

Loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du
BAIL A FERME

Chapitre I^{er} Dispositions générales

Art. 1^{er}. Tombent sous l'application de la présente loi les baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole.

Est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre d'Agriculture.

Sauf disposition contraire, la présente loi s'applique indistinctement aux baux de fermes entières et à ceux portant sur des parcelles.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'État et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.

Art. 2. 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. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Art. 3. Si le bail porte sur une ferme entière, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Chapitre II - De la durée des baux à ferme

Art. 4. La durée du bail à ferme est fixée par les parties en conformité des dispositions des articles 5 et 6.

Art. 5. La durée du bail portant sur une ferme entière ne peut être inférieure à quinze ans. Si une durée inférieure à quinze ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à quinze ans.

À son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de quinze ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogable par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.

Art. 6. La durée du bail à ferme portant sur des parcelles ne peut être inférieure à six ans. Si une durée inférieure à six ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à six ans.

À son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, 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.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de six ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Art. 7. Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire.

Le bailleur peut, dans les mêmes conditions, mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement les biens loués si le bail a été consenti à la suite de circonstances empêchant temporairement le bailleur d'exploiter lui-même les biens.

La personne chargée de l'administration des biens d'un incapable mineur peut, dans les conditions susvisées, mettre fin au bail par elle conclu en vue d'exploiter elle-même les biens loués ou de les faire exploiter par le mineur ou par le mineur devenu majeur.

Art. 8. Par dérogation aux articles 5 et 6, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment lorsque les biens loués doivent être considérés, au moment de la notification

du congé, comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et que le bailleur entend leur donner une affectation conforme à cette destination.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En cas de contestation, la charge de la preuve du changement de destination des biens loués incombe au bailleur.

En cas d'application des dispositions de l'alinéa 1^{er}, le preneur a droit à une réduction du fermage correspondant à la partie des terrains à usage agricole soustraite à son exploitation. Si la ou les parcelles soustraites à l'exploitation du preneur représentent en superficie plus du dixième de l'ensemble des terres exploitées par lui, il a droit à une indemnité en réparation du préjudice que lui cause la dénonciation prématurée du bail.

Art. 9. Le congé donné par le bailleur en application des articles 7 et 8 doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné ainsi que la ou les personnes qui doivent exploiter les biens loués après leur évaluation par le preneur.

Si le preneur conteste le ou les motifs invoqués, il peut, dans le mois de la notification du congé, se pourvoir devant le juge de paix. Celui-ci apprécie si les motifs du congé sont fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur exécutera les intentions énoncées comme motifs du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié, il refuse de le valider.

Art. 10. Le preneur qui a évacué les biens loués suite à un congé donné par le bailleur en application de l'article 7, peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts si, sans motifs graves, plus de six mois après l'évaluation des lieux loués, ceux-ci ne se trouvent pas exploités, d'une manière personnelle, effective et continue par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

Si, sans motifs graves, le bailleur n'a pas, dans le délai d'un an à compter de l'évacuation des lieux par le preneur, commencé à réaliser l'intention annoncée dans le congé donné en application de l'article 8, le preneur peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts.

En cas de contestation, la charge de la preuve du commencement de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

La demande de réintégration ou de dommages-intérêts doit, dans les cas susvisés, être introduite dans les trois ans de l'évacuation des biens loués.

Art. 11. Sans préjudice des dispositions de l'article 12, le preneur peut donner congé au bailleur dans les conditions prévues aux articles 5 et 6.

Art. 12. Le preneur peut, à n'importe quel moment, mettre fin au bail lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque, par suite de décès, la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensables au travail de la ferme.

Dans les cas ci-dessus visés, le congé doit être donné dans le délai d'un an à compter de l'événement qui l'a motivé.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Art. 13. 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.

Art. 14. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

Chapitre III - Du décès du preneur

Art. 15. En cas du décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire, de ses ascendants ou enfants adoptifs, de ses ascendants ainsi que de ses frères et sœurs qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès.

Art. 16. Les ayants droit du preneur visés à l'article qui précède peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun de ces ayants droit peut demander au juge de paix de la désigner pour continuer l'exploitation.

Lorsque le bail porte sur une ferme entière, le juge de paix se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer cette exploitation et à s'y maintenir.

Lorsque le bail porte sur des parcelles, le juge désigne, pour continuer l'exploitation, celui ou ceux qui bénéficient du maintien de l'indivision en vertu des articles 815 et 815-1 du code civil ou de l'attribution préférentielle en vertu des articles 832-1 et 832-2 du même code.

Art. 17. Les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné définitivement par le juge pour continuer l'exploitation est tenu de le notifier au bailleur. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.

Art. 18. Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

Art. 19. Les ayants droit du preneur peuvent mettre fin au bail par un congé notifié au bailleur dans les six mois du décès du preneur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas d'ayants droit remplissant les conditions énoncées à l'article 15.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Chapitre IV - De la résiliation du bail

Art. 20. Sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, le bailleur ne peut poursuivre la résiliation du bail sans congé préalable que dans les cas ci-après :

1° si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu ;

2° si le preneur ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, a causé la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise exploitation des terres ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués ;

3° si le preneur n'a pas respecté les dispositions de l'article 21 ;

4° si le preneur, des membres de sa famille ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Chapitre V - De la sous-location, de la cession du bail et de la révision du prix de fermage

Art. 21. Par dérogation à l'article 1717 du code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Pendant la durée du bail, le preneur peut toutefois effectuer, sans l'autorisation du bailleur, les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Art. 22. Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin. Les dispositions des articles 27 à 34 ne sont pas applicables à la sous-location.

Art. 23. Par dérogation à l'article 21, le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son partenaire. La cession doit être notifiée au bailleur.

Art. 24. Lorsque le preneur cède le bail à l'une des personnes visées à l'article 23, le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail.

Le cédant reste tenu des obligations du bail solidairement avec le cessionnaire, aussi longtemps que la cession n'a pas été notifiée au bailleur.

Lorsqu'en conformité de l'article 25, le bailleur fait opposition à la cession qui lui a été notifiée, le cédant reste tenu solidairement avec le cessionnaire aussi longtemps que cette opposition n'a pas été vidée par une décision irrévocable.

Art. 25. Le bailleur, auquel une cession a été notifiée, peut faire opposition en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans le mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Peuvent seuls être admis comme motifs d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession, le bailleur a donné un congé valable ;

2° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation des biens loués ;

3° le fait que le cédant ou le cessionnaire ou des membres de leur famille se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Art. 26. 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.

Chapitre VI - Des investissements faits par le preneur d'une ferme entière

Art. 27. Le preneur d'une ferme entière a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Art. 28. Les investissements visés à l'article qui précède ne peuvent être faits qu'avec l'autorisation écrite du bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par lettre recommandée en y joignant un état descriptif et estimatif des travaux à exécuter.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les investissements peuvent être autorisés par le juge de paix, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le juge de paix.

L'exécution et le coût des investissements sont constatés par une réception faite contradictoirement par les parties.

Lorsque l'une des parties refuse de procéder à cette réception, l'autre saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder au constat à frais communs. Le coût des investissements à arrêter par le juge de paix ne peut pas dépasser de plus de vingt pour cent l'état estimatif des travaux à exécuter.

Art. 29. Le preneur qui a été autorisé à faire des investissements et qui met fin au bail avant que leur coût soit amorti, n'a droit à une indemnité que s'il a donné congé en application de l'article 12 ou pour inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles.

Lorsque le preneur est décédé avant que le coût des investissements soit amorti, ses ayants droit qui ont mis fin au bail en application de l'article 19, ont droit à une indemnité.

Art. 30. Lorsque le preneur a mis fin au bail en application de l'article 12 ou que ses ayants droit y ont mis fin en application de l'article 19, l'indemnité redue au preneur ou à ses ayants droit est égale au coût non encore amorti des investissements, sans que son montant puisse dépasser celui des fermages payés, au cours des quatre dernières années, pour la totalité des biens que le preneur a loués du bailleur.

Art. 31. Lorsque le preneur a mis fin au bail pour cause d'inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles, il a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 32. Lorsque le bailleur a mis fin au bail en dehors des cas prévus à l'article 20, le preneur qui a été autorisé à faire des investissements, a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 33. L'amortissement des investissements autorisés est calculé sur base de taux d'amortissement forfaitaires annuels, à fixer par règlement grand-ducal, suivant la nature des investissements, sans que ces taux puissent être inférieurs à cinq pour cent ni supérieurs à quinze pour cent.

Art. 34. A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever les constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement, sauf s'ils sont en ruine ou menacent ruine.

Chapitre VII - De l'exploitation du bien loué

Art. 35. Sont réputées nulles toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance et les clauses relatives à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

Chapitre VIIbis - De la vente du bien loué

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur.

Chapitre VIII - Dispositions diverses

Art. 36. Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34, et 35*bis*.

Art. 37. Les articles 22 à 26 et 28 à 30 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sont applicables aux actions introduites dans le cadre de la présente loi.

Art. 38. Les congés, notifications et oppositions prévues par la présente loi sont faits par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 39. Les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section Ire et section III du code civil sont applicables, à l'exception des articles 1730, 1731, 1736 à 1740, 1743 à 1751, 1766, 1767 et 1769 à 1776. Les articles 1714 à 1716 ne s'appliquent pas aux baux portant sur des fermes entières.

Art. 40. La présente loi entre en vigueur le premier novembre qui suit sa publication au Mémorial.

Tout bail conclu après l'entrée en vigueur de la loi prend fin le 1^{er} novembre, qui est considéré comme fin de l'année culturale.

La période comprise entre la conclusion du bail et le 1^{er} novembre suivant est mise en compte, quant à la durée du bail, pour une année entière.

Chapitre IX - Dispositions transitoires

Art. 41. Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2018 portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° 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.

À partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes :

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.



Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois.