

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

**No. 383/24**  
**du 29 mars 2024**

**Audience publique du vendredi, 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

**entre :**

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

**partie demanderesse,**

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

**et :**

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.

---

**Faits :**

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 21 décembre 2023, la partie demanderesse fit citer les parties

défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 19 janvier 2024 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

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

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Georges KRIEGER, exposa le sujet de l'affaire.

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

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:**

Suivant exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 21 décembre 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » 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.

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.

PERSONNE1.) a demandé qu'il soit statué sur la présente demande, introduite par voie de citation, alors même qu'il a également introduit une demande équivalente par voie de requête en date du 8 août 2023 sous le numéro D-BAIL-179/23.

PERSONNE2.) et la société civile « SOCIETE1.) » anciennement « SOCIETE2.) » ont précisé à leur tour que la « SOCIETE1.) » aurait tout d'abord été exploité 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 des demandes relatives 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 signification du jugement.

Les parties ont été invitées à prendre position quant à la recevabilité de la demande par voie de citation mais se sont rapportées à prudence de justice quant à ce point.

Il ressort de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile que le juge de paix est compétent tant pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il résulte en effet des travaux parlementaires no 1324 relatifs au projet de loi concernant la compétence en matière contentieuse, civile et commerciale que la préoccupation du législateur avait été d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre.

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile doit dès lors être interprété en ce sens qu'il attribue seulement compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit en ne distinguant pas, si avant cette occupation sans droit ni titre, l'occupation se justifiait ou non par une convention (TAL 1<sup>er</sup> juillet 2016, numéro du rôle 170.286).

Il s'en dégage que la demande de PERSONNE1.), présentée par voie de citation, est à déclarer irrecevable, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile étant, aux termes de l'article 20 de la loi du 21

septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, à présenter par voie de requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix.

Au vu de l'issue de l'instance, PERSONNE1.) étant la partie qui succombe, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

## **PAR CES MOTIFS**

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

**déclare** la demande introduite par voie de citation irrecevable ;

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

**laisse** les frais et dépens à charge de PERSONNE1.).

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.