

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2021TADCOMM/1072 (bail à ferme)**

**Audience publique du mercredi, vingt-deux décembre deux mille vingt-et-un**

**Numéro du rôle : TAD-2020-01576**

**Composition :**

Chantal GLOD, Magali GONNER, Farial STOFFEL,	vice-président, juge, premier juge déléguée,
PERSONNE1.),	greffier.

---

**Entre:**

la société civile **SOCIETE1.) SC**, actuellement en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses liquidateurs actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 novembre 2020 et d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 novembre 2020,

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

3) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties intimées aux fins des susdits exploits WEBER et ENGEL.

---

### **Le Tribunal :**

#### **Les faits :**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement n° 2021TADCOMM/86 rendu par le tribunal de ce siège en date du 10 février 2021 et dont le dispositif est conçu comme suit :

#### **« Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**déclare** l'appel recevable,

**refixe** l'affaire pour continuation à l'audience publique du mercredi, 10 mars 2021, à 10.00 heures,

**réserve** les droits des parties et le surplus,

**réserve** les frais de l'instance. »

A l'appel de la cause à l'audience publique du 10 mars 2021, l'affaire fut refixée au 9 juin 2021 puis à l'audience publique du 17 novembre 2021.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Martine KRIEPS que Maître Isabelle BOULTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, que Maître Aurélie PETERSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Isabelle HOMO,

et Maître José LOPES GONCALVES furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **jugement**

qui suit :

Revu le jugement du 10 février 2021 ayant déclaré recevable l'appel relevé par la société civile SOCIETE1.) du jugement n° 933/20 rendu par le tribunal de paix de Diekirch en date du 24 septembre 2020 lequel a donné acte aux parties qu'elles entendent limiter les débats à la question de la régularité de la résiliation avec effet immédiat intervenue en date du 27 août 2019 et a dit que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE2.) a été valablement résilié à la date du jugement.

En ordre principal, la société SOCIETE1.) demande au tribunal d'annuler le jugement du 24 septembre 2020 et en ordre subsidiaire, elle demande au tribunal de dire, par réformation du jugement entrepris, que le bail n'a pas été valablement résilié en ce qu'il porte sur les parcelles de PERSONNE2.). Elle réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et la condamnation des intimés aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de sa demande en annulation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) soutient que « la question de savoir si PERSONNE2.) était en position et en droit de résilier un contrat de bail portant sur une ferme entière » aurait dû être réservée, étant donné qu'elle n'aurait pas été instruite lors des premières plaidoiries.

Les parties intimées s'opposent à la demande en annulation, la limitation des débats devant le premier juge ayant englobé toute les questions relatives à la régularité de la résiliation.

Suivant requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Diekirch en date du 5 mai 2020, la société civile SOCIETE1.) SC a, entre autres, demandé au premier juge de dire que les parties sont liées par un contrat portant sur une ferme entière depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2012, de dire que le bail n'a pas été résilié en bonne et due forme, d'ordonner aux défendeurs de cesser tout acte compromettant les droits que détient la société SOCIETE1.) SC en raison du contrat de bail du 1<sup>er</sup> novembre 2012 ou qui lui causerait une nuisance et d'ordonner à PERSONNE4.), PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de garantir la jouissance paisible des lieux à la société SOCIETE1.) SC pendant la durée du bail.

Par courrier du 24 juin 2020, le mandataire de la société SOCIETE1.) a proposé « de limiter les débats en date du 9 juillet 2020 à la seule et unique question de la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail

pour non-paiement du fermage qui était l'objet de la mise en demeure de cette même partie ( PERSONNE2.)) datée du 21 décembre 2018. La seule question à trancher serait dès lors celle de se prononcer sur la question de la régularité de cette résiliation par rapport à l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982. Les autres questions seront à réserver. »

Par courrier du 7 juillet 2020, le mandataire de PERSONNE2.) est d'accord avec une limitation des « débats à la seule et unique question de la résiliation avec effet immédiat ».

Le jugement du 24 septembre 2020 du tribunal de paix de Diekirch a retenu que « les parties ont informé le tribunal qu'elles entendaient limiter les débats à la question de la régularité de la résiliation avec effet immédiat et de réserver les autres volets de la demande ».

En disant que « le bail portant sur les parcelles de PERSONNE2.) a été valablement résilié à la date du présent jugement », le premier juge a donné une réponse judiciaire à la question de la régularité de la résiliation avec effet immédiat, question à laquelle les débats étaient limités, l'examen de la question de savoir si PERSONNE2.) avait qualité pour résilier le contrat de bail à ferme en question quant à ses parcelles faisant nécessairement partie de l'examen de la régularité de la résiliation en question.

La demande en annulation du jugement du 24 septembre 2020 est partant à rejeter.

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de dire que le bail n'a pas été valablement résilié étant donné que le fermage de l'année 2017/2018, soit le fermage prétendument objet de la mise en demeure du 21 décembre 2018, avait été payé au moment de ladite mise en demeure, de sorte que la résiliation avec effet immédiat du 27 août 2019 ne se justifierait pas.

Elle soutient que ce serait à tort que le premier juge a retenu que le paiement du 5 mars 2014 correspondrait au paiement de l'année culturale 2012/2013 et elle déclare que le fermage du mois de mars 2014 ne saurait s'imputer sur l'année 2012/2013, alors qu'à ce moment, aucun fermage n'aurait été dû, faute de contrat de bail ayant existé entre parties, de sorte que le fermage de l'année 2017/2018 aurait été payé au moment de la mise en demeure du 21 décembre 2018.

Tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent au tribunal de déclarer l'appel non fondé. PERSONNE2.) formule appel incident en ce que le premier juge a fixé la date de prise d'effet de la résiliation seulement au jour du prononcé du jugement de première instance et elle réclame une indemnité de procédure de 3.000 euros. PERSONNE3.) demande au tribunal de dire que la résiliation effectuée par PERSONNE2.) vaut également pour les terrains lui appartenant et

occupés par la société SOCIETE1.) et il réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et pour l'instance d'appel. PERSONNE4.) demande au tribunal de condamner l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

En l'occurrence, un bail à ferme de six ans a été conclu entre d'une part les héritiers de feu PERSONNE5.), à savoir PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), et d'autre part la société SOCIETE1.), à partir du décès de PERSONNE5.), soit le 23 mai 2012 (TAD 11 janvier 2017).

Suivant acte de partage du 9 août 2016, les immeubles dépendant de la succession de feu PERSONNE5.) ont été partagés entre les héritiers.

Par courrier du 21 décembre 2018, Maître Claude SCHMARTZ, en sa qualité de mandataire de PERSONNE2.), a annoncé la résiliation du contrat de bail à ferme conclu en date du 1<sup>er</sup> novembre 2012 quant aux parcelles numéros 424/3999, 425/4000, 1491/3122, 1492/4123, 1493/4124, 1494/4125, 1510/4292, 1619, 1620/1652, 1621/362, 1622/3354, 1622/3665, 1625/2821, 1625/2822, 1621 et 1630/3667 situées dans la commune de ADRESSE5.), section A, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2021 au motif que le fermage pour la dernière année culturale n'aurait pas été payé. La société SOCIETE1.) a été mise en demeure de procéder au paiement du fermage échu, soit au paiement de la somme de 1.986,15 euros et averti de ce qu'à défaut de paiement à l'expiration d'un délai de 6 mois, le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat, conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Le 27 août 2019, le mandataire de PERSONNE2.) notifie à la société SOCIETE1.) et à ses liquidateurs la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail à ferme au motif qu'aucune suite favorable n'avait été réservée à la mise en demeure du 21 décembre 2018.

Si actuellement la société SOCIETE1.) soutient « qu'aucun contrat de bail entre la société SOCIETE1.) et les consorts WAHL n'existait en février 2013 », que « le contrat n'a pas pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2012, mais qu'au 1<sup>er</sup> novembre 2013 » et que « le fermage du mois de mars 2014 ne saurait s'imputer sur l'année 2012/2013, alors qu'à ce moment, aucun fermage n'était dû, faute de contrat de bail ayant existé entre parties », force est cependant de constater que dans son acte d'appel du 19 août 2016 ayant mené au jugement du tribunal d'arrondissement du 11 janvier 2017, la société SOCIETE1.) a déclaré que « Le contrat de bail à ferme a donc commencé à courir à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2012 ».

Comme dans son jugement du 11 janvier 2017, le tribunal a encore retenu « qu'un bail à ferme de six ans a été conclu entre les héritiers de feu PERSONNE5.) et la société appelante à partir du décès de PERSONNE5.) », c'est partant à tort que la société appelante soutient

actuellement que le bail à ferme aurait seulement pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2013.

La société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a retenu que le terme initial du bail serait arrivé au moment de la résiliation effectuée par PERSONNE2.) et elle soutient qu'en application de l'article 2 de la loi du 18 juin 1982 telle qu'applicable au moment de la conclusion du bail, la durée minimale du bail litigieux était de 9 ans puisqu'il portait sur une ferme entière.

En l'occurrence, aucun bail portant sur une ferme entière n'a été constaté par écrit et aucun état des lieux n'a été établi contradictoirement ou par expert conformément aux articles 2 et 3 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Le tribunal se doit encore de constater qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que le bail portait sur une ferme entière. La partie appelante a d'ailleurs dans l'acte d'appel signifié en date du 19 août 2016 dans le cadre de la procédure qui a mené au jugement du 11 janvier 2017 uniquement fait valoir être en droit « d'exploiter les terres mises à disposition par feu Monsieur PERSONNE5.) » et elle a toujours soutenu que le bail porte sur une durée de 6 ans. Les pièces n° 31 – 34 de la farde de pièces de Maître Martine KRIEPS ne sont pas de nature à faire preuve de ce que le bail litigieux porte sur une ferme entière.

Par adoption des motifs du juge de paix, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que PERSONNE2.) était en droit de procéder à la résiliation des parcelles lui attribuées suite au partage dans la mesure où en raison de l'arrivée de l'expiration du rapport locatif initial au 31 octobre 2018, le bail initial n'est plus indivisible.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) soutient que la résiliation avec effet immédiat du 27 août 2019 ne se justifierait pas étant donné que le fermage de l'année 2017/2018, soit le fermage objet de la mise en demeure du 21 décembre 2018, aurait été payé au moment de ladite mise en demeure.

Le 5 mars 2014, la société SOCIETE1.) effectue un virement à hauteur de 5.958,46 euros avec la mention 2013, le 4 février 2015, elle fait virement de 5.958,46 euros et le 28 janvier 2016, un virement de 5.958,46 euros avec la mention Pacht 2015.

Dans l'acte d'appel du 19 août 2016 et dans lequel la société SOCIETE1.) soutient que le bail a commencé à courir à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2012 elle fait état du paiement d'un fermage annuel pour les « années 2013, 2014 et 2015 », de sorte que les trois virements prémentionnés se rapportent nécessairement aux années culturales 2012/2013, 2013/2014 et 2014/2015.

Le virement du 20 janvier 2017 à hauteur de 5.958,46 euros avec la mention Pacht 2016 se rapporte partant à la période 2015/2016 et non pas au fermage 2016/2017 tel que soutenu par l'appelante.

Le 12 décembre 2018, la société SOCIETE1.) effectue, sans autre précision, un virement à hauteur du montant de 6.508,46 euros. Or, à défaut d'indication de la dette que l'appelante entendait acquitter, l'imputation se fait, conformément aux dispositions de l'article 1256 du code civil sur la dette la plus ancienne, soit en l'occurrence le fermage se rapportant à l'année culturelle 2016/2017.

Il résulte partant de ce qui précède que tant au moment de la lettre de mise en demeure du 21 décembre 2018 qu'au moment de la notification de la résiliation en date du 27 août 2019, le fermage pour l'année culturelle 2017/2018 n'a pas été réglé. Ce n'est en effet seulement en date du 4 octobre 2019 que la société SOCIETE1.) a effectué un virement de 6.508,46 euros avec la mention « contrat de bail une ferme entière ».

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) soutient que le non-paiement d'un seul fermage au moment de la mise en demeure ne présenterait pas les caractéristiques de la faute grave pouvant justifier la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

Or, compte tenu des circonstances de l'affaire et de ce que malgré mise en demeure la société SOCIETE1.) n'a ni payé le fermage échu ni fait les diligences pour se renseigner auprès de PERSONNE2.) ou de son conseil sur le fermage en souffrance, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a retenu que le paiement du fermage pour l'année culturelle 2017/2018 plus de 6 mois après la mise en demeure constitue une faute suffisamment grave justifiant la résiliation du bail à ferme avec effet immédiat tel que expressément prévu par l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Il résulte partant de ce qui précède que c'est à juste titre que le premier juge a retenu que la résiliation avec effet immédiat intervenue en date du 27 août 2019 est régulière.

Etant donné qu'en l'occurrence, la résiliation est intervenue suite à la faute du preneur, il n'y a pas lieu de faire application du préavis de deux ans prévu à l'article 6 de la loi du 18 juin 1982.

L'appel incident interjeté par PERSONNE2.) est à déclarer fondé dans la mesure où en l'occurrence le tribunal ne prononce pas la résiliation judiciaire du bail mais constate la régularité de la résiliation avec effet immédiat notifiée par PERSONNE2.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE2.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019.

La demande de PERSONNE3.) à voir dire que « la résiliation effectuée par PERSONNE2.) vaut également pour les terrains lui appartenant et occupés par la société SOCIETE1.) » est à rejeter étant donné qu'il ressort explicitement tant du courrier du 21 décembre 2018 que de celui du 27 août 2019 que PERSONNE2.) entend uniquement résilier le bail à ferme pour ses propres parcelles.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient ni la condamnation de la partie appelante ni la condamnation des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, statuant contradictoirement,

**revu** le jugement du 10 février 2021,

**dit** non fondée la demande en annulation du jugement du 24 septembre 2020,

**déclare** l'appel principal non fondé,

**déclare** l'appel incident de PERSONNE2.) fondé,

par réformation du jugement entrepris,

**dit** que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE2.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

**rejette** la demande de PERSONNE3.) à voir dire que « la résiliation effectuée par PERSONNE2.) vaut également pour les terrains lui appartenant et occupés par la société SOCIETE1.) »,

**dit** non fondées tant la demande de la société SOCIETE1.) que celles des parties PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure,

**condamne** l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier PERSONNE1.).

Le greffier

Le vice-président