

Audience publique du 5 avril 2019

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

l'association **AA**, établie à (...), représentée par son comité sinon par ses organes statutaires en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Madame Cécile Thérèse LUDEWIG-ZAMBON, dûment mandatée,

et

BB, demeurant à (...),

partie défenderesse, comparant par Maître Amir GRUMBERG, avocat, en remplacement de Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 17 janvier 2019 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 13 février 2019, date à laquelle l'affaire fut fixée au 13 mars 2019.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues 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 le 17 janvier 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'association AA, section de (...), a fait convoquer BB à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à ferme, pour voir constater la résiliation du bail avec effet au 1^{er} janvier 2019, sinon voir constater que le locataire n'a pas usé du bien loué en bon père de famille, pour voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et pour l'entendre condamner à

déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'elle est propriétaire d'un jardin sis dans une cité jardinière à (...) au lieu-dit « (...) » qu'elle affirme avoir donné en location à BB . Elle soutient que par lettre recommandée du 3 décembre 2018, elle a résilié le bail et que malgré cette résiliation, le locataire occupe toujours les lieux. Elle fait valoir qu'il ne s'agit ni de bail, ni de contrat dans le sens propre du mot, mais d'une location annuelle. Elle explique que ces dernières années, elle a dû affronter divers problèmes avec le défendeur et qu'elle se voit obligée d'appliquer l'article 16 de son règlement ainsi que l'article 6 de ses statuts.

A l'audience des plaidoiries du 13 mars 2019, la requérante fait valoir que les jardins sont mis à disposition des « locataires » sans contrat écrit moyennant paiement d'un montant de 20.- euros par année et d'une carte membre de 8.- euros. Elle explique que le prix comprend la location du terrain avec un chalet et un WC ainsi que les frais d'eau, de gérance et de maintenance.

La requérante reproche à BB de ne pas respecter le règlement intérieur et notamment d'arroser excessivement son jardin. Elle affirme lui avoir adressé deux avertissements à ce sujet. Elle lui reproche encore de ne pas respecter le gérant de la cité jardinière, CC , et de l'avoir agressé verbalement.

BB conteste tous les reproches dirigés à son encontre à défaut de quelconque preuve versée par la requérante. Il conteste par ailleurs que la requérante soit propriétaire des terrains litigieux. Il soulève l'exception de libellé obscur, la requête étant introduite en matière de bail à ferme et il fait valoir qu'en l'espèce, il n'y a pas de contrat de bail, mais une location annuelle. Il affirme encore que les droits de la défense ont été lésés. Quant au fond, il conteste la validité de la résiliation envoyée par la requérante en l'absence d'existence d'un « Beschluss » tel que requis par l'article 6 des statuts de l'association agricole. Lors de l'assemblée générale de l'année 2018, aucune décision relative à la résiliation du contrat n'aurait été prise.

La requérante fait valoir que BB n'a pas été exclu en tant que membre de l'association agricole, mais que seul son contrat de location a été résilié conformément à l'article 17 du règlement en vertu duquel la résiliation « Kündigung » se fait par écrit.

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 l'activité de cité jardinière, il est strictement interdit aux « locataires » d'exploiter les parcelles à des fins commerciales. La cité jardinière aurait un caractère social et chacun exploiterait ses parcelles pour le besoin personnel.

Le mandataire de BB n'a pas utilement pris position quant au moyen soulevé par le tribunal. Il a insisté sur son moyen de libellé obscur et a demandé à ce que le tribunal statue dans un jugement interlocutoire sur la recevabilité de la demande.

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 l'espèce, il résulte des explications fournies à l'audience que les parcelles de terrain avec les chalets sont louées d'année en année sans contrat de bail écrit.

S'agissant d'un contrat oral 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^{er} alinéa 1^{er}, qu'aux « *baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole* », étant précisé que, suivant l'article 1^{er} 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 les locataires n'ont pas le droit d'utiliser les parcelles pour y exploiter une activité commerciale.

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.

Le litige aurait dès lors 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 l'association AA , section de Pétange,

laisse tous les frais et dépens de l'instance à charge de l'association AA , section de Pétange.

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.