

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025 TADCOMM/0186 (bail à ferme)

Audience publique du vendredi, seize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2025-00158

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anouk MEIS,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

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

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 15 janvier 2025,

et:

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à L-9125 Schieren, 86b, route de Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante délaissée par feu PERSONNE2.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE3.), décédé le DATE2.) à ADRESSE4.), nommé à cette fonction par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 30 avril 2019,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 15 janvier 2025, PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à L-9125 Schieren, 86b, route de Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante délaissée par feu PERSONNE2.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE3.), décédé le DATE2.) à ADRESSE4.), nommé à cette fonction par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 30 avril 2019, qu'il relève formellement appel du jugement n° 1521/24 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, en son audience publique en date du 11 décembre 2024.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à Maître Denis WEINQUIN à comparaître à l'audience publique du mercredi, 5 février 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00158.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 5 février 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 26 mars 2025. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Daniel BAULISCH que Maître Denis WEINQUIN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

Jugement

qui suit :

Par jugement du 11 décembre 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de Maître Denis WEINQUIN en la forme et l'a déclarée fondée.

Le tribunal a dit qu'il n'existe pas de contrat de bail oral entre feu PERSONNE2.) et PERSONNE1.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.), sous le n°NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n°NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n°NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares.

PERSONNE1.) a été condamné à déguerpir des terres occupées avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification dudit jugement, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La condamnation n'a pas été assortie d'une peine d'astreinte et l'exécution provisoire n'a pas été ordonnée.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 15 janvier 2025.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande à titre principal au tribunal de dire que le contrat de bail à ferme oral conclu entre feu PERSONNE2.) et PERSONNE1.) continue à produire ses pleins et entiers effets et de dire qu'il n'y a pas lieu de le

condamner à déguerpir des parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.), sous le n°NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n°NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n°NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) requiert un délai de déguerpissement d'au moins douze mois pour déguerpir des terres occupées et cultivées par lui.

PERSONNE1.) critique la décision du juge de paix pour avoir retenu que l'appelant n'aurait pas rapporté la preuve d'un contrat de bail oral avec feu PERSONNE2.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.), sous le n°NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares, le n°NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares, et le n°NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares.

Il explique avoir initialement loué les parcelles:

1. n°NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares,
2. n°NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares,
3. n°NUMERO4.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 12 ares et 50 centiares,
4. n°NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares,
5. n°NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE7.) », terre labourable, contenant 44 ares et 20 centiares,
6. n°NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE7.) », terre labourable, contenant 21 ares et 00 centiares,
7. n°NUMERO7.), lieu-dit « ADRESSE7.) », terre labourable, contenant 20 ares et 90 centiares,
8. n°NUMERO8.), lieu-dit « ADRESSE7.) », terre labourable, contenant 40 ares et 20 centiares.

pour le prix de 480 euros par an, mais que suite à la vente des parcelles n°NUMERO4.), n°NUMERO5.), n°NUMERO6.), n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.), il aurait renoncé au bail y relatif. Le bail aurait toutefois continué pour les parcelles restantes (n°NUMERO1.), n°NUMERO2.) et n°NUMERO4.)).

L'appelant fait valoir que les parcelles litigieuses seraient incluses dans le FLIK NUMERO9.) et feraient ainsi partie de ses déclarations de surface faites pour les années 2016 à 2024 au service étatique et qu'il aurait cultivé les parcelles en question depuis au moins l'année 2018. A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait état d'un courrier du Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Viticulture ainsi que d'un courrier de la Chambre d'Agriculture attestant que PERSONNE1.) a cultivé les parcelles

n°NUMERO1.), n°NUMERO2.) et n°NUMERO4.) de façon continue et ininterrompue depuis au moins l'année 2018.

PERSONNE1.) avance avoir, conformément à l'article 1715 du Code civil, apporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral conclu avec feu PERSONNE2.) portant sur les parcelles précitées.

A l'audience des plaidoiries, Maître Denis WEINQUIN admet que les nouvelles pièces versées en instance d'appel par PERSONNE1.) laisseraient supposer l'existence d'un contrat de bail à ferme pour les trois parcelles litigieuses et il formule une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 480 euros par an à la succession de feu PERSONNE2.) et ceci à partir de l'année 2017.

Il fait valoir que le fermage n'aurait pas été payé à la succession mais à la dame PERSONNE3.).

A titre subsidiaire, il demande que le fermage soit fixé pour chacune des trois parcelles litigieuses à 150 euros par an sinon qu'il y aurait lieu de faire une évaluation ex aequo et bono.

L'acte d'appel est à déclarer recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Il incombe à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du contrat de bail à ferme dont il se prévaut.

En application de l'article 2 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, « le bail portant sur une ferme entière doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession de la ferme peut faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. ».

L'article précité exige expressément un écrit que pour le bail d'une ferme entière, le bail de parcelles peut en principe être verbal.

En l'occurrence, aucun bail portant sur les trois parcelles n'a été constaté par écrit.

Suivant l'article 1715 du Code civil, 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. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté, qui n'a encore reçu aucune exécution, ne peut être établie, ni par témoins, ni par présomptions, la preuve par

présomptions étant assimilée, quant à sa recevabilité, à la preuve testimoniale (Répertoire de Procédure Civile et Commerciale, Dalloz 1956, verbo Preuve, n° 1206).

Si le bail a, en revanche, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution à laquelle l'article 1715 du code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 171 et suivants, p.114 et 117).

En l'occurrence, pour prouver l'occupation des parcelles litigieuses, PERSONNE1.) renvoie:

- à un certificat du sieur Pol GANTENBEIN, conseiller de direction auprès de la Chambre d'Agriculture du 18 décembre 2024 retenant :

« dass der landwirtschaftliche Betrieb von Herrn PERSONNE1.), 32, am Huppeneck, L-ADRESSE1.) (Betriebsnr. 444-291) die Dauergrünlandfläche mit der FLIK-Nr. P0169470 (seit 2024 ist die FLIK-Parzelle NUMERO9.) integriert) langjährig bewirtschaftet. Laut Geoportail (www.geoportail.lu) setzt sich diese Fläche aus folgenden Katasterparzellen (Sektion 0B de ADRESSE4.) zusammen (s. Anhang):

- NUMERO2.)
- NUMERO1.)
- NUMERO3.)
- NUMERO4.)

Der Betrieb PERSONNE1.) nimmt an der Düngeplanung der Landwirtschaftskammer teil. Die oben genannte Fläche wurde seit mindestens 2018 ununterbrochen unter der Schlagnummer 22 (Heide – 0,52 ha) im offiziellen Parzellenpass geführt und demnach vom Betrieb Heuertz bewirtschaftet. »

- ainsi qu'à un certificat du sieur PERSONNE4.), directeur du Service d'économie rurale du Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Viticulture du 23 décembre 2024 attestant que les parcelles litigieuses font partie du numéro FLIK NUMERO9.) et ont été incluses dans ses déclarations depuis 2016.

Pour prouver le paiement des loyers, l'appelant fait état d'extraits bancaires relatifs à des paiements intitulés « PACTH +année concernée » effectués depuis 2010 à PERSONNE2.) et depuis son décès à PERSONNE3.).

A l'audience des plaidoiries, Maître Denis WEINQUIN reconnaît la crédibilité des certificats versés par la partie appelante en soulevant cependant des doutes quant au prix exact du fermage.

Au vu des pièces versées par PERSONNE1.) et en l'absence de contestations circonstanciées par la partie intimée, le tribunal constate que PERSONNE1.) a apporté la preuve tant de l'occupation des parcelles litigieuses que du caractère onéreux du bail. Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de retenir l'existence d'un contrat de bail oral entre feu PERSONNE2.) et PERSONNE1.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.) sous les numéros :

1. NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares,
2. NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares,
3. NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares.

Le bail continuant à produire ses effets, il y a dès lors également lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des terres occupées.

Quand bien même le caractère onéreux du bail est établi, les parties sont en désaccord quant au prix exact du fermage pour les trois parcelles litigieuses.

Maître Denis WEINQUIN revendique principalement la somme annuelle à hauteur de 480 euros à partir de l'année 2017 à titre de fermage. PERSONNE1.) en revanche soutient que le montant de 480 euros payé à PERSONNE2.) et depuis son décès à sa compagne, PERSONNE3.), aurait été le prix pour l'ensemble des parcelles louées à l'époque, à savoir 8 parcelles, dont 5 auraient entretemps été vendues à sieur PERSONNE5.). Il estime dès lors que le fermage pour les trois parcelles restantes devrait être réduit.

Il ressort d'un courrier du 5 février 2024, que PERSONNE5.) a acquis 5 parcelles par acte notarié du 10 août 2023.

Au vu des attestations de la chambre d'agriculture des 9 novembre 2023 et 18 décembre 2024 relatives à huit parcelles, de la vente de cinq parcelles et du fermage de 480 euros payé par PERSONNE1.) pour l'ensemble des parcelles et en l'absence de tout autre élément permettant au tribunal de déterminer le contenu exact du contrat de bail oral initialement conclu entre PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.), le tribunal décide de fixer le loyer annuel pour les trois parcelles litigieuses contenant au total 37 ares et 30 centiares, à 101,83 euros.

Etant donné que PERSONNE1.) n'apporte pas la preuve d'avoir payé depuis le décès de PERSONNE2.) le fermage relatif aux trois parcelles litigieuses à la succession PERSONNE2.), il y a lieu de faire partiellement droit à la demande reconventionnelle de Maître Denis WEINQUIN et de condamner PERSONNE1.) à payer à la succession de feu PERSONNE2.) la somme de 814,64 euros à titre de fermage pour les années 2017 à 2024 (101,83 euros x 8 ans). Le loyer pour l'année 2025 n'étant pas encore échu.

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 principal en la forme,

dit l'appel fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit qu'il existe un contrat de bail à ferme oral entre feu PERSONNE2.) et PERSONNE1.) portant sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.) sous les numéros :

1. NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares,
2. NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares,
3. NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares,

dit qu'il n'y a pas lieu de condamner PERSONNE1.) à déguerpir desdites parcelles,

reçoit la demande reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle partiellement fondée,

fixe à 101,83 euros le fermage annuel pour les trois parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section OB de ADRESSE4.) sous les numéros :

1. NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 10 ares et 20 centiares,
2. NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 20 ares,
3. NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE6.) », terre labourable, contenant 7 ares et 10 centiares,

condamne PERSONNE1.) à payer à la succession de feu PERSONNE2.) la somme de 814,64 euros à titre de fermage pour les années 2017 à 2024,

condamne Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante délaissée par feu PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, premier juge près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le premier juge