parcelles, faisant partie du « NUMERO6.) », auraient été exploitées entre 2007 et 2021 par la société civile SOCIETE2.) et depuis 2022 par la société civile SOCIETE1.). Le fermage pour les parcelles n° NUMERO5.) continuerait à être payé par la société SOCIETE1.).

À toutes fins utiles et pour autant que de besoin, les parties défenderesses ont encore offert de prouver par voie d'audition de deux témoins les faits suivants :

« Monsieur PERSONNE9.) est propriétaire des parcelles inscrites sous les numéros NUMERO5.) sises dans la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE3.).

Lesdites parcelles ont été prises en bail, par Monsieur PERSONNE4.) et Monsieur PERSONNE10.), auprès de feu Monsieur PERSONNE8.) (père de Monsieur PERSONNE9.), suivant contrat de bail du 29 janvier 2004.

Ce contrat n'a jamais fait l'objet d'une résiliation et a été repris par la société civile SOCIETE3.), dénommée ensuite « SOCIETE2.) » ayant actuellement la dénomination « SOCIETE1.) », société civile ayant reprise l'exploitation agricole des sieurs PERSONNE11.).

Au cours de l'année 2007, sans préjudice quant à une date exacte, il a été convenu entre la société civile SOCIETE3.) » et Monsieur PERSONNE1.) que ce dernier pourrait exploiter les parcelles NUMERO5.) sises dans la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE3.).

En contrepartie Monsieur PERSONNE1.) acceptait à ce que les parcelles ayant actuellement les numéros cadastraux NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) puissent être exploitées par la société SOCIETE3.) » devenue ensuite « SOCIETE2.) » actuellement dénommé « SOCIETE1.) ».

Cet échange au niveau de la jouissance/exploitation n'a pas été acté par écrit mais a été convenu oralement.

Depuis l'année 2007, Monsieur PERSONNE1.) exploitait, ainsi, les parcelles NUMERO5.), et la société SOCIETE3.) » devenue ensuite « SOCIETE2.) » actuellement dénommé « SOCIETE1.) » les parcelles inscrites sous les numéros cadastraux NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.).

Conformément à l'accord trouvé entre les différentes parties, cette exploitation se fait sans que l'une ou l'autre partie ne soit redevable d'une quelconque redevance ».

PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » ont conclu principalement au rejet de la demande relative à l'occupation sans droit ni titre et au déguerpissement.

Subsidiairement, pour le cas où l'accord d'échange en question ne serait pas retenu par le tribunal, ils se sont opposés à voir assortir le déguerpissement d'une peine d'astreinte ainsi qu'à une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois, celle-ci étant largement exagérée, compte tenu du fait qu'il s'agirait d'une surface de 93,52 ares. Une telle indemnité ne pourrait commencer à courir qu'à partir de novembre 2022. Les demandes en paiement de dommages et intérêts pour dommage moral et matériel respectivement pour frais d'avocat seraient à rejeter alors que la preuve tant d'un

préjudice que d'une faute laisserait d'être établie. Ils ont encore contesté le principe et le quantum de l'indemnité de procédure.

À titre reconventionnel, et comme les parcelles n° NUMERO5.) seraient occupées par PERSONNE1.), les parties défenderesses ont requis le déguerpissement de ce dernier desdites parcelles.

PERSONNE1.) y a répliqué en insistant sur le fait que l'ancien échange de parcelles aurait pris fin et qu'il serait clair que PERSONNE2.) n'y devrait plus avoir d'activité. Comme le souci primordial de PERSONNE1.) serait la libération des lieux, il s'est rapporté à prudence de justice quant aux montants indemnitaires qu'il a réclamés. L'offre de preuve n'étant ni pertinente ni concluante, il a encore conclu au rejet de celle-ci. S'agissant du courrier du Service d'Économie Rurale, il a encore soulevé le défaut de pertinence de celui-ci, ladite administration n'effectuant aucun contrôle de la situation juridique mais se basant sur une déclaration unilatérale pour allouer des subventions étatiques. Le début de l'astreinte quant au déguerpissement serait à fixer à deux mois après la notification du jugement.

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

Le tribunal constate sur base des pièces versées en cause que PERSONNE1.) est propriétaire depuis 1981 de la parcelle n° NUMERO3.) et depuis 1996 de la parcelle n° NUMERO2.) et qu'il est locataire, depuis 1966, de la parcelle n° NUMERO4.), auprès de PERSONNE12.) et de PERSONNE13.).

Les parties défenderesses n'ont pas contesté qu'elles occupent et exploitent ces trois parcelles à l'heure actuelle, ceci après la reprise de l'exploitation « SOCIETE2.) » telle que précédemment exposée. Il découle encore de la représentation graphique du numéro « NUMERO6.) » relatif à l'exploitation de la société SOCIETE1.) et du contrat de bail à ferme du 10 septembre 2021 que la société SOCIETE2.) (actuellement SOCIETE1.) a pris en fermage une multitude de parcelles situées au-dessus et au-dessous des parcelles n° NUMERO3.) et NUMERO4.).

D'après les pièces versées par les parties défenderesses, la société SOCIETE2.) (actuellement SOCIETE1.) a encore repris un contrat de bail à ferme conclu le 29 janvier 2004 entre PERSONNE8.) comme bailleur et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) comme locataires concernant notamment les parcelles n° NUMERO5.) sises à la section B de ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.).

En l'occurrence, PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) soutiennent avoir procédé à un échange de jouissance de parcelles, les deux parcelles appartenant à PERSONNE1.), respectivement celle louée par celui-ci contre les deux parcelles louées par la société SOCIETE2.) (actuellement SOCIETE1.).

Un tel échange de parcelles peut se faire par échange de jouissance. Il y a alors transfert du droit d'usage et d'exploitation entre exploitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, sous forme d'une convention temporaire reconductible.

Celui qui invoque l'existence d'une telle convention doit la prouver et la charge de cette preuve incombe en l'espèce à PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.).

Il convient de constater que le Service d'Economie Rurale confirme certes qu'il existe une exploitation, du moins des parcelles parcelles n° NUMERO3.) et NUMERO4.), depuis l'année 2007 par la société SOCIETE2.), respectivement par la société SOCIETE1.). Ce certificat n'a toutefois aucune force probante quant à l'existence effective d'un droit de jouissance en faveur du déclarant alors qu'il permet tout au plus de démontrer l'occupation des parcelles par les défenderesses, ce qui ne fait pas l'objet de contestations.

Néanmoins, PERSONNE1.) admet lui-même qu'il y a eu un tel échange de parcelles qui aurait pris fin en 2020.

Or, en l'absence d'écrit, il n'existe aucune certitude ni quant au terme ni même quant au principe de la reconduction de cet échange, celle-ci ayant alors pu se faire tacitement sur base d'une simple tolérance. Or, dans un tel cas de figure, il faut admettre que la résiliation de l'échange de parcelles est possible à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis raisonnable.

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme prévoit uniquement en son article 21 que « *pendant la durée du bail, le preneur peut toutefois effectuer, sans l'autorisation du bailleur, les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation* ». Ces échanges de jouissance n'étant pas autrement réglementés il faut conclure qu'en l'absence d'écrit, ils devraient être considérés comme étant conclus pour une durée d'une année culturale.

Or, par courrier du 9 avril 2022, PERSONNE1.) a clairement manifesté son intention de récupérer ses parcelles et donc, implicitement de mettre fin à tout échange de terrain. Il a encore toléré la présence des parties défenderesses jusqu'à la fin de la culture. Ainsi, et au plus tard à partir de la fin de l'année 2022, force est de constater qu'il a été définitivement mis fin à l'échange des parcelles.

A cet égard, il y a lieu de rejeter l'offre de preuve formulée par les parties défenderesses alors qu'elle contient d'une part la relation de faits qui sont constants en cause et que d'autre part, quant à la résiliation de l'échange de parcelles, elle est d'ores et déjà contredite par le courrier de PERSONNE1.) du 9 avril 2022.

La demande tendant à voir constater que PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) occupent les parcelles litigieuses sans droit ni titre est dès lors à déclarer fondée.

Il y a lieu d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) demande d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu. Toutefois, l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent.

En l'espèce, de par sa nature, la condamnation principale, qui tend au déguerpissement de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.), peut être assortie d'une astreinte.

Une fois que la fixation d'une astreinte a été demandée en son principe, le juge dispose d'un pouvoir souverain tant en ce qui concerne la nécessité de recourir à l'astreinte qu'en ce qui concerne ses modalités (Marc THEWES, L'astreinte en droit luxembourgeois, Annales de droit luxembourgeois, 1999 p. 114).

Le tribunal considère qu'en l'espèce, au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation principale d'une astreinte, pareille mesure ne semblant pas nécessaire pour garantir la bonne exécution du présent jugement.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) n'a pas fait l'objet de contestations de la part de ce dernier de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

PERSONNE1.) réclame encore une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000.- euros, soit 20.000.- euros pour la période d'avril 2022 à novembre 2023.

En l'occurrence, il n'y pas lieu d'y faire droit alors qu'il n'a pas été contesté que PERSONNE1.) a continué à avoir la jouissance des parcelles n° NUMERO5.) en contrepartie de l'occupation des parcelles n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) par PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) ne rapportant pas la preuve d'un dommage matériel respectivement d'un dommage moral subi dans son chef, il est également à débouter de ces demandes.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat engendrés par l'attitude des parties défenderesses sur base de la responsabilité délictuelle.

Les frais irrépétibles sont ceux dont on ne peut pas demander le remboursement. Il s'agit des frais engagés par une partie à l'occasion d'une instance, mais qui ne sont pas compris dans les dépens. Ils recouvrent les frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, les frais engagés pour obtenir certaines pièces, les honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables et les honoraires d'avocat.

Depuis un arrêt rendu en date du 8 juillet 2004, la Cour de cassation française maintient sa position suivant laquelle les frais non compris dans les dépens ne constituent pas un préjudice réparable et ne peuvent être remboursés que sur le fondement de l'article 700

du code de procédure civile, l'équivalent de l'article 240 du nouveau code de procédure civile luxembourgeois (V. notamment Cour de cassation, Chambre civile 1, 25 septembre 2013 ; Cour de cassation, Chambre commerciale, 9 avril 2013 ; Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 mars 2009).

L'indemnité visée trouve son origine dans une responsabilité sans faute, le juge tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

D'après la prédite jurisprudence, non suivie par la Cour de cassation luxembourgeoise dans son arrêt du 9 février 2012, le préjudice résultant des frais irrépétibles ne peut être réparé qu'au titre d'un régime d'indemnisation spécifique dont le caractère forfaitaire permet d'éviter que le juge exerce indirectement un contrôle sur certaines rémunérations.

Dans la mesure où les frais d'avocat sont inclus dans les frais irrépétibles que l'indemnité de procédure de l'article 240 est censée compenser, l'allocation de dommages-intérêts à titre de remboursement des frais d'avocat conduirait à une double indemnisation du même préjudice.

Le tribunal estime encore qu'en l'absence de tarification des honoraires d'avocat respectivement d'harmonisation dans l'évaluation des sommes à allouer, le principe du cumul entre les deux formes d'indemnisation paraît bien critiquable. Le caractère libre de la fixation des honoraires rend l'indemnisation extrêmement variable et il se pose ainsi la question si les honoraires mis en compte constituent un préjudice direct.

En conclusion, le tribunal retient que l'indemnisation recherchée ne peut uniquement se faire que par le biais de l'indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est toutefois à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Par ces motifs

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » en la forme ;

rejette l'offre de preuve par témoins formulée par PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » ;

déclare la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée ;

constate que PERSONNE2.) et la société civile SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » sont à considérer comme occupants sans droit ni titre des parcelles appartenant à, respectivement louées par PERSONNE1.), à savoir les parcelles n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), sises à la section B de ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.) ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s’y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » avec tous ceux qui s’y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit qu’il n’y a pas lieu d’assortir la condamnation au déguerpissement d’une peine d’astreinte ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » fondée ;

constate que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre des parcelles louées par PERSONNE2.) et la société civile SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) », à savoir les parcelles n° NUMERO5.), sises à la section B de ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.) ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef au plus tard deux mois après la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » à faire expulser PERSONNE1.) avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement d’indemnités d’occupation ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour dommage matériel ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour dommage moral ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais d'avocat ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) ».

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.