

Texte pseudonymisé

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

**N° 01/2023
du 12.01.2023
Numéro CAS-2022-00037 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, douze janvier deux mille vingt-trois.**

Composition:

MAGISTRAT1.), président de la Cour,
MAGISTRAT2.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT3.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT4.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT5.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT6.), premier avocat général,
GREFFIER1.), greffier à la Cour.

Entre

la société civile SOCIETE1.), en liquidation, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par les liquidateurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro E1996,

demanderesse en cassation,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

défendeurs en cassation.

Vu le jugement attaqué, numéro 2021TADCOMM/1072, rendu le 22 décembre 2021 sous le numéro TAD-2020-01576 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 19 avril 2022 par la société civile SOCIETE1.) (ci-après « *la société SOCIETE1.)* ») à PERSONNE2.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.), déposé le 22 avril 2022 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié les 13 et 14 juin 2022 par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), déposé le 17 juin 2022 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du premier avocat général MAGISTRAT7.).

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à ferme, statuant sur la régularité de la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail liant la bailleuse, PERSONNE1.), à la locataire, la société SOCIETE1.), avait dit que le bail était résilié à la date du jugement. Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, après avoir confirmé la validité de la résiliation du contrat de bail, a fixé la date de résiliation au 27 août 2019, date de l'envoi d'un courrier de résiliation par la bailleuse à la locataire.

Sur la recevabilité du pourvoi

Les débats au fond ont porté sur la résiliation du contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), à l'exclusion des contrats qui ont pu être conclus par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec ladite société. Le pourvoi en cassation porte sur la seule question de la date de prise d'effet de la résiliation du contrat ayant existé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) et ne formule aucune prétention à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant étrangers au litige, de sorte que le pourvoi en cassation est irrecevable à leur égard.

Sur le premier moyen de cassation pris en ses deux branches

Enoncé du moyen

« Tiré, dans sa première branche, de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, et, dans sa seconde branche, du défaut de base légale au regard des dispositions précitées,

en ce que le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a, par réformation du jugement entrepris, dit qu'il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de Madame PERSONNE1.) << a été valablement résilié à partir du 27 août 2019 >>, soit à la date du courrier annonçant une résiliation du bail à ferme par le mandataire de Madame PERSONNE1.),

aux motifs que << 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 PERSONNE1.) >>,

alors que ce faisant, première branche, le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a violé l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, en ce que ces articles ne visent pas la résiliation automatique et de plein droit du contrat de bail à ferme, mais prévoient expressément que la résiliation doit être demandée en justice et que partant il appartient au Juge de prononcer la résiliation d'un tel contrat, que le Juge ne saurait se limiter à constater la régularité d'une prétendue résiliation donnée par le bailleur antérieurement à sa saisine,

et alors que, seconde branche, à titre subsidiaire, la motivation du jugement attaqué manque pour le moins de base légale au regard des mêmes dispositions, en ce que les juges, ayant décidé - pour des motifs illégaux ainsi qu'il résulte de l'énoncé de la première branche du présent moyen de cassation - que le Tribunal ne prononce pas, mais constate la résiliation du contrat de bail,

qu'en se prononçant ainsi, le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch n'a pas vérifié les conditions d'application des articles 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 1184 du Code civil, et que partant, en cet état, les constatations du jugement attaqué sont insuffisantes pour permettre d'en vérifier la légalité si bien que le jugement manque de base légale. ».

Réponse de la Cour

Ayant décidé qu'« il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a retenu que le paiement du fermage pour l'année culturale 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 », et alors qu'il n'est pas contesté que ce motif se trouvait à la base de la résiliation unilatérale du contrat de bail notifiée par la bailleuse à la locataire le 27 août 2019, les juges d'appel ont correctement fixé la prise d'effet de la résiliation à cette date, dès lors que la gravité du comportement

d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur les deuxième, troisième et quatrième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le deuxième, « *Tiré, dans sa première branche, la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil et, dans sa seconde branche, du défaut de base légale au regard des dispositions précitées,*

en ce que le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a fixé la fin du contrat de bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) à la date du 27 août 2019, soit à la date du courrier annonçant une résiliation du bail à ferme par le mandataire de Madame PERSONNE1.),

aux motifs que << 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 PERSONNE1.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019 »,

alors que ce faisant, première branche, le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a violé l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, en ce que les articles précités prévoient que la résiliation judiciaire des contrats à exécution successive n'intervient que pour l'avenir, et non de manière rétroactive,

et alors que, seconde branche, à titre subsidiaire, la motivation du jugement attaqué manque pour le moins de base légale au regard des mêmes dispositions, en ce que les juges, ayant décidé - pour des motifs illégaux ainsi qu'il résulte de l'énoncé de la première branche du présent moyen de cassation - que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019, n'ont pas vérifié si la résiliation judiciaire au sens de l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, peut sortir des effets avant la date de son prononcé par les juges,

que partant les constatations du jugement attaqué sont insuffisantes pour permettre d'en vérifier la légalité et le jugement manque de base légale en conséquence. »,

le troisième, « *Tiré du manque de base légale, sinon de l'incertitude quant au fondement juridique de la décision entreprise, incertitude équivalant à un défaut de base légale,*

en ce que le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a, par réformation du jugement de première instance du 24 septembre 2020, dit qu'il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de Madame PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019,

aux motifs que << [l]'appel incident interjeté par PERSONNE1.) est à déclarer fondé dans la mesure où en l'occurrence le tribunal de prononce pas la résiliation judiciaire du bail mais constate la régularité de la résiliation avec effet immédiat notifiée par PERSONNE1.), de sorte que par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019. >>,

alors que ce faisant, le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch n'a pas donné de base légale à l'appui de sa décision, ayant réformé la décision de première instance du 24 septembre 2020, sinon a laissé un doute sur la base légale sur fondement de laquelle il a statué et notamment sur la qualification légale à donner à la fin du contrat de bail,

qu'un contrôle de la légalité de la décision n'est pas possible. »

et

le quatrième, « Tiré du défaut de motifs de la décision entreprise, et notamment de la violation de l'article 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile,

en ce que le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a, par réformation du jugement de première instance du 24 septembre 2020, dit qu'il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019,

aux motifs que << [é]tant 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 loi du 18 juin 1982 >> et que << [l]'appel incident interjeté par PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.), de sorte que par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019. >>,

alors que ce faisant, le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch n'a pas satisfait aux exigences de motivation des jugements inscrites aux articles 89 de la Constitution et 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile. ».

Réponse de la Cour

Il résulte de la réponse donnée au premier moyen de cassation que les deuxième, troisième et quatrième moyens ne sont pas fondés.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

déclare irrecevable le pourvoi en cassation en ce qu'il est dirigé contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

le rejette pour le surplus ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président MAGISTRAT1.) en présence du premier avocat général PERSONNE DE JUSTICE1.) et du greffier PERSONNE DE JUSTICE2.).

**Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation
société civile SOCIETE1.) S.C. en liquidation
contre
PERSONNE2.)
PERSONNE1.), épouse PERSONNE4.)
PERSONNE3.)
(n° CAS-2022-00037 du registre)**

Le pourvoi en cassation, introduit par la société civile SOCIETE1.) S.C. en liquidation par un mémoire en cassation signifié le 19 avril 2022 aux défendeurs en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 22 avril 2022, est dirigé contre un jugement n°2021TADCOMM/1072 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à ferme, statuant contradictoirement, en date du 22 décembre 2021 (n° TAD-2021-01576 du rôle). Ce jugement a été signifié à la partie demanderesse en cassation en date du 23 février 2022.

Le pourvoi en cassation a dès lors été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

La partie défenderesse en cassation PERSONNE1.), épouse PERSONNE4.), a signifié un mémoire en réponse les 13 et 14 juin 2022 et elle l'a déposé au greffe de la Cour le 17 juin 2022.

Ayant été signifié et déposé au greffe de la Cour dans le délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer comme recevable.

Les autres parties défenderesses en cassation n'ont pas déposé de mémoire en réponse.

Le mémoire en cassation n'exprime aucune prétention à l'égard des défendeurs en cassation PERSONNE2.) et PERSONNE3.), de sorte que le pourvoi dirigé contre eux est irrecevable, faute d'intérêt.

Sur les faits et antécédents :

En date du 18 décembre 2001, 3 personnes physiques, dont PERSONNE5.), ont créé devant notaire la société civile SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) afin d'optimiser le rendement de leurs fermes respectives. Conformément aux statuts, les associées se sont obligés à donner en location à la société SOCIETE1.) notamment l'intégralité de leurs terrains agricoles. Les statuts prévoient également qu'en cas de décès d'un associé, les autres associés peuvent continuer l'exploitation de la ferme, qui constitue l'objet de la société, pendant une durée de six ans. Afin de permettre cette continuation, les héritiers de l'associé décédé renoncent à demander à la société la restitution des apports fournis, en contre-partie d'une indemnisation régie par les statuts et comprenant, entre autres, un fermage adéquat.

Après le décès d'un premier associé en date du 15 mai 2005, les éléments de l'exploitation ayant appartenu à cet associé ont continué à être exploités par la société SOCIETE1.).

Un deuxième associé, PERSONNE5.), est décédé le 23 mai 2012. Les immeubles agricoles, droits de production et parcelles ayant appartenu à feu PERSONNE5.) ont continué à être exploités par la société SOCIETE1.). Un bail à ferme oral de six ans a été conclu entre les parties défenderesses et la société SOCIETE1.).

Suivant acte de partage sans soulte du 9 août 2016, les immeubles dépendant de la succession de feu PERSONNE5.), et formant l'objet du contrat de bail conclu en 2012, ont été partagés entre ses héritiers, les actuels défendeurs en cassation.

Par lettre du 21 décembre 2018, le mandataire de PERSONNE1.), épouse PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE1.), a informé la société SOCIETE1.) de l'intention de sa mandante de résilier le contrat de bail avec effet au 1^{er} novembre 2021, en ce qu'il porte sur les parcelles lui attribuées dans le cadre du partage. Le même courrier contenait une mise en demeure de régler le fermage d'un montant de 1.986,15.- euros pour la dernière année culturale endéans les 6 mois. Faute de paiement, PERSONNE1.) se trouverait contrainte de résilier le contrat de bail avec effet immédiat en se basant sur l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Par lettre de son mandataire datée du 27 août 2019, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) qu'elle résilie avec effet immédiat le contrat de bail en ce qu'il porte sur les parcelles lui attribuées dans le cadre du partage, au motif que le fermage n'aurait pas été réglé depuis la mise en demeure du 21 décembre 2018.

En date du 5 mai 2020, une requête en matière de bail a été déposée par l'actuelle demanderesse en cassation et le tribunal de paix de Diekirch a, par jugement rendu en date du 24 septembre 2020, prononcé la résiliation judiciaire du bail « à la date du présent jugement » pour non-paiement du dernier fermage et sur base de l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 précitée.

La société SOCIETE1.) a interjeté appel contre ce jugement.

Par jugement du 10 février 2021, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré l'appel recevable et a fixé la continuation des débats. Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) a interjeté un appel incident et a demandé à voir fixer la date de la résiliation du bail au 27 août 2019, date de la lettre de résiliation (et non pas au jour du prononcé du jugement de première instance, tel que retenu en première instance).

Un jugement rendu en date du 22 décembre 2021 a déclaré l'appel incident fondé pour les motifs suivants :

« 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019. »

Au niveau du dispositif, cette décision se retrouve dans les dispositions suivantes:

déclare l'appel incident de PERSONNE1.) fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019,

Ce sont ces dispositions du jugement attaqué qui font l'objet du présent pourvoi.

Sur les premier et le deuxième moyens de cassation réunis :

Le premier moyen de cassation est tiré, dans sa première branche, de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, et, dans sa deuxième branche, du défaut de base légale au regard de ces mêmes dispositions.

Le deuxième moyen est également tiré, dans sa première branche, de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, ensemble avec l'article 1184 du Code civil, et, dans sa deuxième branche, du défaut de base légale au regard de ces mêmes dispositions.

En ce qui concerne l'article 1184 du Code civil :

Cette disposition n'a pas été appliquée par le jugement dont pourvoi, qui a constaté la régularité de la résiliation intervenue « *tel que expressément prévu par l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme* ». Etant donné qu'il s'agit de la disposition spéciale applicable en matière de résiliation d'un bail à ferme, les juges du fond n'avaient pas à se fonder sur l'article 1184 du Code civil, qui constitue le droit commun en matière de résiliation de contrats synallagmatiques.

La jurisprudence de Votre Cour approuve l'application du principe selon lequel la loi spéciale déroge à la loi générale.¹

Les premier et deuxième moyens de cassation (dans leurs deux branches) sont irrecevables, sinon ne sont pas fondés, en ce qui concerne l'article 1184 du Code civil.

La première branche du premier moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir retenu que le bail a été valablement résilié à partir du 27 août 2019, date du courrier de résiliation du mandataire de PERSONNE1.), aux motifs que le tribunal ne prononce pas une résiliation judiciaire du bail, mais constate la régularité de la résiliation avec effet immédiat notifiée par PERSONNE1.).

La partie demanderesse en cassation fait valoir que les dispositions visées au moyen ne prévoient pas la résiliation automatique et de plein droit du contrat de bail à ferme, mais prévoient expressément que la résiliation doit être demandée en justice.

¹ Cass. n°71/2020 du 28.05.2020, n° CAS-2019-00087 du registre (1^{er} et 2^e moyens réunis) ; Cass. n°56/14 du 19.06.2014, n° 3331 du registre (2^e moyen) ; Cass. n° 20/2002 pénal du 11.07.2002, n° 1900 du registre (1^{er} et 2^e moyens réunis)

La première branche du deuxième moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir fixé la fin du contrat de bail à la date du courrier annonçant une résiliation du bail à ferme par le mandataire de PERSONNE1.).

L'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme dispose :

« Sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, le bailleur ne peut poursuivre la résiliation du bail sans congé préalable que dans les cas ci-après:

1° si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échü;[...] ».

Cet article énonce les cas dans lesquels le bailleur peut poursuivre la résiliation du bail sans devoir respecter de préavis.

Dans le langage courant, « *poursuivre la résiliation* » signifie « chercher à obtenir ou rechercher une résiliation »,² mais l'article 20 précité ne précise pas la procédure à suivre. Aucune obligation de saisir le juge aux fins de demander une résiliation judiciaire ne découle de la lecture de cette disposition. Pareille obligation ne saurait pas non plus découler des travaux préparatoires.

Dans le cadre de ses développements au sujet des moyens pouvant aider à la compréhension d'un texte, Pierre PESCATORE a écrit que le Conseil d'Etat a estimé que « *Les travaux préparatoires de la loi, de quelque pertinence qu'ils soient, ne peuvent servir ni à suppléer aux lacunes du texte légal, ni à déroger à des dispositions.* »³

Selon Pierre PESCATORE, « *ce qui compte, c'est le texte formel de la loi et non pas l'intention du législateur. Il peut être utile et intéressant de prendre connaissance des travaux préparatoires en vue de mieux comprendre la signification du texte légal. Mais on ne reconnaîtra à ces travaux qu'une valeur toute relative. Seul compte le texte légal compris en sa signification objective dans le langage juridique. Ce texte ne peut sous aucune condition être détourné de sa signification objective à la lumière des travaux préparatoires.* »⁴

En l'absence de texte imposant une résiliation judiciaire du bail à ferme, les juges du fond se prononcent régulièrement sur la validité de la résiliation du bail effectuée par lettre de résiliation avec effet immédiat, dans les cas énumérés limitativement à l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 précitée.⁵ Ils se limitent à déclarer valables ou non valables les résiliations intervenues, pour ne prononcer des résiliations judiciaires du bail à ferme qu'au cas où celle-ci est demandée et qu'aucune lettre de résiliation n'a été envoyée par le bailleur.⁶

² L'expression « *poursuivre quelqu'un* » peut signifier « poursuivre quelqu'un devant les tribunaux », mais ce ne sont pas ces termes-là qui se retrouvent dans l'article en question

³ Conseil d'Etat, 15 décembre 1948, Pasicrisis, XV, p. 4

⁴ Pierre PESCATORE, Introduction à la science du droit, Luxembourg, 1960, Les méthodes d'interprétation, n° 233

⁵ Tribunal de paix Luxembourg, rép. fiscal n° 3811/19 du 12.12.2019 ; Tribunal de paix Diekirch n°19 du 15 juillet 2019 ; Tribunal de paix Luxembourg, rép. fiscal n° 592/20 du 14.02.2020 ; Tribunal de paix Luxembourg, rép. fiscal n° 832/21 du 11.03.2021 ; TAL n° 39/2005 (Xe chambre), 23.09.2005, n° 95293 du rôle

⁶ p.ex. Tribunal de paix Diekirch, n° 729/22 du 22.06.2022

Il découle de la jurisprudence luxembourgeoise en matière de bail à ferme que l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 constitue une loi claire et formelle qui n'a pas donné lieu à des difficultés d'interprétation. Il n'y a partant pas lieu de se référer aux travaux préparatoires de cette loi.

En retenant que le bail a été valablement résilié à partir du 27 août 2019, date du courrier de résiliation du mandataire de PERSONNE1.), le jugement attaqué n'a pas violé l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

La première branche du premier moyen et la première branche du deuxième moyen ne sont pas fondés.

La deuxième branche du premier moyen et la deuxième branche du deuxième moyen reprochent au jugement entrepris un défaut de base légale au regard des dispositions visées dans les premières branches de ces moyens.

En ce qui concerne l'article 20 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme :

Compte tenu de la réponse à donner dans le cadre de la première branche des deux moyens, la deuxième branche de ces mêmes moyens devient sans objet.

Sur le troisième moyen de cassation:

Le troisième moyen de cassation est tiré du manque de base légale, sinon de l'incertitude quant au fondement juridique de la décision entreprise, incertitude équivalant à un défaut de base légale.

Le défaut de base légale se définit comme « *l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.*⁷

Or, ce que la partie demanderesse en cassation reproche au jugement entrepris, c'est de ne pas avoir indiqué le fondement juridique sur lequel le tribunal s'est basé pour retenir que le bail a été valablement résilié à partir du 27 août 2019. Il en découle que le cas d'ouverture invoqué ne coïncide pas avec le grief formulé.

Le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

⁷ PERSONNE6.) et PERSONNE7.), La cassation en matière civile, Dalloz, 5^e éd. 2015/2016, n°78.21

Le moyen articule, d'une part, le défaut de base légale, qui se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit, et, d'autre part, le défaut de fondement juridique de la décision entreprise, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

Plus subsidiairement :

Le jugement dont pourvoi a considéré comme valable la résiliation avec effet immédiat par les motifs suivants :

« 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 PERSONNE1.) 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 culturale 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. ⁸»

Il ressort de cette motivation que les juges d'appel ont clairement indiqué qu'ils appliquaient l'article 20 de la loi du 18 juin 1982 et qu'ils ont vérifié si les conditions d'application de ce texte étaient remplies.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de motifs de la décision entreprise.

La partie demanderesse en cassation fait grief au jugement dont pourvoi de ne pas avoir motivé sa décision de dire que le bail a été valablement résilié au 27 août 2019.

Le moyen vise le défaut de motifs qui est un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

Les juges d'appel ont justifié leur décision de fixer la date de la résiliation du bail au 27 août 2019 par les motifs suivants :

« L'appel incident interjeté par PERSONNE1.) est à déclarer fondé dans la mesure où en l'occurrence le tribunal ne prononce pas la résiliation judiciaire du bail mais constate la

⁸ Jugement n° 2021TADCOMM/1072 du 22 décembre 2021, page 7, nous soulignons

régularité de la résiliation avec effet immédiat notifiée par PERSONNE1.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de retenir que le bail portant sur les parcelles de PERSONNE1.) a été valablement résilié à partir du 27 août 2019. »

Le jugement attaqué comporte partant une motivation sur le point en question.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

Conclusion

Le pourvoi est recevable en ce qu'il est dirigé contre PERSONNE1.), épouse PERSONNE4.),

mais irrecevable en ce qu'il est dirigé contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

le pourvoi n'est pas fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,
Le premier avocat général

MAGISTRAT7.)