Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2496/26
L-BAIL-1080/25

Audience publique du 25 juin 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail rural, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.),**
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**,

parties demanderesses

sub 1) - sub 2), comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.),**

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Catherine FUNK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et ayant déposé mandat en date du 26 mai 2026

n’étant ni présent ni représenté lors de l’audience du 28 mai 2026

F a i t s

L’affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l’affaire fut appelée à l’audience publique du 12 février 2026, puis refixée au 19 mars 2026 et finalement refixée au 28 mai 2026.

A la prédite audience, Maître Jean-Jacques LORANG fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n’était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l’affaire en délibéré et rendit à l’audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix le 12 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail rural pour :

("fichier")

A l’audience du 28 mai 2026, PERSONNE3.) ne comparut pas alors même qu’il avait été préalablement représenté pour l’audience de fixation du 12 février 2026 et l’audience du 19 mars 2026 par Maître Catherine FUNK, avocat à la Cour.

Par un courriel du 26 mai 2026, Maître Catherine FUNK informa le Tribunal qu’elle avait déposé mandat dans l’affaire en question.

Dans ces circonstances, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.).

Le présent litige porte sur les baux ruraux suivants :

("fichier")

Appréciation

Les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se déclinent en deux temps :
- la résiliation des contrats de baux ruraux du 23 mars 2024 : B) et C) de la requête et
- la partie pécuniaire, à savoir le fermage et les dommages et intérêts pour l'inexploitation des vignes données en bail.

Il y a d'emblée lieu de relever que le contrat de bail rural du 4 novembre 2023, point A), précisé dans la requête introductive ne fait pas partie des demandes pécuniaires de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors qu'il aurait été cédé en 2025 et serait actuellement exploité par le nouveau propriétaire.

Quant à la résiliation des contrats de baux ruraux.

Il résulte de l'article 13 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme que **«** *Par dérogation aux articles 5 et 6, les parties peuvent mettre fin au bail en cours, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix*. »

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé en tant que pièces 13 et 14 un échange de courriels entre leur mandataire et le précédent mandataire de PERSONNE3.) dont il résulte que les parties ont trouvé un accord quant à la résiliation avec effet immédiat des deux contrats de baux ruraux du 23 mars 2024 (sub B) et (sub C).

Il échet partant de constater la résiliation avec effet au jour du prononcé du présent jugement desdits contrats de baux ruraux du 23 mars 2024.

Quant à la partie pécuniaire

- *les arriérés de fermage*

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé acte qu'ils renonçaient à leur demande relative aux fermages dus pour l'année d'exploitation de l'exercice 2025 et 2026. Cette renonciation aux fermages pour l'exercice en cours serait la contrepartie de l'accord acté ci-dessus quant à la résiliation des baux ruraux.

Il échet de leur en donner acte.

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de toute contestation, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en ce qui concerne les fermages pour l'exercice 2023-2024 pour le montant de 6.326,50 euros et pour l'exercice 2024-2025 pour le montant de 5.605 euros.

PERSONNE3.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (6.326,50 + 5.605) **11.931,50 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 12 décembre 2025, jusqu'à solde.

- *l'indemnisation pour inexploitation des vignobles*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant de 9.058,30 euros à titre d'inexploitation des vignobles cités sub B) 1, 2, 4 et 5 ainsi que sub C) 3, 4 et 5.

Au vu de l'expertise Rudolf TRAUT versé en cause tout en tenant compte de l'absence de la moindre contestation à faire valoir par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 9.058,30 euros.

En ce qui concerne le vignoble cité sub B) 3, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'institution d'une expertise complémentaire afin d'évaluer les dégâts relatifs à la destruction des plantations du vignoble lequel aurait été complètement défriché.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à une évaluation forfaitaire de leur dommage par voie judiciaire.

Afin de ne pas retarder artificiellement la procédure judiciaire et afin d'éviter que des frais d'expertise judiciaire doivent être avancés par les parties demanderesses, le Tribunal procède à une évaluation *ex aequo et bono* du dommage accru.

Pour ce faire, le Tribunal se base sur la surface du vignoble (18,10 ares), sur l'évaluation faite par l'expertise très détaillée TRAUT versée en cause en ce qui concerne les autres vignobles concernés par ce litige ainsi que sur la circonstance que le vignoble a été entièrement défriché.

Ainsi, le dommage accru à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce chef est évalué à la somme de 1.500 euros.

Ainsi, PERSONNE3.) est condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme (9.058,30 + 1.500) **10.558,30 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 12 décembre 2025, jusqu'à solde.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros.

PERSONNE3.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.000 euros.

L'exécution provisoire

Les requérants demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire pour le volet relatif aux arriérés de loyers.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autre cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestations dans le chef de PERSONNE3.), le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Le défendeur ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail rural, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme ;

constate la résiliation avec effet au jour du présent prononcé des contrats de baux ruraux du 23 mars 2024 énumérés sub B) et sub C) de la requête introductive ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur renonciation aux fermages dus pour l'année d'exploitation 2025-2026 ;

déclare fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concernant les arriérés de fermage pour les exercices 2023-2024 et 2024-2025 ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **11.931,50 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 12 décembre 2025, jusqu'à solde ;

évalue *ex aequo et bono* le dommage accru à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par le défrichage du vignoble énuméré sub B) 3 au montant de 1.500 euros ;

déclare fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnisation des dommages accrus par l'inexploitation des vignobles cités sub B) 1, 2, 4 et 5 ainsi que sub C) 3, 4 et 5 pour le montant réclamé de 9.058,30 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **10.558,30 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 12 décembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.000 euros ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière

1