N° 1521/24
du 11.12.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, onze décembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à ferme, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à L-9125 Schieren, 86 b), route de Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante délaissée par feu **PERSONNE1.)**, né le DATE1.) à ADRESSE1.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE2.), décédé le DATE2.) à ADRESSE3.), nommé à cette fonction par jugement du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 30 avril 2019,

partie demanderesse,

comparant par Maître Bob PETESCH, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

e t :

PERSONNE2.), agriculteur, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse,

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

==========

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 5 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 9 septembre 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2024 à 14.45 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de l'affaire à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2024 à 14.45 heures, l'affaire a été refixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 27 novembre 2024 à 14.30 heures, où elle a paru utilement et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Bob PETESCH, comparant pour Maître Denis WEINQUIN, *ès-qualités*, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Daniel BAULISCH, comparant pour PERSONNE2.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 5 septembre 2024, Maître Denis WEINQUIN a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir constater l'inexistence d'un contrat de bail à ferme entre les parcelles de feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n° NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n° NUMERO3.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares,

- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des terres occupées endéans un délai de quinze jours suivant notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,

- à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal devait retenir l'existence d'un contrat de bail à ferme, voir déterminer la date de début du contrat de bail à ferme

et voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'un fermage de 150.- euros par an, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono*, ou à dires d'expert,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Denis WEINQUIN a réitéré sa demande telle qu'exposée dans la requête.

PERSONNE2.) quant à lui, a fait valoir qu'un contrat de bail à ferme oral aurait existé entre lui et feu PERSONNE1.), qui subsisterait, faute de résiliation intervenue en 2022, jusqu'en 2030.

À l'appui de ses développements, PERSONNE2.) a versé des preuves de paiement de fermages, un certificat de la Chambre d'agriculture du 9 novembre 2023, un courrier du Service d'économie rurale du 10 novembre 2023 et différentes autres pièces visant à corroborer ses dires.

Appréciation

La requête de Maître Denis WEINQUIN est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Par rapport au fond, il échet de relever en premier lieu que PERSONNE2.) doit, face aux contestations de Maître Denis WEINQUIN, établir la conclusion d'un contrat de bail oral entre lui et feu PERSONNE1.).

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant règlementation du bail à ferme n'exige expressément un écrit que pour le bail d'une ferme entière. Le bail portant sur une parcelle peut donc être verbal.

Il a été jugé que la preuve de l'éventuelle relation contractuelle doit se faire selon les règles de l'article 1715 du Code civil (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 478, n° 554).

L'article 1715 du Code civil dispose que si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

L'article 1715 du Code civil fait donc une distinction fondamentale.

En effet, il y a lieu de distinguer si le contrat contesté a reçu exécution ou n'a pas encore reçu exécution.

Si le contrat contesté a reçu exécution, la preuve résulte de celle-ci et la preuve testimoniale est admise en ce cas ; elle paraît même superflue.

Si au contraire, il n'a pas encore reçu d'exécution, la preuve du bail ne peut être reçue par témoins et moins encore par présomptions. Le recours aux témoignages et aux présomptions est en ce cas proscrit, quelle que soit la valeur du litige, même s'il existe un commencement de preuve par écrit ou même s'il y a impossibilité de se procurer une preuve écrite.

L'occupation des parcelles par le preneur pourrait constituer l'exécution du bail, mais seulement à condition que cette occupation ne soit pas équivoque et ne puisse autrement s'expliquer.

La simple occupation ne s'identifie pas nécessairement avec l'existence d'un bail ni même avec un commencement d'exécution du louage.

L'occupation peut 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 par l'abus d'un occupant sans droit ni titre (cf. Les Novelles, Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, tome 1, *Les baux en général*, éd. 2000, n° 171 et s.).

En l'espèce, il n'est pas établi que le contrat de bail allégué par PERSONNE2.) ait reçu exécution.

Tel que retenu ci-avant, dans le cadre d'un bail oral qui n'a pas reçu exécution, la preuve n'est pas possible par témoins ou présomptions.

À cet égard, il convient de constater à l'instar de Maître Denis WEINQUIN que les pièces que PERSONNE2.) a communiquées en cause se rapportent soit à d'autres parcelles, soit à des parcelles indéterminées.

Il en découle que PERSONNE2.) est resté en défaut de rapporter la preuve de la conclusion d'un contrat de bail oral avec feu PERSONNE1.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n° NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n° NUMERO3.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares.

Il y a donc lieu de retenir qu'il n'existe pas de contrat de bail à ferme oral entre feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relatif aux trois parcelles litigieuses et de condamner PERSONNE2.) au déguerpissement des terres occupées, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Dans la mesure où il n'est pas établi que PERSONNE2.) ne s'exécutera pas, cette condamnation n'est pas à assortir d'une peine d'astreinte.

Les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant, **dit** qu'il n'existe pas de contrat de bail oral entre feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n° NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n° NUMERO3.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des terres occupées avec tous ceux qui les occupent de son chef dans *un délai de 2 mois* à partir de la notification du présent jugement,

dit que cette condamnation n'est pas à assortir d'une peine d'astreinte,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.