

## Audience publique du 22 septembre 2017

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre

la société AA, établie et ayant son siège social à (...),

**partie demanderesse**, comparant par Maître David GROBER, avocat, en remplacement de Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**BB**, demeurant à (...),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Aurelia FELTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 28 février 2017 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 17 mars 2017, date à laquelle l'affaire fut fixée au 5 mai 2017.

L'affaire fut refixée au 14 juin 2017 et utilement retenue à l'audience du 12 juillet 2017, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

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

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société coopérative d'élevage AA a fait convoquer BB à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à ferme, aux fins de voir dire que le contrat de bail signé entre parties en date du 15 mars 2016 est résilié et de voir condamner BB à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à compter de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'appui de sa demande, la AA expose que par acte de concession d'un droit d'emphytéose du 2 décembre 2008, la Commune de (...) lui a concédé un droit

d'emphytéose sur le terrain au lieu-dit « (...) », inscrit au cadastre de la commune de (...) section C de (...) sous le numéro (...), en vue de la réalisation d'un établissement d'élevage de plus de 10 animaux. Elle fait valoir que par contrat de bail à ferme intitulé « contrat d'utilisation », signé entre parties en date du 15 mars 2016, elle a donné en location à BB la parcelle de terrain n°(...) dudit terrain et que ledit contrat prévoit que la parcelle n°3 comprend notamment un poulailler et un clapier. Le contrat stipulerait expressément que le sureffectif des poulaillers est absolument à éviter (au maximum 4 animaux par m<sup>2</sup>) et qu'il est interdit d'élever dans un même compartiment des animaux de races ou de types différents. Selon le même contrat, les parcelles de terrain et les enclos d'élevage devraient être tenus propres et en ordre et le bailleur serait en droit de pénétrer dans les enclos d'élevage en cas d'urgence, même en l'absence du preneur. La requérante soutient que le contrat prévoit la résiliation du bail à tout moment par le bailleur si le preneur agit à l'encontre des statuts de la AA, des règlements ou du contrat de bail.

La requérante reproche à BB de ne pas respecter les obligations prévues au contrat. Elle lui reproche notamment d'avoir fermé sa parcelle par serrure dont lui seul a la clé, de sorte que personne ne peut entrer en cas d'urgence, d'avoir déposé sur sa parcelle des débris tels que des planches et plaques de métal, d'élever trop d'animaux d'élevage dans un même compartiment, de sorte que le bien-être des animaux ainsi que la propreté de la parcelle ne sont plus garantis, d'élever dans un même compartiment des animaux de races différentes et d'avoir endommagé la clôture qui entoure sa parcelle.

La requérante fait valoir que compte tenu de ces considérations, elle a décidé de résilier le contrat de bail signé le 15 mars 2016 et que lors d'un entretien tenu en date du 7 septembre 2016 avec BB en vue de la résiliation du contrat de bail, ce dernier a exigé le remboursement des investissements engagés dont le montant serait à déterminer par un expert. La requérante affirme avoir résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 20 septembre 2016 avec un préavis d'un mois courant jusqu'au 21 octobre 2016 et avoir exclu BB du comité de la société. Jusqu'à présent, BB n'aurait cependant pas remis les clés et il n'aurait pas quitté les lieux, malgré plusieurs rappels en date du 27 octobre 2016, du 17 novembre 2017 et du 14 février 2017 et ceci contrairement au contrat de bail qui stipulerait que le terrain doit être rendu propre et quitté endéans le délai d'un mois après la résiliation du bail.

La requérante base sa demande en résiliation du contrat de bail sur les dispositions de l'article 39 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme qui dispose que les articles 1728 et 1729 du code civil sont applicables aux baux à ferme.

A l'audience des plaidoiries du 12 juillet 2017, la requérante maintient sa demande telle que présentée dans la requête.

Etant donné que les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public, le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de la présente requête sur base de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Sur question du tribunal, la requérante a expliqué que dans le cadre de son activité de société avicole, ses membres n'exercent pas d'activité professionnelle et qu'ils n'effectuent pas de commerce de denrées alimentaires. Elle a cependant insisté sur le problème de rats sur la parcelle du défendeur et sur la nécessité que ce dernier quitte au plus vite les lieux loués.

BB a conclu à l'irrecevabilité de la demande en ce qu'elle est basée sur les dispositions de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme. Il a expliqué que les poules sont tenues à des fins d'élevage et qu'elles sont présentées à des concours dans le seul but d'obtenir des prix. Quant au fond, il a contesté le bien-fondé de la demande en résiliation du contrat de bail.

Le tribunal rappelle que la violation des formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (cf. Cour 28 novembre 2001, n°25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (cf. Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

Il y a partant lieu d'examiner si la demande aurait dû être introduite par voie de requête ou par voie de citation.

En vertu du contrat de bail conclu entre parties, le bail porte sur une « *parcelle de terrain N°(...) des installations de la communauté d'élevage, comprenant un poulailler de 8x5m, divisé en 3 compartiments pour volailles : un mangeoire ; un espace de séjour et une toilette ; trois espaces libres, entourés d'une clôture ; ainsi qu'un clapier de 8x3m sans cages ; une zone de plantation et un étang d'une superficie totale de 321 m<sup>2</sup>* » (article 1.1) et que « *Les poulaillers et les clapiers ne peuvent être utilisés que pour l'élevage d'animaux agréés et de race reconnue* » (article 1.2.).

S'agissant d'un contrat portant sur un bail d'immeuble, le juge de paix est compétent en application de l'article 3 point 3° du nouveau code de procédure civile.

Il est évident qu'il ne s'agit ni d'un bail commercial, ni d'un bail à usage d'habitation.

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, qui permet la saisine du juge de paix par requête en application de son article 37 (qui opère un renvoi aux articles 20 à 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil) ne s'applique, conformément à son article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>, qu'aux « *baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole* », étant précisé que, suivant l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de cette loi, « *est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre de l'Agriculture* ».

Il a été décidé que la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme ne concerne que les biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole. Plus particulièrement la loi de 1982 ne s'applique qu'à des exploitations où s'exerce une activité professionnelle qui tend à la production de denrées destinées à la commercialisation. L'exploitant doit partant exercer une activité à titre professionnel, c'est-à-dire qu'il doit tirer de cette activité une partie substantielle de ses revenus (cf. Justice de Paix Diekirch 24.7.1984, n° judoc 9405317).

En l'occurrence, aucun élément du dossier ne permet de conclure que la parcelle donnée en location soit affectée à une exploitation agricole au sens de la loi. Il résulte au contraire des explications fournies à l'audience que le preneur est ouvrier communal et qu'il ne tire pas de revenus substantiels de l'élevage des poules qui ne sont pas destinées à la vente.

Il s'ensuit que la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme ne s'applique pas au bail en cause (et par voie de conséquence pas non plus la possibilité de saisir le juge de paix par voie de requête), de sorte que le litige aurait dû être introduit selon la procédure ordinaire de droit commun, conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, par citation.

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par

une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité des demandes formulées.

**Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** irrecevables les demandes formulées par la société coopérative d'élevage AA ,

**laisse** tous les frais et dépens de l'instance à charge de la société coopérative d'élevage AA .

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*