

**Audience publique du lundi, vingt-six mai deux mille vingt-cinq**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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 :**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 19 février 2025 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 du lundi, 24 mars 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique lundi, 12 mai 2025.

La représentante de la partie demanderesse, Maître Morgane IMGRUND, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Annick WURTH, représentante de la partie défenderesse, fut entendue 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

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée le 19 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail du 1<sup>er</sup> mars 2010 à compter du 27 janvier 2025, voir ordonner son déguerpissement dans le délai de huitaine sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, voir autoriser le requérant à faire expulser le défendeur, voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 3.855.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de 14 ans, voir condamner, le cas échéant, le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 275,50.- euros par an pour la période durant laquelle le défendeur serait à considérer comme occupant sans droit ni titre de la parcelle et voir condamner le défendeur au paiement de dommages et intérêts de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le requérant réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) soutient être propriétaire d'une parcelle NUMERO1.), au lieu-dit « ADRESSE3.) », section A de ADRESSE4.), commune de ADRESSE5.), donné en location à PERSONNE2.) par contrat de bail oral du 1<sup>er</sup> mars 2010 ayant pris effet le même jour, pour un loyer de 2,50.- euros par are. Par courrier du 25 juillet 2024, PERSONNE1.) aurait mis en demeure le défendeur de régler les fermages redus depuis le début du bail, soit la somme de 110,2 ares x 2,5€ x 14 ans = 3.855.- euros. Par courrier du mandataire du propriétaire du 27 janvier 2025, le bail aurait été résilié avec effet immédiat. PERSONNE2.) n'aurait réservé aucune suite à ces courriers. PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande respectivement l'incompétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à ferme, en raison du fait que les parties auraient signé un compromis de vente relatif à la prédite parcelle en date du 21 février 2010. PERSONNE1.) n'en serait donc plus propriétaire. Depuis plusieurs années, PERSONNE2.) insisterait auprès de PERSONNE1.) de finaliser l'acte notarié, or celui-ci refuserait de ce faire. En présence d'un accord sur la chose et le prix, il faudrait retenir que « compromis de vente vaut vente ». Il serait par ailleurs incontestable que PERSONNE1.) n'aurait jamais obtenu une autorisation pour son plan d'aménagement particulier « ADRESSE6.) » à ADRESSE4.) sans l'accord de PERSONNE2.) de concéder un droit de passage pour une canalisation sur l'une de ses propriétés. À titre

subsidaire, la demande du requérant serait à déclarer non fondée. PERSONNE2.) a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) y réplique en faisant valoir que le compromis aurait été enregistré et qu'il contiendrait une condition suspensive d'octroi d'un prêt dont la partie défenderesse n'aurait jamais rapporté la preuve. Il a encore souligné que le lotissement en cause aurait été établi sur un tout autre terrain et que ce serait lui qui aurait supporté les frais de l'installation de la canalisation. En tout état de cause, faute de la réalisation de la condition suspensive, le compromis ne serait plus valable.

D'après PERSONNE2.), la question du financement ne se serait jamais posée et cet élément n'affecterait en rien la validité du compromis.

PERSONNE1.) explique encore le retard qu'il a pris à réclamer les fermages réduits par le fait qu'il n'aurait pas prêté une attention particulière à la gestion de sa parcelle. Il n'aurait d'ailleurs jamais reçu de convocation en vue de se présenter chez un notaire.

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 par compromis de vente du 21 février 2010, enregistré le 1<sup>er</sup> août 2024, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) une terre labourable, inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section de ADRESSE4.), sous le NUMERO1.), d'une contenance de 1 hectare 10 ares et 20 centiares. Ledit compromis contient encore la clause suivante « 6) *Le présent compromis n'est valable sous condition que la partie acquéreuse aura accordé son financement auprès de la banque ..... endéans ..... semaines à partir d'aujourd'hui* ».

Il importe ensuite de relever que PERSONNE2.) est propriétaire d'une parcelle n° NUMERO2.) sur laquelle une canalisation a été installée de l'accord de PERSONNE2.) aux termes d'une convention de servitude d'utilité publique du 24 février 2010. En son article 9, la convention précise que « *Diese Konvention gilt nur für des Anschluss des PAP PERSONNE1.)* ». Il n'est pas autrement contesté que les frais pour ces travaux ont été financés par PERSONNE1.) en vue de la réalisation du lotissement « ADRESSE6.) » à ADRESSE7.).

D'après le témoignage de PERSONNE3.), la conclusion du prédit compromis du 21 février 2010 serait la conséquence de discussions entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) afin de permettre à ce dernier d'assurer la gestion de l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du lotissement « ADRESSE6.) ».

Le tribunal estime que la cause de la vente n'est pas déterminante pour la solution du présent litige de bail à ferme.

Par courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 27 janvier 2025, celui-ci a résilié le compromis de vente alors que pendant presque 15 ans, PERSONNE2.) n'aurait jamais soumis la preuve du financement à PERSONNE1.).

A cet égard, il y a lieu de relever qu'il n'appartient pas à ce tribunal, siégeant en matière de bail à ferme, de se prononcer sur l'existence ou la réalisation d'une condition suspensive respectivement sur la validité ou le caractère fautif de la résolution unilatérale par la partie requérante.

Dès lors le tribunal se limitera à constater que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une vente ferme et définitive entre parties.

PERSONNE1.) fait état d'un contrat de bail à ferme oral entre parties datant du 1<sup>er</sup> mars 2010.

Face aux contestations de PERSONNE2.), PERSONNE1.) doit établir la réalité de la conclusion d'un contrat de bail oral entre parties.

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme n'exige expressément un écrit que pour le bail d'une ferme entière, hypothèse non concernée par la présente instance.

Le bail portant sur une parcelle peut donc être verbal.

Il a été jugé que la preuve d'une éventuelle relation contractuelle doit se faire selon les principes généraux, en l'occurrence conformément à l'article 1715 du Code civil (cf. Lex THIELEN, op. cit., no. 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 implique partant 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, quel 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 Nouvelles, Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Tome 1 : Les baux en général, édition 2000, no. 171 et ss.).

En l'espèce, il n'est pas établi que le contrat de bail allégué par PERSONNE1.) ait reçu exécution. Le tribunal se doit de constater que même l'occupation effective de la parcelle litigieuse par PERSONNE2.) n'a pas été établie.

La preuve du bail n'est alors pas possible par témoins ou présomptions.

En guise de remarque finale, il y a encore lieu de constater que la partie requérante ne conteste pas avoir conclu un compromis de vente avec PERSONNE2.) ce qui, à défaut d'autre précision dans ledit compromis, contredit l'existence d'un contrat de bail à ferme.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, PERSONNE1.) n'a pas prouvé la conclusion d'un contrat de bail à ferme avec PERSONNE2.) à partir du 1<sup>er</sup> mars 2010 et est à débouter de l'ensemble de ses demandes.

La demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

### **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 de PERSONNE1.) en la forme ;

**déclare** les demandes de PERSONNE1.) non fondées ;

partant, en **déboute** ;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

partant, en **déboute** ;

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, 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.