

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0046 (bail à ferme)

Audience publique du vendredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2023-00156

Composition :

Chantal GLOD,	vice-présidente
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 12 janvier 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN s.à.r.l., établie à Diekirch, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et:

1. la société civile SOCIETE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses associés et gérants :

2. PERSONNE2.), agriculteur, demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

4. PERSONNE4.), jardinier-paysagiste, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Le Tribunal :

Les faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent des qualités et considérants du jugement 2023TADCOMM/0305 rendu par le tribunal de ce siège en date du 17 mai 2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande de PERSONNE1.) en révision du fermage pour l'année culturale 2024 recevable,

avant tout autre progrès en cause :

nomme expert le sieur Christophe SERREDESZUM, établi professionnellement à L-2146 Luxembourg, 76-78, rue de Merl, avec la mission

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

déterminer la valeur du loyer à ferme des terrains inscrits au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE5.) sous les numéros 729/1964, 748/464, 749/904, 749/905, 749/906, 750/751, 762/1960, 762/1961, 762/1962, 770/1820 et 770/81821 pour l'année culturale 2024 sur base de l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et notamment sur base de la valeur de rendement agricole »,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

fixe le montant de la provision à consigner auprès de la Caisse de Consignation au montant de 1.000 euros à valoir sur la rémunération de

l'expert, cette consignation devant être faite par la partie PERSONNE1.) dans le mois du prononcé du jugement,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de ce tribunal dans les trois mois à compter du règlement de la provision,

dit qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du juge commis,

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, l'expert devra en avertir le magistrat chargé de surveiller l'exécution de la mesure d'instruction,

commet le premier juge Jean-Claude WIRTH pour surveiller les opérations de la mesure d'instruction,

réserve tous les autres demandes, droits et conclusions des parties,

réserve les frais et dépens de l'instance,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 11 octobre 2023 à 10.00 heures. »

A l'audience du 11 octobre 2023, l'affaire fut refixée à l'audience publique du 14 février 2024, puis refixée à celles des 28 février 2024, 22 mai 2024 et 6 novembre 2024. A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Christian BILTGEN que Maître Marc WALCH furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour le

jugement

qui suit :

Revu le jugement du 17 mai 2023 ayant dit l'appel de PERSONNE1.) partiellement fondé et ayant, par réformation du jugement entrepris, dit la demande de PERSONNE1.) en révision du fermage pour l'année culturale 2024 recevable. Avant tout autre progrès en cause, le sieur Christophe SERREDESZUM a été nommé expert avec la mission de « *déterminer la valeur du loyer à ferme des terrains inscrits au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE5.) sous les numéros 729/1964, 748/464, 749/904, 749/905, 749/906, 750/751, 762/1960, 762/1961, 762/1962, 770/1820 et 770/81821 pour l'année culturale 2024 sur base de l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et notamment sur base de la valeur de rendement agricole* ».

Vu le rapport d'expertise déposé le 17 janvier 2024 au greffe du tribunal d'arrondissement de Diekirch.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.), qui demande la fixation du fermage pour l'exercice 2024, soutient qu'il y aurait lieu de retenir le premier mode de calcul effectué par l'expert et que le deuxième mode de calcul ne serait pas conforme à la loi pour ne pas se baser exclusivement sur la valeur du rendement agricole tel que prévu par l'article 26 de la loi du 18 juin 1982. Comme le montant de 2.282 euros aurait été payé le 29 octobre 2024, il réclame actuellement la condamnation des intimés au paiement de la somme de 29.340,99 euros (31.622,99 - 2.282).

Les intimés contestent les modes de calculs retenus par l'expert et soutiennent qu'il y aurait lieu de prendre en compte le taux de variation de la valeur de rendement agricole. Comme le dernier règlement quant à l'adaptation du prix date de 2010, il conviendrait de fixer le loyer annuel à 2.282 euros, montant d'ores et déjà réglé au mois d'octobre 2024. Ils avancent encore que si le calcul était basé sur la seule valeur du rendement qu'ils peuvent tirer du terrain, le prix du fermage dépasserait en quelques années le prix d'acquisition des terrains et toute exploitation par ferme serait vouée à l'échec.

Ils demandent partant au tribunal de déclarer la demande en paiement non fondée et ils réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.400 euros.

Dans son rapport déposé le 17 janvier 2024, l'expert Christophe SERREDESZUM a, suivant un premier mode de calcul basé sur la seule valeur de rendement des terrains agricoles, évalué le loyer annuel à la somme de 31.622,90 euros pour les 794 ares pris en location. Suivant un deuxième mode de calcul basé sur la valeur de rendement comme indicateur du loyer, il a évalué la valeur du loyer à ferme au montant de 2.880,23 euros pour l'année culturale 2024.

L'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme dispose qu' « A l'expiration de chaque période de cinq ans, tant le bailleur que le preneur peuvent demander la révision du fermage. Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation. Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution ».

Les éléments pour calculer la valeur de rendement sont fixés périodiquement par règlement grand-ducal. Le premier règlement pris à cet égard est celui du 14 juillet 1971, le dernier remonte au 27 avril 2010.

Si, dans le but de protéger les intérêts du fermier, le législateur a interdit l'utilisation de la clause de l'indice des prix à la consommation comme modalité de révision du fermage, rien n'empêche toutefois que les parties insèrent dans le contrat de bail « une clause prenant référence au prix de vente d'un ou de plusieurs produits agricoles

caractéristiques pour l'exploitation louée, tels que le lait, la viande bovine ou porcine, les céréales, les raisins ou le vin » (Raymond Watgen, Le statut des baux ruraux p. 39). Ainsi, par exemple, en présence d'une clause prévoyant que la révision du fermage est liée au prix du lait, l'adaptation du fermage se fait alors en fonction de la variation du prix intervenue pour ce produit.

Si aucun critère de révision n'a été indiqué par les parties, le législateur a prévu, non pas que la révision se fasse en fonction d'un produit agricole, mais en considération de la valeur de rendement agricole du bien loué.

L'évolution, à la hausse ou à la baisse, de la valeur de rendement agricole du bien loué constitue alors un critère de l'adaptation du fermage.

En effet, dans la mesure où c'est la révision du fermage, c'est-à-dire la mise à jour du fermage, qui se fait suivant la valeur de rendement, et non pas la fixation initiale du montant du fermage, il y a lieu de retenir que la valeur de rendement n'est pas égale à la valeur du loyer mais que la valeur de rendement agricole constitue un critère de l'adaptation du fermage des parcelles louées.

Une interprétation de l'article 26 retenant que la valeur du loyer serait égale à la valeur de rendement serait dénuée de toute logique économique et mettrait en péril la situation économique du fermier qui serait dans l'impossibilité de réaliser un gain sur les terrains loués et conduirait à moyen terme, voir même à court terme, à l'arrêt de l'exploitation agricole.

Il y a partant lieu de prendre en considération la valeur de rendement moyenne des parcelles formant un seul ensemble cultural évaluée par l'expert au montant de 3.982,73 euros/ha en application du Règlement grand-ducal du 27 avril 2010, soit 72,55% de la valeur maximale autorisée.

Afin de tenir compte de la réalité économique et en l'absence depuis 2010 de règlement permettant de suivre l'évolution de la valeur de rendement, c'est à juste titre que l'expert s'est rapporté aux montants des loyers actuellement en vigueur et y a appliqué le taux de la valeur maximale autorisée pour retenir en l'espèce un fermage pour l'année culturale 2024 à hauteur de 2.880,23 euros.

Il y a partant lieu de fixer le fermage pour l'exercice 2024 au montant de 2.880,23 euros.

En application des articles 1862 à 1864 du code civil, les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation (CSJ, 1er avril 2009, numéros 31933 et 33051 du rôle).

En tenant compte du paiement du montant de 2.282 euros d'ores et déjà réglé par les intimés, il y a lieu de condamner la société civile SOCIETE1.) au paiement du montant de 598,23 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2024, date de la demande en paiement, jusqu'à solde, conjointement avec PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces trois derniers chacun pour un tiers du fermage.

Conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Aucune des parties n'ayant établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, statuant contradictoirement,

revu le jugement n° 2023TADCOMM/0305 du 17 mai 2023,

vu le rapport d'expertise déposé le 17 janvier 2024,

fixe le fermage pour l'exercice 2024 au montant de 2.880,23 euros,

condamne la société civile SOCIETE1.) au paiement du montant de 598,23 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2024, jusqu'à solde, conjointement avec PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces trois derniers chacun pour un tiers du fermage,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit non fondée les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne la société civile SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais et honoraires de l'expertise, conjointement avec PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces trois derniers chacun pour un tiers des frais et dépens.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président