

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize février deux mille vingt-six

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 :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses,

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

e t :

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 18 novembre 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, 8 décembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique lundi, 9 février 2026.

Le représentant des parties demanderesse, Maître Daniel BAULISCH, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Christian BILTGEN, le représentant de la partie défenderesse, fut entendu 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 18 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, aux fins de voir dire que l'échéance du bail est arrivée à expiration en date du 31 octobre 2025, voir dire que PERSONNE4.) est occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} novembre 2025, voir ordonner son déguerpissement et arrêter toute exploitation des parcelles dans le délai de quinzaine après la notification du jugement à intervenir et voir autoriser les requérants à faire expulser le défendeur.

Les requérants réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

À l'audience du 9 février 2026, PERSONNE1.) a souligné être le propriétaire unique des parcelles sises dans la commune de LIEU1.) et données en fermage à PERSONNE4.). Par lettre du 16 avril 2021, le bailleur aurait informé le locataire de son intention de résilier le bail avec effet au 31 octobre 2025. PERSONNE4.) aurait par la suite confirmé la résiliation mais refuserait actuellement de libérer les lieux.

PERSONNE4.) a conclu à l'irrecevabilité de la requête alors que la demande aurait été formulée au nom de deux personnes qui ne seraient pas bailleurs. Subsidiairement, la demande serait à déclarer non fondée au motif qu'il n'y aurait pas de résiliation valable, le courrier de 2021 invoqué par le requérant ne produisant aucun effet. Il résulterait de l'acte de notoriété du 9 décembre 2020 que PERSONNE2.) n'aurait à aucun moment été propriétaire des parcelles faisant l'objet du bail à ferme. Par ailleurs, PERSONNE4.) n'aurait à aucun moment accepté une quelconque résiliation et le courrier du 16 avril 2021 n'aurait pas été envoyé par voie recommandée et ne constituerait nullement une résiliation. Il reproche encore à PERSONNE3.) d'avoir procédé à une vente de terrains déguisée en échange rural afin d'éluder le droit de préemption de PERSONNE4.). En droit, il a renvoyé à la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme afin de démontrer que le 1^{er} novembre 2018, le bail entre parties

aurait été prolongé de six ans fixant son échéance au 1^{er} novembre 2024. Aux termes de l'article 6 alinéa 3, et après que PERSONNE4.) a été laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, un nouveau bail se serait opéré pour périodes successives de six ans avec comme prochaine échéance le 1^{er} novembre 2031. La requête n'ayant été déposée que le 18 novembre 2025, serait inopérante à cet égard pour être tardive. PERSONNE4.) a finalement conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) a conclu à la recevabilité de sa demande alors qu'il serait le propriétaire-bailleur des parcelles litigieuses. La résiliation aurait produit son effet au 31 octobre 2025. Toute intention frauduleuse dans son chef a été formellement démentie.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'au moment de l'introduction de la demande, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'étaient pas ou plus bailleurs-propriétaires des parcelles louées à PERSONNE4.).

Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité dans le chef de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est à déclarer fondée. Leur demande à l'encontre de PERSONNE4.) est partant à déclarer irrecevable et elles sont à mettre hors cause.

La demande pour le surplus, régulièrement introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Il n'est en l'occurrence pas autrement contesté que PERSONNE4.) avait conclu avec PERSONNE5.) de son vivant un contrat de bail à ferme oral relatif à quelques 25 parcelles agricoles sises dans la commune de LIEU1.).

PERSONNE5.) est décédé en date du DATE1.) et en vertu de son testament authentique, les parcelles en question sont échues à parts égales à PERSONNE3.) et PERSONNE1.). Par acte d'échange rural du 10 septembre 2024, PERSONNE1.) en est devenu le propriétaire unique avec reprise du bail à ferme en cours.

Aux termes de l'article 41 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, le bail en cours au 1^{er} novembre 2018 (moment de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2018 portant modification 1^o de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2^o de certaines dispositions du Code civil), continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Il est constant en cause que le bail en cause a une ancienneté supérieure à neuf ans de sorte qu'il était prorogé d'année en année en vertu des anciennes dispositions légales.

Tel que correctement relevé par PERSONNE4.), le bail a donc tout d'abord été prorogé d'une année conformément à l'ancien article 6 alinéa 3 de la loi, puis de six ans au 1^{er} novembre 2019 avec une fin du bail au 1^{er} novembre 2025 conformément au nouvel article 6 alinéa 2 de la loi.

Cet article stipule ensuite que « (...) *le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans* ».

Un premier courrier de résiliation par voie recommandée avait été remis à PERSONNE4.) en date du 8 février 2021. Ledit courrier n'a pas été versé en son intégralité au tribunal mais il n'a pas été contesté qu'au vu de la base erronée invoquée, cette résiliation était inopérante tel que l'a encore relevé à juste titre PERSONNE4.) dans son courrier du 10 février 2021 tout en précisant que l'échéance du contrat se situerait au 1^{er} novembre 2025 « *vorbehaltlich einer fristgerechten Kündigung* » (soit sous réserve d'une résiliation dans les délais légaux).

Suit alors un courrier des consorts GROUPE1.) datant du 16 avril 2021 qui contient comme objet « *Kündigung des Pachtvertrags* » ainsi que le contenu suivant : « *Da, der vor langer Zeit mit unserem Vater abgeschlossene, und von uns als Erben übernommene Pachtvertrag, nicht vor dem 31. Dezember gekündigt worden ist, ist am 1. November 2019 automatisch ein neuer Pachtvertrag entstanden (siehe Art. 41 und 6 des Gesetzes). Dieser Vertrag läuft also jetzt noch bis zum 1. November 2025* ».

Le tribunal constate que ce courrier ne fait que copier-coller partiellement le prédit courrier de PERSONNE4.) du 10 février 2021 sans pour autant exprimer une volonté claire et sans équivoque de résilier le bail à ferme entre parties à une date déterminée. Dans les conditions données, le courrier en question ne saurait être considéré comme valant résiliation.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, le bail entre parties a été prorogé d'une nouvelle période de six ans pour prendre fin au 1^{er} novembre 2031, sous réserve évidemment d'une résiliation en bonne et due forme.

Le bail entre parties n'étant pas résilié, PERSONNE1.) est dès lors à débouter de sa demande.

Eu égard à l'issue du litige, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à rejeter.

La demande de PERSONNE4.) en paiement d'une indemnité de procédure 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,

déclare irrecevable la demande, pour autant qu'elle a été introduite au nom de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), et les **met** hors cause ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée ;

partant, en **déboute** ;

déclare les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées ;

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.