N° 1350/24
du 13.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.), agriculteur, et son épouse

2) PERSONNE2.), sans état connu,

les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant actuellement par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, ayant repris le mandat de Maître Alain BINGEN, parti à la retraite,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Bridel.

==========

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 22 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 11 octobre 2024 à 09.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de l'affaire à l'audience publique du vendredi, 11 octobre 2024, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 30 octobre 2024 à 15.00 heures, où elle a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Michael WOLFSTELLER, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Marianne DECKER, comparant pour PERSONNE3.), a été entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit:

Suivant requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 22 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir ordonner la résiliation judiciaire du contrat de bail à ferme portant sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section BA de ADRESSE4.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « *ADRESSE5.)* », terre labourable, d'une contenance de 5 hectares, 58 ares et 39 centiares,

- voir condamner PERSONNE3.) au déguerpissement des lieux pris en fermage,

- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 11.167,80 euros à titre de fermages échus depuis 2019, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 février 2024, jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réitéré leur demande telle que formulée dans leur requête.

À l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont expliqué que PERSONNE3.) aurait pris en fermage la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section BA de ADRESSE4.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « *ADRESSE5.)* », terre labourable, d'une contenance de 5 hectares, 58 ares et 39 centiares, suivant un contrat passé avec feu PERSONNE4.) en date du 9 février 2012.

Par suite du décès de PERSONNE4.), ses héritiers auraient, en date du 24 janvier 2019, vendu la parcelle à l'État du Grand-Duché de Luxembourg, qui l'aurait à son tour, cédé à eux par acte passé en date du 2 octobre 2023.

Dans la mesure où PERSONNE3.) ne se serait pas acquitté des fermages dus depuis 2019 et que l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA leur aurait écrit dans un courrier le 8 mars 2024 qu'ils pourraient « *réclamer ces fermages de l'exploitant actuel* », il conviendrait de condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant des fermages des cinq dernières années, montant s'élevant à 11.167,80 euros [= (558,39 ares x 4.- euros) x 5 ans].

PERSONNE3.) quant à lui, s'est formellement opposé à voir résilier le contrat de fermage du 9 février 2012.

Selon lui, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient « *détourné* » l'application de l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme en vue de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de fermage pour cause de besoin personnel.

En effet, la résiliation pour cause de besoin personnel ne serait pas admise en l'espèce, le contrat du 9 février 2012 n'ayant pas expressément réservé cette faculté au bailleur, condition pourtant imposée par l'article 7 de la loi du 18 juin 1982.

Par ailleurs, PERSONNE3.) a contesté la qualité de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour agir en recouvrement de fermages relatifs à une période où ils n'étaient pas encore propriétaires de la parcelle litigieuse, tant l'existence que la notification d'une cession de créance de l'État du Grand-Duché de Luxembourg à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) faisant défaut.

En outre, PERSONNE3.) a fait valoir qu'il aurait réglé le fermage de 2019 aux héritiers de feu PERSONNE4.), de sorte qu'aucun montant ne saurait lui être réclamé de ce chef.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

- *Quant à la résiliation judiciaire du contrat de fermage du 9 février 2012*

À titre préliminaire, il échet de relever que dans le cadre de la présente instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas fait état de leur résiliation du contrat de fermage du 9 février 2012 par courrier du 2 janvier 2024 pour cause de besoin personnel.

Au contraire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dans leur requête du 22 août 2024 demandé à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de fermage du 9 février 2012 sur base de l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme pour non-paiement des fermages redus pendant plus de 6 mois.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) considèrent comme non avenue leur résiliation unilatérale du 2 janvier 2024. L'examen de la régularité de ladite résiliation pour besoin personnel, eu égard à l'article 7 de la loi du 18 juin 1982, s'avère dès lors superflu.

Concernant la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation judiciaire du contrat de fermage litigieux sur base de l'article 20 de la loi sur les baux à ferme, il y a lieu de rappeler que ledit article énumère limitativement les cas dans lesquels le juge peut résilier le bail aux torts du preneur.

Les pouvoirs souverains du juge d'apprécier dans quels cas les violations des obligations contractuelles du preneur sont suffisamment graves pour justifier une résiliation du contrat sont ainsi limités (cf. doc. parl. n° 2279, *Exposé des motifs*, p. 21).

S'agissant du non-paiement de fermages, la résiliation n'est possible que si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu. Si le non-paiement des fermages dans le délai de six mois est une condition nécessaire pour la résiliation du bail, la sanction n'est toutefois pas automatique.

En effet, il appartient toujours au tribunal d'apprécier la gravité de la faute du preneur (cf. en ce sens, TAL, 8 mars 2002, n° 68919 du rôle).

En l'espèce, il est constant que l'État du Grand-Duché de Luxembourg n'a pas réclamé le paiement des fermages des années 2019 à 2023 à PERSONNE3.).

S’y ajoute qu’avant de réclamer le paiement desdits fermages de la part de PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont adressé une lettre résiliation du contrat de fermage du 9 février 2012 pour cause de besoin personnel à ce dernier, résiliation à laquelle ils ont renoncé par après.

De surcroît, il convient de noter que la plupart des fermages dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont requis le paiement se rapportent à une période, où ils n’étaient pas encore propriétaires de la parcelle litigieuse.

Le tribunal considère que ces différents éléments ont valablement pu susciter le doute de PERSONNE3.) quant à la régularité et au bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le défaut de paiement spontané des arriérés par PERSONNE3.) endéans un délai de six mois suivant la date prévue dans la mise en demeure, lui parvenue de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 20 février 2024, ne saurait donc être qualifié de suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Il s’ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation judiciaire du contrat de fermage du 9 février 2012 est à déclarer non fondée.

- *Quant au paiement des fermages échus depuis 2019*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait valoir que par courrier du 8 mars 2024, l’État leur aurait cédé sa créance relative aux fermages redus par PERSONNE3.) pour les années 2019 à 2023.

Aux termes de l’article 1690 du Code civil, le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la notification du transport faite au débiteur. Néanmoins, le cessionnaire peut également être saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur. La notification et l’acceptation du transport s’effectuent soit par un acte authentique, soit par un acte sous seing privé. Dans ce dernier cas, si un tiers conteste la date de la notification ou de l’acceptation du transport, la preuve de cette date peut être rapportée par tous les moyens.

La jurisprudence admet que certains actes qui ne visent pas expressément la signification d’une cession, vaillent cependant respect de la formalité de l’article 1690 du Code Civil.

Ainsi, il a été jugé que la notification d’actes de procédure, de conclusions, vaut signification au sens de l’article 1690 du Code civil, dans la mesure où ces actes renseignent suffisamment le débiteur cédé sur l’existence et l’ampleur de la cession (cf. Rép. Civ. Dalloz, *v° Cession de créance*, n° 153 et s.).

Il n'est pas nécessaire que l'acte de signification ou de notification comporte la copie intégrale de l'acte de cession, ni même qu'il le reproduise par extrait. Il suffit qu'il contienne la substance de la convention, qu'il fasse connaître au débiteur le changement de créancier et le nom de ce dernier.

Il a été admis que l'assignation en paiement donnée au cédé par le cessionnaire vaut notification de la cession, quand l'exploit mentionne l'acte de cession (cf. TAL, 20 février 2009, n° 112905 du rôle).

En l'occurrence, il convient de constater que la requête de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 22 août 2024 se réfère expressément au courrier de l'État du 8 mars 2024 et reprend le passage dudit courrier suivant lequel l'État a cédé sa créance relative aux fermages échus de PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La cession de créance opérée le 8 mars 2024 par l'État au profit de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant opposable à PERSONNE3.).

Il en découle que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont qualité pour agir en recouvrement des fermages échus.

Quant au fermage de l'année 2019, il échet cependant de noter que PERSONNE3.) s'en est valablement libéré entre les mains des héritiers de feu PERSONNE4.) en date du 4 novembre 2019.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est dès lors à déclarer non fondée en ce qu'elle tend au paiement du fermage de l'année 2019.

En revanche, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée en ce qu'elle tend au paiement des fermages des années 2020 à 2024, PERSONNE3.) n'ayant pas contesté de ne pas s'en être acquitté jusqu'au jour des plaidoiries.

Par conséquent, conformément aux dispositions figurant dans le contrat de fermage du 9 février 2012, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.934,24 euros [= (558,39 ares x 4.- euros) x 5 ans], déduction faite du montant de 2.232.- euros, que PERSONNE3.) a réglé en cours de délibéré, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 février 2024, jusqu'à solde.

La condition d'iniquité n'étant pas établie, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure.

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,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en résiliation judiciaire du contrat de fermage du 9 février 2012 non fondée,

déclare la demande en paiement du fermage de l'année 2019 non fondée,

dit la demande en paiement des fermages des années 2020 à 2024 fondée,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.702,24 euros (= 8.934,24 euros - 2.232.- euros), avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2024, date de mise en demeure, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour une moitié à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à charge de PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.