

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, onze juin deux mille vingt-cinq

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 :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

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

e t :

PERSONNE1.), agriculteur, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 28 février 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 2 avril 2025 à 14.30

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 cette date, l'affaire a été retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Morgane IMGRUND, comparant pour la partie demanderesse, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses revendications et moyens.

Le défendeur PERSONNE1.), personnellement présent, a été entendu en ses réponses et moyens de défense.

Ensuite, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre à la partie demanderesse la société SOCIETE1.) de prendre position par rapport au courrier envoyé par PERSONNE1.) au tribunal en cours de délibéré et l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 28 mai 2025 à 15.00 heures, pour continuation des débats.

À l'audience publique du mercredi, 28 mai 2025 à 15.00 heures, l'affaire a paru utilement, et Maître IMGRUND et PERSONNE1.) ont été entendus en leurs explications respectives.

Sur ce, le tribunal a repris 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 28 février 2025, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre d'une partie de la parcelle de la société SOCIETE1.) inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », terre labourable, contenant 2 hectares, 51 ares et 62 centiares,
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des terres occupées endéans un délai de huitaine suivant notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation annuelle de 1.500.- euros, sinon d'une indemnité d'occupation de 3.145,25 euros pour la période d'exploitation illégale de dix ans, avec les intérêts légaux à partir de l'occupation illégale, sinon de la mise en demeure du 27 janvier 2025, sinon du prononcé du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- voir ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir de la notification du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Morgane IMGRUND a réitéré la demande de la société SOCIETE1.) telle qu'exposée dans la requête.

PERSONNE1.) quant à lui, a exposé qu'il existerait un « accord » entre lui et PERSONNE2.), à savoir le gérant de la société SOCIETE1.), relatif à l'exploitation par ses soins à partir de 2014 de la partie de la parcelle litigieuse qui avait auparavant été louée à feu PERSONNE3.).

À l'appui de ses développements, PERSONNE1.) a versé des preuves de paiement de fermages à PERSONNE2.) et de leur remboursement ultérieur par ce dernier, ainsi que différents échanges de communications.

Appréciation

La requête de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Par rapport au fond, il échet de relever que la société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) d'exploiter depuis 2014 sans son accord la partie de sa parcelle n° NUMERO1.) qu'elle avait louée jusque-là à feu PERSONNE3.).

Il est constant en cause, qu'il n'existe pas de contrat, ni d'accord écrit entre parties.

Il appartient ainsi à PERSONNE1.), d'établir, face aux contestations de la société SOCIETE1.), la conclusion d'un contrat, respectivement « accord » de bail oral entre lui et la société SOCIETE1.) ou son gérant PERSONNE2.).

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. 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 Nouvelles, 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 PERSONNE1.) 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 Morgane IMGRUND qu'il laisse d'être établi que les pièces communiquées en cause par PERSONNE1.) se rapportent effectivement à la parcelle litigieuse, dans la mesure où elles se rapportent soit à des parcelles indéterminées soit expressément à d'autres parcelles.

Il en découle que PERSONNE1.) est resté en défaut de rapporter la preuve de la conclusion d'un contrat de bail oral avec la société SOCIETE1.) portant sur une partie de la parcelle de la société SOCIETE1.) inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », terre labourable, contenant 2 hectares, 51 ares et 62 centiares.

Il y a donc lieu de retenir qu'il n'existe pas de contrat de bail à ferme oral entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), de sorte que ce dernier est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Partant, il convient de condamner PERSONNE1.) à déguerpir 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 PERSONNE1.) ne s'exécutera pas, cette condamnation n'est pas à assortir d'une peine d'astreinte.

Concernant l'indemnité d'occupation, il échet de noter que PERSONNE1.) a admis avoir occupé les terres litigieuses depuis 2014 pendant une période de dix ans. Faute de la preuve du paiement d'un loyer au courant de cette période par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) peut dès lors prétendre à une indemnité d'occupation. En l'absence d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité à la valeur locative non contestée par PERSONNE1.) de 2,50 euros par are et par an.

Il convient ainsi de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation de 3.145,25 euros.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 3.145,25 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

En sus, il y a lieu de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant le jour de la notification du présent jugement.

En revanche, la société SOCIETE1.) n'ayant pas instruite sa demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, il n'y a pas lieu de lui allouer des dommages et intérêts.

Par ailleurs, la condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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.

PAR CES MOTIFS :

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,

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre d'une partie de la parcelle de la société anonyme SOCIETE1.) SA inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », terre labourable, contenant 2 hectares, 51 ares et 62 centiares,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des terres occupées avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation de **3.145,25 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jour du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant le jour de la notification du présent jugement,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.