

## Audience publique du 10 décembre 2020

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**AAAAAAAAA**, demeurant à

demandeur, comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et :

1) **BBBBBBBBB**, demeurant à L-1898 Kockelscheuer, 5, rue um Haff,

2) la société à responsabilité limitée **CCCCCCCC S.à.r.l.**,

défendeurs, comparant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **DDDDDDDD**, demeurant à L-1898 Kockelscheuer, 5, rue um Haff

4) **EEEEEEEE**, demeurant à L-1898 Kockelscheuer, 4, rue um Haff

défendeur, comparant par Maître Johanna MOZER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Rita HELLINCKX-REICHLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 novembre 2019 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 4 février 2020 pour fixation.

Après cinq remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 novembre 2020, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 21 novembre 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAA fait convoquerBBBBBBBB et la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater qu'elles sont occupantes sans droit ni titre de la ferme avec toutes les personnes occupant les lieux de leur chef, avec tous les animaux et leurs effets et ce dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 750.- euros par jour de retard à la charge de chacune des défenderesses. Il demande par ailleurs à voir constater queBBBBBBBB et la société CCCCCCCC sont redevables pour la période allant du mois de novembre 2017 jusqu'au mois de novembre 2019 inclus à l'égard de la succession de feu FFFFFFFF, veuve GGGGGGGG d'une indemnité d'occupation de 25 mois x 3.150.- euros = 78.750.- euros, sous réserve des indemnités d'occupation à échoir et à voir condamnerBBBBBBBB et la société CCCCCCCC solidairement, sinon *in solidum* à lui payer le montant de (78.750 : 3 =) 26.250.- euros avec les intérêts légaux tels que de droit ; ce montant correspondant à sa part dans l'héritage.

AAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation solidaire deBBBBBBBB et de la société CCCCCCCC à lui payer une indemnité de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par la même requête, AAAAAAAA fait convoquer DDDDDDDD et EEEEEEEE à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir.

AAAAAAA a encore demandé acte que cette requête revêt un caractère subsidiaire par rapport à la citation notifiée le 4 octobre 2019 aux mêmes fins par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER et qu'elle n'est à considérer que pour le cas où cette citation devait être déclarée nulle en raison de l'inobservation de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il a par ailleurs conclu à la jonction des deux affaires aux fins de voir statuer sur les deux procédures par un seul et même jugement.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAAA expose que ses deux sœurs DDDDDDDD et EEEEEEEE et lui-même sont les enfants et héritiers, chacun pour un tiers, de leur mère feu FFFFFFFF, veuve GGGGGGGG, décédée le 18 avril 2018, que l'actif successoral comprend entre autres une ferme.

Il reproche àBBBBBBBB, la fille de DDDDDDDD, d'avoir pris possession depuis novembre 2017 de cette ferme ainsi que de l'appartement et du local pour fêtes situé au 1<sup>er</sup> étage.

Il reproche en outre d'avoir pris possession de terrains agricoles qui font également partie de l'actif successoral.

Il ajoute qu'en date du 9 février 2018,BBBBBBBB a constitué la société commerciale CCCCCCCC dont elle est la gérante et l'associée unique, que via cette société elle

exploite dans la ferme avec ses dépendances et terrains agricoles ci-avant énumérés un centre équestre, qu'un contrat commercial avait été présenté à la signature de la société CCCCCCCC et de BBBBBBBB par Maître Luc TECQMENNE, agissant en sa qualité de gérant de tutelle de feu FFFFFFFF, que BBBBBBBB refusait la signature, qu'aucun bail n'a été conclu, que pas un cent de loyer n'a été payé ni à feu FFFFFFFF, ni à la succession de celle-ci, que la société CCCCCCCC et BBBBBBBB occupent la ferme avec ses dépendances et terrains agricoles sans droit ni titre, qu'il n'accepte pas cette situation et qu'il sollicite leur déguerpissement.

AAAAAAA a encore précisé que la requête est présentée dans un ordre d'idées subsidiaire par rapport à la demande qu'il a introduite par une citation notifiée par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER aux mêmes fins aux parties défenderesses pour le cas où la citation devait être déclarée nulle.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAAAA augmente la demande pécuniaire au montant de (107.000 : 4 =) 26.750.- euros et il sollicite la condamnation de DDDDDDDD et de EEEEEEEE à lui payer chacune une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Il informe le tribunal qu'un testament olographe daté au 8 décembre 2002 fut découvert après la rédaction de l'acte de notoriété du 2 octobre 2018 et que la question de l'existence et de la validité de ce testament est pendante devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg pour la raison que ledit testament (dont l'original fut apparemment égaré) lui attribue un tiers de la succession de feu FFFFFFFF alors que la testament olographe du 6 avril 1990 ne lui attribuait que 2/8 de la succession en pleine propriété.

Il en conclut que son mandant aura au moins droit à un quart de la succession, raison pour laquelle il préfère actuellement se limiter à ne réclamer qu'un quart de l'indemnité d'occupation due par les défenderesses sub 1) et 2) à la succession de feu FFFFFFFF.

Il ajoute que la ferme et les terrains agricoles se situent dans le périmètre constructible, de sorte que le prix de l'are serait de 150.000.- euros et que les terrains et les locaux exploités par BBBBBBBB et la société CCCCCCCC ont une valeur de 12 millions d'euros.

Le mandataire de AAAAAAAA informe encore le tribunal que feu FFFFFFFF était sous tutelle depuis le 25 janvier 2006, que les lieux visés dans la requête étaient auparavant donnés en location à l'association IIIIIII moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros et qu'après la résiliation du bail et la libération des lieux, BBBBBBBB a manifesté son intérêt pour occuper/exploiter les lieux.

Le gérant de tutelle de feu FFFFFFFF, Maître Luc TECQMENNE aurait mené des pourparlers entre parties sous la surveillance du juge des tutelles, et le tuteur aurait finalement rédigé un projet de contrat de bail commercial prévoyant le paiement d'un loyer de 3.150.- euros qui aurait été accepté par Maître Rita REICHLING.

Il en conclut que les parties avaient bien l'intention de conclure un bail, mais il concède qu'avant le décès de feu FFFFFFFF aucun bail n'a été signé faute d'accord sur tous les points.

Le mandataire de AAAAAAAAA demande à voir déclarer le jugement commun à DDDDDDDD et à EEEEEEEE et il demande à voir écarter les attestations testimoniales rédigées par celles-ci des débats pour la raison qu'elles sont parties au procès.

Par ailleurs, il fait valoir qu'il ne serait pas possible de prouver un acte juridique par témoignages.

Pour être complet, il verse une attestation testimoniale rédigée par l'épouse de son mandant de laquelle ressortirait qu'il n'y aurait jamais été question de mettre les lieux occupés par BBBBBBBB et par la société CCCCCC gratuitement à leur disposition.

A titre subsidiaire, il conclut à la nomination d'un expert afin de déterminer la valeur des lieux occupés par BBBBBBBB et la société CCCCCC.

A l'audience publique du 12 novembre 2020, le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCC soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance pour cause de libellé obscur en agissant contre DDDDDDDD et EEEEEEEE sans explication aucune.

Ce ne serait qu'à l'audience des plaidoiries que AAAAAAAAA formulerait une demande visant à les voir condamner à lui payer chacune une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

De plus, AAAAAAAAA n'aurait pas indiqué pour quelle raison il réclamerait la condamnation solidaire de BBBBBBBB et de la société CCCCCC tout en ajoutant que la solidarité ne se présume pas.

A titre subsidiaire, il fait valoir que la présente requête a seulement été déposée à titre subsidiaire par rapport à la citation et qu'eu égard au fait qu'il n'y a pas eu de jonction et que la demande principale serait « tombée », la demande subsidiaire tomberait à son tour.

De plus, la condition que la citation soit déclarée nulle ne serait pas donnée en l'espèce étant donné que la citation fut déclarée irrecevable.

A titre plus subsidiaire, il soulève le défaut de qualité d'agir dans le chef de AAAAAAAAA en faisant valoir que l'héritier peut seulement agir pour les droits qu'avait le défunt et qu'en l'espèce il n'y aurait jamais eu de bail.

Il ajoute qu'après le décès de feu FFFFFFFF, les héritiers étaient d'accord à faire exploiter les lieux par BBBBBBBB et par la société CCCCCC à titre gratuit, de sorte que AAAAAAAAA ne serait pas héritier d'un droit ou d'une action née dans le chef de la défunte et il verse deux attestations testimoniales rédigées par DDDDDDDD et par EEEEEEEE pour établir cette version des faits.

Le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCC conclut encore à l'irrecevabilité de la requête à défaut d'avoir été introduite par les trois héritiers ensemble.

Il demande au tribunal de surseoir à statuer pour la raison que la demande de AAAAAAAA n'est ni sure ni certaine et qu'en l'occurrence il existe un risque que des jugements contradictoires soient rendus.

A titre plus subsidiaire, il conclut à l'irrecevabilité de la requête pour autant qu'elle fut introduite à l'égard de BBBBBBBB pour la raison que les pourparlers relatifs à la conclusion d'un contrat ont toujours été menés avec la société CCCCCCCC.

Le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCCCC reproche encore à AAAAAAAA d'avoir fait convoquer EEEEEEEE et DDDDDDDD dans l'unique but de les empêcher à témoigner dans le présent dossier.

Eu égard à cette mise en cause purement théorique des sœurs de AAAAAAAA, il conclut à leur mise hors cause.

Au fond, le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCCCC expose qu'après le décès de feu FFFFFFFF les héritiers étaient d'accord à ce que BBBBBBBB exploite par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC les lieux pour éviter que le hall et l'écurie ne tombent en ruine.

Il ajoute qu'en l'espèce aucune obligation n'existe pour BBBBBBBB, respectivement pour la société CCCCCCCC afin de payer un loyer, de même que toute occupation sans droit ni titre ferait défaut.

Le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCCCC fait valoir que AAAAAAAA a seulement agi après que ses sœurs ont contesté le testament olographe du 8 décembre 2002 attribuant un tiers de la succession à AAAAAAAA.

Il conteste encore l'attestation testimoniale rédigée par l'épouse de AAAAAAAA pour la raison qu'elle ne parle et ne comprend pas la langue luxembourgeoise alors que la discussion entre frère et sœurs sur les biens de la défunte était menée en langue luxembourgeoise.

Par ailleurs, il serait pour le moins curieux que les discussions auraient seulement porté sur quelques meubles, les vêtements et le vélo d'appartement de la défunte, ainsi que sur quelques souvenirs que AAAAAAAA souhaitait récupérer et non pas sur l'occupation par la société CCCCCCCC des lieux en indivision afin d'y exploiter un manège et centre équestre.

A titre subsidiaire, il conclut soit à voir écarter cette attestation testimoniale soit à faire entendre tous les témoins sous la foi du serment au vu du principe de l'égalité des armes.

Le mandataire de BBBBBBBB et de la société CCCCCCCC fait finalement valoir que dans l'hypothèse où le tribunal venait à la conclusion qu'un contrat a été conclu entre parties, il s'agirait d'un prêt à usage.

Il donne encore à considérer que AAAAAAAA a adressé un courrier à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines en ce qui concerne le siège social de la société CCCCCCCC pour voir établir qu'il était d'accord à ce que cette dernière exploite les lieux.

Il conclut au débouté de la demande de AAAAAAAAAA tendant au déguerpissement de ses mandants.

Dans l'hypothèse où le tribunal allait quand-même y faire droit, il demande au tribunal d'accorder à ses mandantes un délai de déguerpissement très long pour libérer les lieux.

Il conteste encore l'exécution provisoire, la demande en allocation d'une indemnité de procédure et il réclame à son tour une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour ses mandantes.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de DDDDDDDDD et de EEEEEEEEE se rallie aux conclusions du mandataire de BBBBBBBBB et de la société CCCCCCCC en ce qui concerne la recevabilité de la requête introductive d'instance.

Au fond, il donne une autre version des faits en faisant valoir qu'il y a toujours eu des querelles familiales, mais que les parties étaient d'accord après le décès de feu FFFFFFFF à ce que BBBBBBBBB exploite, par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC, les lieux sans paiement d'un loyer ou d'une indemnité et ce jusqu'au partage de la succession.

Il donne à considérer qu'il serait injuste de dire que BBBBBBBBB et la société CCCCCCCC auraient « pris possession » des lieux, alors que les lieux furent mis à leur disposition d'un commun accord et qu'il était prévu que cette mise à disposition aurait comme contrepartie qu'elle entretienne les lieux afin d'éviter qu'ils ne tombent en ruine et qu'elle y apporte quelques améliorations.

Ce ne serait qu'au cours de l'exploitation des lieux par BBBBBBBBB et la société CCCCCCCC qu'une salle des fêtes aurait été aménagée et cela après qu'elles avaient tout déménagé.

Il ne conteste pas que des pourparlers en vue de la signature d'un contrat de bail étaient menés, mais il fait valoir qu'aucun contrat n'a été signé pour la raison que les parties étaient toujours en discussions.

Le mandataire de EEEEEEEEE et de DDDDDDDDD ajoute que lors de la réunion ayant suivi le décès de feu FFFFFFFF, ses mandantes pensaient que leur frère avait changé d'attitude avant de se voir assigner devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg pour la raison qu'elles contestaient le testament olographe du 8 décembre 2002 qui fut découvert après la rédaction de l'acte de notoriété en date du 2 octobre 2018.

Il donne à considérer qu'en l'espèce seules les pièces postérieures au décès de feu FFFFFFFF seraient intéressantes et il considère qu'il y a lieu d'en déduire qu'un accord fut trouvé en famille en ce sens que les lieux visés par la présente requête furent donnés en possession de BBBBBBBBB qui les exploitait par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC en vertu d'un prêt à usage et qu'en contrepartie BBBBBBBBB devait les entretenir en bon père de famille.

Il ajoute que l'attestation testimoniale rédigée par l'épouse de AAAAAAAAA ne serait qu'un tissu de mensonges et que cette dernière ne comprend pas la langue luxembourgeoise, de sorte qu'elle ne serait pas capable de relater les détails de la conversation que les frère et sœurs avaient eue.

D'ailleurs ses déclarations seraient incohérentes en ce sens qu'il ne serait pas crédible que les frère et sœurs n'auraient pas parlé de la ferme, de l'écurie et du manège d'équitation qu'il fallait entretenir absolument.

De plus, après cette entrevue,BBBBBBBBB se serait rendue auprès de son oncle AAAAAAAAA pour le remercier de l'accord trouvé et ils se seraient pris dans les bras l'un l'autre.

Le mandataire de EEEEEEEE et de DDDDDDDD précise encore que ses mandantes refusent de prendre fait et cause pour BBBBBBBB et la société CCCCCCCC pour la raison que la demande de AAAAAAAAA à leur égard n'est ni fondée ni justifiée.

EEEEEEEE et DDDDDDDD réclament encore chacune 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure et demandent à voir condamner AAAAAAAAA aux frais et dépens de l'instance.

Il convient de leur en donner acte.

Le mandataire de AAAAAAAAA réplique que la requête est bien recevable en ce qu'il y est bien précisé ce qui est demandé contre qui et qu'il y a lieu de condamner BBBBBBBB et la société CCCCCCCC solidairement aux montants réclamés pour la raison qu'il s'agit de la même cause et du même objet.

Il ajoute que la rédaction de la citation constitue une faute commise au sein de son étude.

Quant au défaut de qualité soulevé, il renvoie à la jurisprudence et à la doctrine versées en cause.

En ce qui concerne la demande en surséance, il s'y déclare tout au plus d'accord pour ce qui a trait à la question du tiers ou du quart du montant devant lui être alloué.

Il conteste l'existence d'un prêt à usage et considère qu'il appartient à BBBBBBBB et à la société CCCCCCCC de rapporter la preuve de son existence conformément aux stipulations de l'article 1341 du Code civil.

La lettre adressée à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ne serait pas susceptible d'établir cette existence pour la raison que la lettre était seulement destinée à permettre à BBBBBBBB de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée.

Il ajoute que la deuxième lettre ayant trait à la gratuité ne serait pas signée par BBBBBBBB, de sorte que le caractère gratuit de la mise à disposition resterait à l'état de pure allégation.

Le mandataire de AAAAAAAAA demande par conséquent au tribunal de constater que BBBBBBBB et la société CCCCCCCC sont occupantes sans droit ni titre des lieux visés

dans la requête introductive d'instance et d'ordonner par conséquent leur déguerpissement.

Motifs de la décision :

Le tribunal saisi doit d'office vérifier sa compétence *ratione materiae* qui est d'ordre public.

En effet aux termes de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile *en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande* et aux termes de l'article 33 du même code *les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que action en matière de bail et réparations locatives, (...), la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble.*

En vertu de l'article 3, 3° du même code, le juge de paix connaît 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 appartient dès lors au juge de donner une qualification aux relations qui lient les parties en cause.

La qualification relève du pouvoir d'appréciation des juges du fond (Juris-classeur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103).

Pour l'appréciation de la compétence du tribunal saisi, il n'est pas tenu compte des exceptions et moyens de défense. Il s'agit là d'une appréciation de la règle que le juge de l'action est le juge de l'exception (cf. Jean-Claude WIWINIUS, Pas. 28, p. 478).

Le juge de paix est partant compétent pour statuer sur l'interprétation ou l'existence d'un contrat ou d'un titre qui sert de base à la demande.

En l'espèce, AAAAAAAA demande au tribunal de constater queBBBBBBBB et la société CCCCCCCC sont occupantes sans droit ni titre des lieux occupés et il sollicite leur déguerpissement des lieux occupés tout en sollicitant leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation.

BBBBBBBB quant à elle fait valoir qu'elle fut autorisée par le requérant et les défenderesses sub 3) et 4) d'exploiter les lieux occupés par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC à titre gratuit et ce jusqu'au jour où le partage de la succession ait eu lieu.

En contrepartie, elles se seraient engagées à entretenir les lieux en bon père de famille et à les améliorer le cas échéant.

AAAAAAA d'une part etBBBBBBBB et la société CCCCCCCC d'autre part versent des attestations testimoniales visant à reproduire les termes d'une conversation qui a eu lieu entre les frères et sœurs quelques jours après le décès de leur mère, feu FFFFFFFF.

Il convient dès lors de qualifier les relations qui lient les parties en cause et notamment de déterminer si les parties défenderesses sub 1) et 2) occupent les lieux visés dans la requête introductive d'instance en vertu d'un titre ou si elles sont occupantes sans droit ni titre desdits lieux.

Pour ce faire, il convient de se référer aux éléments inhérents au présent dossier.

Ainsi, il ressort des pièces versées en cause que :

- par jugement rendu en 2006 par le Juge des Tutelles auprès du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg l'ouverture de la tutelle de feu FFFFFFFF fut prononcée,
- le jugement indique que cette tutelle devra s'exercer sous la forme de la tutelle en gérance et que HHHHHHHH est désigné comme gérant de la tutelle,
- par courrier du 11 juillet 2017, BBBBBBBB a informé Maître Luc TECQMENNE – à ce moment tuteur de feu FFFFFFFF – de son intention de reprendre les activités d'écurie de son grand-père,
- par courrier du 18 juillet 2017 Maître Luc TECQMENNE a répondu à l'association IIIIIII qu'il a pris note de leur décision de résilier le contrat de bail signé en 2006 concernant la ferme et les dépendances et qu'il il leur a confirmé son accord afin que le préavis prenne effet le 1<sup>er</sup> août 2017 et se termine le 31 octobre 2017,
- la société CCCCCCCC fut constituée en date du 9 février 2018 avec comme objet l'élevage, l'entraînement et la pension de chevaux, l'entraînement des cavaliers, la promotion des sports équestres, etc. et que BBBBBBBB en détient l'ensemble des parts sociales et qu'elle a la qualité de gérant unique,
- malgré le refus catégorique émis apparemment (selon les dires de AAAAAAAA) de feu FFFFFFFF de faire des affaires avec les membres de la famille, un projet de contrat de bail fut élaboré par Maître Luc TECQMENNE après qu'il en ait obtenu l'autorisation de la part du Tribunal de la Jeunesse et des Tutelles,
- en 2018, Maître Luc TECQMENNE a envoyé un projet de bail à BBBBBBBB et aux frère et sœurs WEISTROFFER entre d'une part feu FFFFFFFF, représentée par son gérant de tutelle, en sa qualité de baillesse et d'autre part la société CCCCCCCC en sa qualité de locataire,
- BBBBBBBB et DDDDDDDD y figurent en leur qualité de cautions tenues solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du contrat de bail sans bénéfice de discussion,
- par courrier du 6 mars 2018, le mandataire de DDDDDDDD informe Maître Luc TECQMENNE des quelques modifications que cette dernière et BBBBBBBB souhaiteraient apporter au contrat de bail,
- par courrier du 20 mars 2018, Maître Luc TECQMENNE a répondu au mandataire de DDDDDDDD qu'un certain nombre de modifications ne pourrait pas être fait ; notamment qu'eu égard à la situation financière de feu FFFFFFFF il ne serait pas envisageable qu'elle soit tenue de supporter de grosses réparations,
- la version modifiée du contrat de bail (version du 19 mars 2018) n'a pas été acceptée par AAAAAAAA, tandis que le mandataire de DDDDDDDD a accepté le paiement d'un loyer mensuel de 3.150.- euros HTVA sans pour autant être d'accord avec le délai de résiliation prévu,
- une nouvelle version du bail fut rédigée par Maître Luc TECQMENNE est soumis pour approbation aux parties en date du 27 mars 2018 et

- par courriel du 5 avril 2018 BBBBBBBBB écrit que si elle ne souhaite pas obtenir des faveurs, elle ne souhaite pas non plus autant de contraintes d'autant plus que depuis le décès de son grand-père personne ne s'est intéressé à gérer le site en bon père de famille.

Il ressort de l'acte de notoriété no 2750/18 du 2 octobre 2018 rédigé par le notaire Henri HELLINCKX que FFFFFFFF, veuve de GGGGGGGG est décédée le 18 avril 2018 et qu'elle laisse comme héritiers réservataires ses trois enfants, à savoir AAAAAAAAA, DDDDDDDD et EEEEEEEE et que suivant testament olographe du 6 avril 1990 elle a légué la moitié de sa quotité disponible de sa succession à chacune de ses deux filles, de sorte que la succession est échue pour 2/8ièmes en pleine propriété à AAAAAAAAA, pour 3/8ièmes à EEEEEEEE et pour 3/8ièmes à DDDDDDDD.

Il est constant en cause qu'aucun contrat de bail n'a finalement été signé faute d'avoir trouvé un terrain d'entente et que BBBBBBBBB occupe et exploite toujours les lieux visés dans la présente requête par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC.

Il n'est par ailleurs pas contesté par AAAAAAAAA que BBBBBBBBB, respectivement la société CCCCCCCC ont entrepris d'importants travaux dans les lieux visés par la requête et qu'elles ont amélioré les lieux occupés.

Il incombe dès lors au tribunal de qualifier l'occupation en se basant sur les éléments de la cause mis à sa disposition.

L'occupation peut en effet s'expliquer de différentes manières.

En effet, en ce qui concerne l'occupation des lieux, il convient de retenir que la simple occupation ne s'identifie pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée. L'occupation peut ainsi avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié ; elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire ou même, plus simplement, par l'abus d'un occupant sans titre ni droit ; parfois aussi par la concession d'une occupation gratuite, exclusive de tout bail. Il résulte de ces considérations que l'occupation n'est pas décisive, pouvant être équivoque (Les Nouvelles : Le louage de choses no 183).

Le contrat de prêt est défini comme un contrat par lequel une personne, le prêteur, remet à une autre, l'emprunteur, une chose que celui-ci s'engage à restituer, après s'en être servi pendant un certain temps. Le prêt est essentiellement un contrat à titre gratuit (cf. Enc. Dalloz civil, V° Prêt, no 1 et suivants).

Or, la notion de prêt n'épuise pas totalement la question des occupations conférées à titre gracieux et il y a lieu de qualifier le contrat entre parties de convention d'occupation précaire, lorsque l'occupation est conférée à titre de service d'ami (cf. La convention d'occupation précaire et son application jurisprudentielle, J.-P. Pizzio : no 3, dans JCP. I. 1980, doctrine no 2975).

La convention d'occupation précaire est un contrat innomé (...) qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant (...) dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée

d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses no 47).

Pour établir l'occupation sans droit ni titre des lieux indivis parBBBBBBBB et par la société CCCCCCCC, AAAAAAAA verse l'attestation testimoniale de son épouse, séparée en biens, tandis queBBBBBBBB et la société CCCCCCCC versent des attestations testimoniales de DDDDDDDD et de EEEEEEEE afin d'établir qu'il fut convenu entre frère et sœurs quelques jours après le décès de feu FFFFFFFF, veuve GGGGGGGG, queBBBBBBBB et la société CCCCCCCC pourraient continuer à exploiter gratuitement les lieux visés dans la présente requête jusqu'au partage de la succession ou, du moins, jusqu'à ce qu'une décision soit prise quant à la destination future des lieux visés par la requête.

BBBBBBBB et la société CCCCCCCC sollicitent le rejet de l'attestation testimoniale de JJJJJJJ essentiellement pour la raison que celle-ci ne comprend par le luxembourgeois et ne serait dès lors pas en mesure de relater une conversation qui s'est déroulée en langue luxembourgeoise entre frère et sœurs, tandis que AAAAAAAA sollicite le rejet des attestations testimoniales de EEEEEEEE et de DDDDDDDD pour être parties en cause.

BBBBBBBB et la société CCCCCCCC demandent au tribunal d'appliquer le principe de l'égalité des armes.

Le principe de l'égalité des armes a été développée par la jurisprudence dans le cadre des prescriptions de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme prescrivant les droits de chaque justiciable à un procès équitable. En vertu de ce principe, le juge doit réserver à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause, y compris ses preuves, dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire. Ce principe doit trouver à s'appliquer chaque fois que la stricte application du droit interne conduit à une situation de déséquilibre entre les parties litigantes (*Cour européenne des Droits de l'Homme, 27 octobre 1993, série A, n° 274, Bulletin des Droits de l'Homme 2, 1994, p. 42*).

L'applicabilité de la notion de l'« égalité des armes » est à subordonner à l'exigence que la procédure tende à obtenir une réponse qui sera décisive sur le sort du droit ou de l'obligation en jeu (*Jean-Claude WIWINIUS, « L'application de l'article 6, paragraphe 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales par les juridictions luxembourgeoises », Pas. 3/2000, p. 231*).

En l'espèce, le fait de prendre seulement en considération la/les attestations testimoniales d'une des parties risque d'influer de manière décisive sur le procès en cours, de sorte qu'il y a lieu de faire droit aux conclusions deBBBBBBBB et de la société CCCCCCCC et de prendre en considérer l'ensemble des attestations testimoniales versées en cause.

Il ressort de l'attestation testimoniale de JJJJJJJ que lors de la réunion entre frère et sœurs en date du 24 avril 2018 à son domicile, les sujets abordés étaient l'appartement appartenant à feu FFFFFFFF à Mondorf/Bains, ses vêtements, quelques souvenirs que AAAAAAAA souhaitait récupérer et le vélo d'appartement de la défunte tandis qu'ils n'ont à aucun moment parlé du bail, respectivement de l'occupation parBBBBBBBB des lieux en indivision pour y exploiter son manège d'équitation.

Les attestations de EEEEEEEEE et de DDDDDDDDD font par contre état du fait qu'elles ont trouvé lors de cette réunion l'arrangement suivant lequel BBBBBBBBB, par l'intermédiaire de la société CCCCCCCC, continue à exploiter les lieux en indivision gratuitement jusqu'au jour où le partage serait réglé entre frère et sœurs, respectivement jusqu'au jour où une décision serait prise quant à ce qui allait se passer avec la ferme et ceci afin d'éviter que la ferme tombe en ruine.

Au vu des attestations versées en cause, il n'est pas établi à l'exclusion de tout doute que BBBBBBBBB et la société CCCCCCCC occupent les lieux visés dans la requête introductive d'instance sans droit ni titre.

Par contre, le courrier adressé en date du 12 mai 2018 ensemble par AAAAAAAA et ses sœurs EEEEEEEEE et DDDDDDDDD, en leur qualité d'héritiers de feu FFFFFFFF, à L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines afin de confirmer que la société CCCCCCCC, représentée par la gérante BBBBBBBBB, a son siège social à vient conforter la version des faits telle que relatée par EEEEEEEEE et par DDDDDDDDD, à savoir qu'un accord a été trouvé lors de la réunion entre frère et sœurs qui s'est tenue après le décès de feu FFFFFFFF.

Il en va de même du courrier adressé en date du 15 mai 2018 par la gérante de la société CCCCCCCC, à savoir BBBBBBBBB, à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines dans les termes suivants : « Par la présente, je soussignée BBBBBBBBB, gérante de la firme CCCCCCCC SARL, certifie pouvoir exploiter mon établissement à , gratuitement. »

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que BBBBBBBBB et la société CCCCCCCC occupent les lieux précités en vertu d'un prêt à usage à durée indéterminée. En effet, à l'heure actuelle aucun terme n'est prévisible au vu du litige qui se meut entre AAAAAAAA d'une part et ses sœurs EEEEEEEEE et DDDDDDDDD d'autre part en ce qui concerne le partage de la succession de feu Irène WEISTROFFER-DEMUT.

Toutefois quand la chose prêtée est d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, comme le prêt d'un appartement pour le logement d'une famille, le contrat ne saurait être perpétuel (cf. JCL, Art. 1888 à 1891 no 27).

Dans une telle hypothèse, il y a lieu d'admettre que le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 28).

Or, il faut que la convention antérieure soit venue à terme, respectivement révoquée avant l'introduction de la demande en justice pour que le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre soit compétent pour connaître de la demande en déguerpissement.

Il s'ensuit que le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est incompétent pour connaître des demandes formulées par AAAAAAAA.

Il y a lieu de déclarer fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par BBBBBBBB, par la société CCCCCCCC, par DDDDDDDD et par EEEEEEEE jusqu'à hauteur de 500.- euros chacune.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner AAAAAAAA aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**donne acte** à AAAAAAAA de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

**donne acte** à AAAAAAAA qu'il requiert également une indemnité de procédure de 2.000.- euros tant à l'égard de DDDDDDDD qu'à l'égard de EEEEEEEE ;

**donne acte** à BBBBBBBB et à la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. qu'elles requièrent une indemnité de procédure de 2.000.- euros chacune ;

**donne acte** à EEEEEEEE et à DDDDDDDD qu'elles requièrent une indemnité de procédure de 1.500.- euros chacune ;

**constate** que BBBBBBBB et la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. occupent les lieux en indivision visés par la présente requête, notamment la ferme avec dépendances en vertu d'un contrat de prêt à usage à durée indéterminée ;

**dit** qu'en conséquence BBBBBBBB et la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. ne sont pas à considérer comme occupantes sans droit ni titre desdits lieux ;

partant,

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande de AAAAAAAA tendant au déguerpissement de BBBBBBBB et de la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l.;

se déclare **incompétent** pour connaître des demandes de AAAAAAAA en allocation d'une indemnité d'occupation et d'une indemnité de procédure ;

dit **fondées** les demandes de BBBBBBBB, de la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l., de EEEEEEEE et de DDDDDDDD tendant à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** AAAAAAAA à payer aussi bien à BBBBBBBB qu'à la société à responsabilité limitée CCCCCCCC S.à.r.l. une indemnité de 500.- euros (**cinq cents euros**) ;

**condamne** AAAAAAAA à payer également tant à EEEEEEEE qu'à DDDDDDDD une indemnité de 500.- euros (**cinq cents euros**) ;

**condamne** AAAAAAAAA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES