

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. NUMERO1.)
Dossier no. L-BAIL-28/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 5 OCTOBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à ferme, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Delphine ERNST, avocat, en remplacement de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.),
2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 février 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 septembre 2023, lors de laquelle Maître Delphine ERNST, en remplacement de Maître Lynn FRANK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail à ferme conclu en date du 6 octobre 2016, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 1^{er} janvier 2023, bail renouvelable par tacite reconduction pour une période de trois années, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) des parcelles agricoles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :

- terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,
- terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
- terrain-labour no NUMERO7.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
- terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,
- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares,

moyennant paiement le premier janvier de chaque année d'un fermage annuel d'un montant total de 3.015,50 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe le 11 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à ferme, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 9.286 euros, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice, à augmenter de trois points le troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir ;
- partant, voir déclarer résilié le contrat de bail portant sur parcelles agricoles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :
 - terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,
 - terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
 - terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
 - terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
 - terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
 - terrain-labour no NUMERO7.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
 - terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,

- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares,
 - voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de quinzaine après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de se faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les faire expulser par la force publique ;
 - voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
 - voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
 - voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 28/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant de 14.518 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Comme il résulte du récépissé de la lettre recommandée de convocation qu'PERSONNE3.) a été touchée à personne et comme elle n'a cependant été ni présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été reconvoqué en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a également lieu de statuer contradictoirement à son égard.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que les preneurs ne remplissent pas leur obligation de paiement du fermage, nonobstant relances de paiement. En date du 30 mai 2022, les arriérés de fermage se seraient élevés à 10.786 euros. Elle explique ensuite que le 30 mai 2022, elle a mis en demeure les parties défenderesses afin d'obtenir le paiement des arriérés de fermage. Les parties défenderesses auraient réglé le montant de 1.500 euros en date du 2 novembre 2022, de sorte que les arriérés de fermage se sont élevés à la somme de 9.286 euros à cette date. Actuellement, ils se chiffrent à 14.518 euros. Conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, la partie requérante sollicite la résiliation du bail à ferme liant les parties.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande d'PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail à ferme conclu en date du 6 octobre 2016, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 1^{er} janvier 2023, bail renouvelable par tacite reconduction pour une période de trois années, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) les parcelles agricoles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :

- terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,
- terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
- terrain-labour no NUMERO7.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
- terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,
- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares,

moyennant paiement le premier janvier de chaque année d'un fermage annuel d'un montant total de 3.015,50 euros.

Aux termes de l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, la résiliation du bail sans congé préalable est possible si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu.

Compte tenu de la mise en demeure du 31 mai 2022 du mandataire d'PERSONNE1.) ayant invité les parties défenderesses à payer les arriérés de loyer d'un montant total de 10.786 euros, montant qui n'a pas été apuré par celles-ci, la demande d'PERSONNE1.) en résiliation du bail est à dire fondée.

Il échet dès lors de prononcer la résiliation du bail conclu par les parties en date du 6 octobre 2016 et portant sur les parcelles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :

- terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,
- terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
- terrain-labour no NUMERO7.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
- terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,
- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont en conséquence condamnés à déguerpir des parcelles en question avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de ces parcelles avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu du décompte actualisé produit en cause par PERSONNE1.) et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande en paiement est à dire fondée à concurrence de la somme de 14.518 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'augmentation de la demande, soit le 28 septembre 2023, jusqu'à solde.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées à payer à PERSONNE1.) la somme de 14.518 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les parties requérantes ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

Les parties défenderesses sont en conséquence condamnées à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à ferme, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit la demande d'PERSONNE1.) recevable,

la **dit** fondée,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 6 octobre 2016 et portant sur les parcelles agricoles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :

- terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,

- terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
- terrain-labour no NUMERO7.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
- terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,
- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir avec tout et tous ceux qui s’y trouvent de leur chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement, des parcelles agricoles sises dans la commune de ADRESSE3.) et désignées comme suit :

- terrain-labour no NUMERO2.) situé à ADRESSE4.) de 820,9 ares,
- terrain-labour no NUMERO3.) situé à ADRESSE4.) de 49,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO4.) situé « ADRESSE5.) » de 114,90 ares,
- terrain-labour no NUMERO5.) situé « ADRESSE6.) » de 41,40 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 75,80 ares,
- terrain-labour no NUMERO6.) situé « ADRESSE6.) » de 33,70 ares,
- terrain-pré no NUMERO8.) « ADRESSE7.) » de 03,90 ares,
- terrain-pré no NUMERO9.) « ADRESSE7.) » de 65,70 ares,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) des parcelles pré-désignées avec tout et tous ceux qui s’y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais d’PERSONNE3.) et de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 14.518 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, jusqu’à solde,

ordonne la majoration du taux d’intérêt légal de trois points à l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

dit fondée la demande d’PERSONNE1.) en octroi d’une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 250 euros,

dit qu’il n’y a pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu’en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI