Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00142

Numéro du rôle TAD-2021-01688

Audience publique du mardi, cinq novembre deux mille vingt-quatre.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	1ère Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 29 novembre 2021 ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de la société par actions simplifiée **Avocats associés ChristmannSchmitt S.A.S.**, établie et ayant son siège social à L-1420 Luxembourg, 27, avenue Gaston Diderich, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B212183, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Arnaud SCHMITT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER ;

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Nicolas BAUER**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette ;

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER ;

comparant par **Maître Fabienne RISCHETTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de **Maître Gilles SCRIPTNITSCHENKO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat suivant un courrier du 25 octobre 2023.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 15 novembre 2023.

Faits

Le 9 juillet 2021, la société SOCIETE1.) s.àr.l. (ci-après : société SOCIETE1.)) a vendu, au prix de 535.000 euros, à PERSONNE2.)

- deux parcelles sises à ADRESSE4.), inscrites au cadastre comme suit : commune de ADRESSE4.), section FB de ADRESSE4.), n° NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE5.) », pâture, contenance 07 hectares 10 ares 70 centiares, et n° NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE5.) », place (occupée), construction légère, garage, contenance 0 are 60 centiares,

- deux parcelles sises à ADRESSE6.), inscrites au cadastre comme suit : commune d'ADRESSE7.), section A de ADRESSE6.), n° NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE8.) », bois, contenance 04 ares 90 centiares, et n° NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE8.) », bois, contenance 14 ares 70 centiares.

Prétentions et moyens

En se prévalant d'un contrat de bail à ferme portant sur ces parcelles, PERSONNE1.) (ci-après : PERSONNE1.)), par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2021, fait assigner la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir prononcer la nullité de cette vente.

Les prétentions et moyens des parties peuvent se résumer comme suit conformément à leurs dernières conclusions de synthèse/récapitulatives respectives.

PERSONNE1.) demande de prononcer la nullité de la vente des terrains qu'il exploiterait au titre du prétendu bail à ferme, à savoir des quatre parcelles ayant fait l'objet de la vente du 9 juillet 2021, sur base de l'article 35bis de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, et de dire que le jugement à intervenir sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les terrains se situent conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Il sollicite de lui donner acte qu'il a séquestré la somme de 1.240 euros et la somme de 1.240 euros sur le compte tiers de son mandataire au titre du loyer de 2021 et de 2022 jusqu'au jugement à intervenir.

Il demande encore de condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) au paiement, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, de la somme de 5.000 euros, au paiement d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, et au paiement de tous les frais et dépens de l'instance.

Finalement, il demande de dire le jugement à intervenir commun à la société SOCIETE1.) et à PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation pour libellé obscur et non-respect des formalités prescrites par l'article 17 de la prédite loi du 25 septembre 1905.

Elle conclut que l'action de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée pour défaut de qualité à agir dans son chef. Elle conteste non seulement le contrat de bail mais également que PERSONNE1.) ait repris le contrat de bail à son nom. La société SOCIETE1.) conteste en tout état de cause qu'un contrat de bail à ferme ait existé entre elle et PERSONNE1.) et demande de dire que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un contrat de bail sinon d'un contrat de bail qui lui serait opposable. Ainsi, la société SOCIETE1.) demande de débouter PERSONNE1.) de sa demande.

La société SOCIETE1.) demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc WALCH, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande de déclarer l'assignation nulle pour cause de libellé obscur. Elle soulève aussi l'absence de transcription de la demande en nullité sur les registres du bureau des hypothèques. Elle conclut à l'absence d'un bail à ferme notamment oral. Toute preuve d'un prétendu bail à ferme oral ferait défaut. Elle estime que la loi sur le bail à ferme n'est pas applicable et plus particulièrement pour les parcelles non visées par le courrier du Ministère de l'agriculture, de la viticulture et du développement rural du 22 août 2022. Pour le cas où le tribunal devait estimer que la loi sur le bail à ferme est applicable, elle demande de dire que le preneur du bail n'a pas la qualité de demander la nullité de la vente et que PERSONNE1.) n'a pas qualité à agir en l'absence de toute preuve de notification d'une prétendue cession du contrat de bail allégué. Elle demande encore de lui déclarer tout prétendu bail inopposable. Elle sollicite de déclarer la demande en nullité irrecevable, sinon de la déclarer inopposable à elle-même, sinon de déclarer la demande non fondée.

Elle demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 150.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde, au motif que pendant toute la durée de la procédure, PERSONNE2.) ne pourrait pas disposer librement des terrains acquis.

Pour le cas où le tribunal devait déclarer la demande en nullité fondée, elle demande de dire que la demande en nullité constitue un abus de PERSONNE1.) et de le condamner à la somme de 535.000 euros, augmentée de l'indice du prix de la construction à partir du jour du paiement, sinon de la demande jusqu'au moment du jugement à intervenir.

En cas de nullité de la vente, PERSONNE2.) demande de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le prix de vente à savoir le montant de 535.000 euros, augmenté de l'indice du prix de la construction à partir du jour du paiement, sinon de la demande jusqu'au moment du jugement à intervenir, ainsi que les frais relatifs à la vente, à savoir le montant de 39.930,01

euros, les deux montants augmentés des intérêts légaux à partir du jour du paiement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans ce cas, PERSONNE2.) sollicite encore de dire que les effets de la nullité seront suspendus jusqu'au paiement intégral des sommes auxquelles la société SOCIETE1.) sera condamnée à lui payer.

En cas de nullité de la vente, elle demande encore de condamner la société SOCIETE1.) à des sommages et intérêts à hauteur de 100.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Finalement, elle demande de condamner les parties adverses à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Fabienne RISCHETTE, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance. Elle réclame une indemnité de procédure de 5.000 euros contre PERSONNE1.) si la demande de celui-ci est rejetée. En cas de nullité de la vente, elle la réclame contre la société SOCIETE1.).

Appréciation

Procédure

Il ressort d'un courrier du 25 octobre 2023 de Maître Fabienne RISCHETTE à l'attention du tribunal qu'elle n'a plus mandat dans cette affaire.

En application de l'article 197, alinéa 2, 2ème phrase, du nouveau Code de procédure civile, les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé, sont valables, de sorte que la procédure poursuivie est régulière.

PERSONNE2.) ayant constitué avocat à la Cour, le tribunal statue contradictoirement.

Recevabilité en la forme

Tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE2.) soulèvent l'exception du libellé obscur de l'assignation.

Aux termes de l'article 154 du nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir notamment, sous peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens. L'exception du libellé obscur constitue un moyen de nullité qui est destiné à sanctionner l'inobservation desdites prescriptions. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau Code de procédure civile et la nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

La prétention de PERSONNE1.) ressort à suffisance de l'assignation. En effet, il en ressort qu'il demande l'annulation de la vente qui a eu lieu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) concernant les susdites parcelles immobilières.

Les faits et le moyen juridique à la base de cette prétention ressortent aussi de l'assignation. D'une part, il s'agit d'un prétendu bail à ferme oral, conclu au début des années 1980, entre les

consorts PERSONNE3.) (anciens propriétaires) et le père de PERSONNE1.), prétendument repris d'abord par la société SOCIETE1.) et puis par PERSONNE2.) en tant que bailleur suite aux achats successifs des parcelles en cause et prétendument cédé à PERSONNE1.) en tant que nouveau preneur du bail à ferme lorsque l'exploitation agricole exploitée par son père lui a été cédée. D'autre part, il s'agit de l'article 35bis de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Le tribunal considère que ces indications de l'objet et des faits et moyen sont suffisamment précises afin de permettre aux assignées de se défendre, ce qu'ils ont d'ailleurs fait en concluant amplement quant au fond de l'affaire. Un préjudice n'est donc non plus avéré.

L'assignation est donc recevable en la forme.

Transcription de la demande en nullité

Tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE2.) contestent le respect des formalités de transcription de la demande en nullité.

La fin de non-recevoir tirée de l'inobservation des dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers est couverte par la transcription effectuée en cours d'instance (*Cour d'appel, 23.10.1990, Pas. 28, p. 70 et 71*).

Le tribunal se réfère à la pièce n° 12 de PERSONNE1.). Il s'agit d'une réquisition au Conservateur des hypothèques de Diekirch du 1er août 2022 suivant laquelle (1) il est exposé que suivant assignation en date du 29 novembre 2021 il existe une affaire pendante devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, entre les parties en cause, dans le cadre de laquelle PERSONNE1.) sollicite l'annulation de l'acte notarié du 9 juillet 2021, acte transcrit le 5 août 2021 au bureau des hypothèques de Diekirch, concernant les parties société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) et (2) il est demandé au Conservateur des hypothèques de Diekirch de procéder à l'émargement de l'acte notarié du 9 juillet 2021. Suivant apposition signée par le Conservateur sur cette réquisition, elle a été mentionnée au bureau des hypothèques à Diekirch le 5 août 2022.

Le tribunal considère que la pièce n° 12 permet de conclure à une transcription de la demande en nullité conformément à l'article 17 de la prédite loi modifiée du 25 septembre 1905.

La demande en nullité est donc recevable.

Bail à ferme

Le tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître d'une demande en annulation d'un acte de vente d'un immeuble conclu en violation de l'article 35bis de la loi modifiée du modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Avant d'analyser les moyens quant à la cession du prétendu bail au profit de PERSONNE1.), quant à l'opposabilité dudit bail à la société SOCIETE1.) et à PERSONNE2.) et quant à la question de savoir si en tant que prétendu preneur de ce bail PERSONNE1.) a qualité pour invoquer la nullité de l'article 35bis de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, il échet d'analyser au préalable l'existence d'un bail à ferme.

PERSONNE1.) invoque à l'appui du prétendu bail une exploitation par son père durant plus de trente ans sans interruption, une continuation de cette exploitation après la vente des terrains en cause à la société SOCIETE1.), une reprise par PERSONNE1.) de l'exploitation à compter de l'année 2015, et le paiement de loyers. Dans un premier temps, PERSONNE2.) aurait laissé PERSONNE1.) accéder provisoirement aux terrains en cause, mais aurait refusé de lui remettre les clés du portail (les terrains étant clôturés) ; PERSONNE1.) fait valoir à ce sujet un accès aux terrains pour lui permettre notamment de faucher le foin qu'il y cultive.
La société SOCIETE1.) estime que PERSONNE1.) doit prouver l'existence d'un contrat de bail à ferme et qu'il doit ainsi prouver avoir payé chaque année le loyer relatif à la location des parcelles ; preuves non rapportées. Elle conclut encore que deux des quatre parcelles sont constituées de forêts et que sur les autres parcelles sont construites des bâtisses, de sorte qu'il ne s'agirait pas de parcelles libres. L'existence d'un bail à ferme serait incompatible avec la présence des deux bâtiments de chasse sur lesdits parcelles. PERSONNE1.) ne saurait prétendre avoir eu l'usage de ces bâtisses. L'exploitation des terres est contestée. La société SOCIETE1.) signale encore ne pas avoir été informée de l'existence du prétendu bail oral lors de l'achat par elle-même des quatre parcelles en 2016.

PERSONNE2.) conclut que les parcelles en cause lui ont été vendues sans servitude et sans aucun bail de quelque nature qu'il soit. Elle conteste l'existence d'un contrat de bail. Elle souligne que le critère déterminant pour l'application de la loi sur le bail à ferme n'est pas le caractère agricole et rural même des biens immobiliers mais l'exploitation agricole réelle et principale. Tout caractère agricole et toute exploitation agricole des terrains en question sont contestés. Deux parcelles faisant l'objet du litige constitueraient des forêts (bois) et les autres parcelles ne seraient pas libres alors qu'il s'y trouve un chalet et un hangar dont les propriétaires ont/avaient les clés. Au sujet de l'accès aux parcelles, PERSONNE2.) conteste avoir laissé accéder PERSONNE1.) aux terrains, ce dernier aurait illégalement pénétré les lieux et aurait même osé de casser le cadenas et la chaîne du portail.

L'article 2 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme dispose en ses alinéas 1er à 3 :

« *Tombent sous l'application de la présente loi les baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole.*

Est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre d´Agriculture.

Sauf disposition contraire, la présente loi s´applique indistinctement aux baux de fermes entières et à ceux portant sur des parcelles. ».

Le tribunal constate que la parcelle n° NUMERO3.) est inscrite au cadastre comme place occupée d'une construction légère, garage, et est d'une contenance de 60 ca. Suivant l'extrait cadastral versé, cette construction est complétement enclavée par la parcelle n° NUMERO2.).

Le tribunal constate que la parcelle n° NUMERO4.) est inscrite au cadastre comme bois d'une contenance de 4 a 90 ca. Suivant l'extrait cadastral versé, des constructions sont implantées soit entièrement soit partiellement sur cette parcelle.

Les photos à disposition du tribunal font apparaître plutôt des chalets que des étables ou des hangars agricoles.

Le tribunal constate que la parcelle n° NUMERO5.) est inscrite au cadastre comme bois d'une contenance de 14 a 70 ca.

Eu égard aux constatations qui précèdent et en l'absence de la moindre preuve quant à une exploitation de nature agricole de ces immeubles, le tribunal considère qu'il ne s'agit pas d'immeubles susceptibles d'être affectés principalement à une exploitation agricole.
Dès lors, la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme ne s'applique pas à ces immeubles et le tribunal ne saurait retenir que PERSONNE1.) est titulaire d'un contrat de bail sur base de cette loi concernant ces trois parcelles.

L'existence d'un bail à ferme pour ces trois parcelles laisse donc d'ores et déjà d'être avérée.

La dernière parcelle en cause, à savoir la parcelle n° NUMERO2.) est inscrite au cadastre comme pâture d'une contenance de 7 ha 10 a 70 ca.

Si les extraits cadastraux versés font effectivement apparaître que cette parcelle n'est pas entièrement libre de constructions (*cf. pièce n° 1 de PERSONNE1.)*), un obstacle à la cultivation de cette parcelle s'étendant sur plus de 7 hectares n'en est pas à déduire.

Au vu de la désignation cadastrale de cette parcelle et des photos versées, l'affectation de cet immeuble à une exploitation agricole n'est pas d'ores et déjà à exclure.

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail n'exige expressément un écrit que pour le bail d'une ferme entière, hypothèse non concernée par le présent litige (*cf. article 2 de la loi*).

Le bail portant sur une ou plusieurs parcelle(s) peut donc être oral.

L'article 39 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail dispose :

« *Les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section Ire et section III du code civil sont applicables, à l'exception des articles 1730, 1731, 1736 à 1740, 1743 à 1751, 1766, 1767 et 1769 à 1776. Les articles 1714 à 1716 ne s'appliquent pas aux baux portant sur des fermes entières.* ».

La preuve du prétendu bail à ferme doit donc se faire selon l'article 1715 du Code civil.

L'article 1715 du Code civil dispose en son alinéa 1er :

« *Si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.* ».

Eu égard à l'article 1715 du Code civil, il y a donc lieu de distinguer si le contrat contesté a reçu exécution ou n'a pas encore reçu exécution.

Si le contrat contesté a reçu exécution, la preuve résulte de celle-ci et la preuve testimoniale est admise en ce cas ; elle paraît même superflue.

Le bail qui n'a reçu aucune exécution et que l'une des parties nie, ne peut être prouvé que par écrit ; toute autre preuve est exclue, même s'il y a un commencement de preuve par écrit. Le contrat de bail peut être établi par tout écrit même privé ; une simple lettre peut suffire, si elle émane de la partie contractante. (*Cour d'appel, 13.7.1928, Pas. 11, p. 339*). Si le bail n'a donc pas encore reçu d'exécution, la preuve du bail ne peut être reçue par témoins et moins encore par présomptions.

Il appartient alors au juge d'examiner si l'occupant qui se prévaut d'un bail, a exécuté les obligations d'un preneur. Il incombe dès lors au prétendu preneur du bail de prouver l'occupation et le versement de sommes d'argent.

Le service d'économie rurale, dans un courrier du 22 août 2022, à l'attention de PERSONNE1.) explique :

« *(…) Die FLIK-Nummern P0135709, P0135734 und P0761382 (Katasternummer NUMERO2.) FB ADRESSE4.)) wurden in den Jahren 2019 bis 2022 im Flächenantrag vom Betrieb PERSONNE1.)/Redange (Betriebsnummer 304-240) gemeldet und wurden somit von diesem Betrieb bewirtschaftet.*
Die oben genannten Parzellen wurden in den Jahren 2007 bis 2018 im Flächenantrag vom Betrieb SOCIETE2.) c/o PERSONNE1.)/Redange (Betriebsnummer 304-001) gemeldet und wurden somit von diesem Betrieb bewirtschaftet. (…) ».

Cette confirmation laisse présumer une exploitation à des fins agricoles de la parcelle en cause par PERSONNE1.) ou son auteur (père).

En premier lieu, force est cependant de constater que cette confirmation ne concerne que les années à partir de 2007. Or, le début du bail allégué est situé au début des années 1980.

En deuxième lieu, en ce qui concerne l'occupation des lieux, il convient de retenir que la simple occupation ne s'identifie pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée. L'occupation peut ainsi avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié ; elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire ou même, plus simplement, par l'abus d'un occupant sans titre ni droit ; parfois aussi par la concession d'une occupation gratuite, exclusive de tout bail. Il résulte de ces considérations que l'occupation n'est pas décisive, pouvant être équivoque.

A ce stade, il échet de souligner que l'exécution d'un contrat de bail avec les anciens propriétaires « SOCIETE3.) » et/ou « PERSONNE3.) » est contredite par la déclaration de l'ancienne propriétaire FETT, veuve PERSONNE3.), suivant laquelle (*cf. acte notarié de vente du 25 octobre 2016*) l'objet vendu n'est pas donné à bail.

Par conséquent, une simple tolérance du propriétaire avec lequel le père de PERSONNE1.) aurait conclu un contrat de bail, n'est pas à exclure.

La preuve de l'occupation à titre de locataire incombe à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) invoque des paiements d'un fermage.

La société SOCIETE1.) conteste avoir touché des loyers pour les années 2017 et 2018. Après des vérifications de ses comptes bancaires, elle viendrait de se rendre compte que PERSONNE1.) a crédité son compte le 29 novembre 2019 d'une somme de 1.240 euros en mentionnant à titre de libellé qu'il s'agirait du loyer relatif à l'année 2019. En 2020, aucun paiement ne serait intervenu. En 2021, PERSONNE1.) aurait à deux reprises (27 avril et 21 mai 2021) tenté de virer le prétendu loyer de 1.240 euros sur son compte, lequel a à chaque fois été retourné en contestant l'existence d'un contrat de bail à ferme.

Le tribunal retrace sept paiements (7.11.1997 ; 12.11.2002 ; 11.11.2014 ; 5.11.2015 ; 11.11.2016 ; 7.11.2017 ; 28.11.2019), puis un paiement retourné à PERSONNE1.) (26.4.2021 + 29.4.2021) et un dernier paiement du 20 mai 2021 ; lesdits paiements ayant été effectués aux anciens propriétaires « SOCIETE3.) », « PERSONNE3.) » et « société SOCIETE1.) ».

Force est de constater qu'il s'agit de seulement neufs paiements à partir de 1997 pour un prétendu bail perdurant depuis 40 ans, de sorte que le tribunal ne saurait en tirer non plus l'exécution d'un bail à ferme conclu au début des années 1980.

Ni une occupation effective continue au titre d'une exploitation agricole en tant que locataire ni le paiement régulier d'un fermage à partir des années 1980 ne sont établies, de sorte que le tribunal considère que l'hypothèse d'un bail qui n'a reçu aucune exécution est avérée.

En l'absence d'écrit, la preuve d'un bail à ferme n'est donc pas rapportée concernant la parcelle n° NUMERO2.).

Faute d'un bail à ferme concernant les quatre parcelles en cause, la demande en nullité de PERSONNE1.) est donc d'ores et déjà à déclarer non fondée.

Demande en indemnisation de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.)

PERSONNE2.) sollicite des dommages et intérêts à l'égard de PERSONNE1.) à hauteur de 150.000 euros alors que pendant toute la procédure, elle ne peut pas disposer librement des terrains acquis ce qui lui causerait un préjudice incontestable.

PERSONNE1.) conteste toute faute ou abus de droit. Il agirait en justice pour faire valoir ses droits légitimes. Le préjudice allégué est contesté en son principe, en son lien causal avec la prétendue faute, et en son quantum.

Le tribunal qualifie cette demande comme demande de nature délictuelle pour voir engager la responsabilité de PERSONNE1.) du chef de l'engagement fautif d'une procédure judiciaire.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce, de sorte que la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en paiement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, et il doit supporter les frais et dépens de l'instance avec distraction au

profit de Maître Marc WALCH et de Maître Fabienne RISCHETTE sur leurs affirmations de droit.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) ayant été contraintes de recourir au service d'avocats pour assurer leurs défenses, il serait inéquitable de laisser à leurs charges l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont partant justifiées en principe.
Compte tenu des éléments de la cause il convient d'allouer à chacune d'elles le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'assignation recevable en la forme ;

dit recevable la demande en nullité de l'acte notarié de vente du 9 juillet 2021 ;

mais, la **dit** non fondée ;

partant, en **déboute** PERSONNE1.) ;

dit non fondée la demande en indemnisation de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.) ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.àr.l. une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) avec distraction au profit de Maître Marc WALCH et de Maître Fabienne RISCHETTE.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du tribunal
Brigitte KONZ