Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00147

Numéro TAD-2021-00261 du rôle.

Audience publique du mardi, 28 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Lexie BREUSKIN, Premier Vice-Président,
Claudia HOFFMANN, Premier Juge

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

1. **Romain BRIMMEYER**, sans état connu, demeurant à L-9158 Heiderscheid, 2, Haaptstroos ;

2. **Sylvie SADELER**, sans état connu, demeurant à L-3933 Mondercange, 7, rue Kiemel ;

3. **Claude SADELER**, sans état connu, demeurant à L-5740 Filsdorf, 11, Uespelter Wee ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Diekirch du 26 janvier 2021 ;

comparant par la société à responsabilité **limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, assistée de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

la fondation NATUR & ËMWELT FONDATION HËLLEF FIR D'NATUR, établie et ayant son siège social à L-1899 Kockelscheuer, 5, route de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro G26, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 7 octobre 2024.

Faits constants

Romain BRIMMEYER, Sylvie SADELER et Claude SADELER (ci-après « les consorts BRIMMEYER-SADELER ») sont inscrits en tant que propriétaires indivis d'une parcelle au cadastre de la commune d'Esch-sur-Sûre, section HC de Heiderscheid, ancienne commune de Heiderscheid, sous le numéro 26/3873.

La Fondation NATUR & EMWELT FONDATION HELLEF FIR D'NATUR (ci-après « la FONDATION ») est propriétaire de la parcelle avoisinante, inscrite au cadastre sous le numéro 16/3870.

Une grange se trouve en partie sur les deux parties avoisinantes.

Procédure

Par exploit d'huissier du 26 janvier 2021, les consorts BRIMMEYER-SADELER ont fait donner assignation à la FONDATION à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Moyens et prétentions des parties

Les consorts BRIMMEYER-SADELER demandent au tribunal de :

- reconnaître qu'ils sont propriétaires de l'intégralité de la parcelle inscrite au cadastre de la commune d'Esch-sur-Sûre, section HC de Heiderscheid, ancienne commune de Heiderscheid, sous le numéro 26/3873, sinon de la partie de la parcelle autre que celle sur laquelle la grange est construite,
- condamner la FONDATION à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- condamner la FONDATION à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER contestent que la FONDATION et les précédents propriétaires de la parcelle numéro 16/3870 se comportent depuis plus de 30 ans comme propriétaires de la parcelle numéro 26/3873 et qu'ils ont ainsi acquis le prédit terrain par la prescription acquisitive.

Ils contestent que la grange, se trouvant à cheval sur les deux parcelles, a été mise en location depuis 1979. Ils affirment que la défenderesse ne rapporte la preuve ni de l'existence de la grange depuis le début des années 70, ni des prétendues locations invoquées qui, ensemble, dépasseraient 30 ans. Ils contestent que la FONDATION puisse rapporter la preuve de l'existence de la grange depuis les années 70 par l'attestation testimoniale produite en cause.
Ils donnent à considérer que la grange apparait pour la première fois sur un plan établi en date du 12 décembre 1984.

Ils estiment que même pour le cas où la grange avait été construite dans les années 70, la FONDATION reste en défaut de prouver qu'elle a été louée depuis 1979.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER font valoir que les contrats de bail du 3 avril 1989 et du 24 juillet 2020 produits par la FONDATION portent uniquement sur la parcelle appartenant à celle-ci, à savoir la parcelle numéro 16/3870 et sur laquelle se trouve une partie de la grange.

Concernant le bail du 3 avril 1989, les consorts BRIMMEYER-SADELER soutiennent que l'article 1er du contrat vise en effet uniquement la parcelle 17 d'une superficie de 3a7ca, parcelle qui a été recueillie par Marie-Thérèse THEIS dans la succession de feu son père et dont elle avait, en date du 20 juillet 1988, fait donation de la nue-propriété à la FONDATION. Ils ajoutent que la grange n'est pas visée au prédit article mais uniquement à l'article 5, relatif à l'entretien et à la gestion de la grange par les locataires.

En ce qui concerne le bail du 24 juillet 2020, les consorts BRIMMEYER-SADELER soutiennent que la grange est uniquement visée à l'article 4, prévoyant également l'entretien et la gestion de la grange par les locataires.

Ils contestent que ces baux permettent de rapporter la preuve d'actes matériels posés par les locataires. Ils soutiennent que la défenderesse reste de même en défaut d'établir l'existence d'éventuels actes matériels posés avant la conclusion desdits baux, que ce soit par les prétendus locataires ou par l'ancien propriétaire de la parcelle ou par elle-même. Ils donnent à considérer que la FONDATION ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers dans le cadre des deux contrats de bail.

Ils soutiennent que, même en additionnant la durée des deux baux (9 ans et 20 ans), on n'arrive pas à la durée de 30 ans. Il s'ajouterait qu'il y a une interruption de plus de deux ans entre les deux baux de sorte que la FONDATION ne prouve pas l'exercice continu du *corpus,* élément matériel de la possession.

Ils demandent à écarter des débats l'attestation testimoniale de Piet HILLE du 21 septembre 2022 pour ne pas répondre aux exigences de l'article 402 du nouveau code de procédure civile, pour les motifs suivants :

- l'attestation est dactylographiée et non écrite, datée et signée de la main de son auteur,
- l'attestation ne comporte aucune précision quant à la date et le lieu de naissance de son auteur ainsi que quant à sa profession,
- l'attestation n'est pas accompagnée d'une copie de la carte d'identité de son auteur,
- l'attestation ne contient pas d'indication quant au lien de parenté de l'auteur avec les parties au litige,
- l'attestation ne contient pas la mention *« en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales »*.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER concluent subsidiairement au rejet de l'attestation testimoniale pour constituer un témoignage indirect. Ils estiment que son auteur relate des faits qu'il n'a pas lui-même constatés.

A titre encore plus subsidiaire, les consorts BRIMMEYER-SADELER demandent à écarter l'attestation testimoniale au motif que les faits y relatés ne sont ni précis ni pertinents.

Pour les mêmes raisons, les consorts BRIMMEYER-SADELER s'opposent à l'audition de Piet HILLE comme témoin.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER contestent que la FONDATION ait posé des actes matériels sur la partie non-construite de la parcelle. Concernant le plan 3D produit par la FONDATION, les demandeurs donnent à considérer que le prédit plan date du 5 octobre 2022, c'est-à-dire qu'il a été établi postérieurement à l'introduction de la demande en justice, de sorte qu'il ne permet pas de rapporter la preuve d'actes matériels posés avant l'assignation en justice.

Concernant *l'animus*, c'est-à-dire l'intention de se comporter en tant que véritable propriétaire de la parcelle numéro 26/3873, les consorts BRIMMEYER-SADELER soutiennent que cet élément fait également défaut, faute d'actes matériels. Ils soutiennent que la présomption de *l'animus* peut être contredite par le possesseur lui-même. Tel serait le cas en l'espèce alors qu'il ressort des pièces du dossier qu'un mesurage des parcelles avoisinantes a été effectué en date du 2 août 2012 par l'Administration du cadastre et de la topographie à la demande de la FONDATION. Le plan cadastral qui a été établi à la suite de ce mesurage indiquerait clairement les noms des propriétaires de la parcelle litigieuse à l'époque en question, à savoir les parents des consorts BRIMMEYER-SADELER, c'est-à-dire les époux BRIMMEYER-KRACK d'une part, et les époux SADELER-THEIS d'autre part. En acceptant le mesurage tel quel, la défenderesse aurait reconnu leur droit de propriété et aurait de ce fait avoué n'être qu'un simple détenteur précaire. Dans ces circonstances, la FONDATION ne pourrait en aucun cas prétendre posséder à titre de propriétaire. Si elle estimait posséder à titre de propriétaire, elle aurait dû réagir à ce moment-là.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER font valoir qu'un autre élément démontrant l'absence *d'animus* est le fait que ni la FONDATION ni le précédent propriétaire de la parcelle n'ont, à un quelconque moment, payé l'impôt foncier relatif à la parcelle litigieuse.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER soutiennent que pour le cas où le tribunal constaterait l'existence d'une possession de la partie de la parcelle sur laquelle la grange est partiellement

construite, la prescription acquisitive a été interrompue par le mesurage effectué en date du 2 août 2012 à la demande de la FONDATION puisque ledit mesurage constitue une reconnaissance de leur droit de propriété sur la parcelle litigieuse.

Pour le cas où la prescription acquisitive de trente ans aurait déjà été acquise au moment du mesurage en 2012, les consorts BRIMMEYER-SADELER font valoir que ledit mesurage constituait une renonciation à la prescription acquisitive, conformément à l'article 2220 du code civil.

Plus subsidiairement, les consorts BRIMMEYER-SADELER soutiennent que seule la partie de la parcelle sur laquelle se trouve la grange peut, le cas échéant, être acquise par voie de prescription trentenaire, de sorte que la FONDATION n'a pas pu acquérir l'intégralité de la parcelle.

Les consorts BRIMMEYER-SADELER concluent au rejet de la théorie de la « *rechtsverwerking* » au motif qu'elle n'a jamais été reconnue en droit positif luxembourgeois.

Subsidiairement, ils soutiennent que cette théorie ne s'applique pas en matière de prescription acquisitive.

A titre plus subsidiaire, ils estiment que les conditions d'application de cette théorie ne sont pas remplies en l'espèce.

La FONDATION soutient que la grange litigieuse, se trouvant sur les deux parcelles avoisinantes, a été construite par Nicolas THEIS vers le début des années 70. Elle renvoie à une photo aérienne de l'année 1977. Elle se base encore sur les plans cadastraux du 13 juin 1979, de 1982 ainsi que du 12 décembre 1984 pour démontrer que la grange existe depuis plus de trente ans.

Elle fait valoir que l'héritière de Nicolas THEIS, Marie-Thérèse THEIS a, en date du 20 juillet 1988, fait une donation en sa faveur de la nue-propriété des parcelles inscrites au cadastre sous les numéros 16/1332, 16/1333 et 17 (numérotation ayant changé entretemps). Elle affirme que Marie-Thérèse THEIS a loué la grange depuis 1979.

La FONDATION explique que Marie-Thérèse THEIS a, depuis le 3 avril 1989, donné la grange en location à Pit HILLE pour une durée de neuf ans. Elle ajoute qu'un nouveau contrat de bail a été conclu en date du 24 juillet 2000 entre Marie-Thérèse THEIS, en tant que partie bailleresse, et René VAN POORTVLIET et Wendy HILLE, en tant que locataires, pour une période de 20 ans.

La FONDATION estime qu'elle a exercé la possession de la parcelle numéro 26/3873 d'une façon continue et non interrompue, publique et non-équivoque pendant plus de trente ans de sorte qu'elle demande à voir retenir qu'elle est devenue propriétaire de cette parcelle par la prescription acquisitive trentenaire telle que prévue par l'article 2229 du code civil. Elle entend prouver cette possession par l'exécution des actes juridiques, à savoir les contrats de bail du 3 avril 1989 et du 24 juillet 2000 ainsi que par l'exécution d'actes matériels, à savoir la réalisation de travaux de rénovation en 1989. Elle renvoie à une attestation de Piet HILLE et soutient que la preuve du fait matériel de la possession peut être prouvé par témoins ou présomptions.

La FONDATION fait encore valoir que le plan cadastral 3D démontre qu'elle a même fait usage de la partie non bâtie de la parcelle numéro 26/3873, en y plaçant des choses qui lui appartiennent.

La FONDATION estime que la réunion des deux éléments exigés par l'article 2229 du code civil, à savoir le *corpus* et l'*animus*, est établie en l'espèce.

La FONDATION offre subsidiairement de prouver la possession trentenaire par toutes voies de droit et notamment par l'audition de témoins. Elle formule une offre de preuve par l'audition du témoin Piet HILLE.
La FONDATION conteste toute suspension ou interruption de la prescription acquisitive pour cause de reconnaissance ou de renonciation. Elle conteste avoir reconnu l'ancien droit de propriété des consorts BRIMMEYER-SADELER.

La FONDATION se base plus subsidiairement sur la théorie belge de la « rechtsverwerking » et soutient que depuis que les consorts BRIMMEYER-SADELER sont propriétaires de la parcelle numéro 26/3873, ils n'ont jamais agi à son encontre pour se plaindre de l'existence partielle de la grange sur leur ancienne propriété. Ce comportement serait objectivement inconciliable avec leur comportement actuel. Il s'ajouterait que les consorts BRIMMEYER-SADELER ont créé la confiance légitime dans son chef qu'ils n'exerceront plus leur droit de propriété, lequel s'est éteint par prescription acquisitive.

Elle demande à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de transfert de propriété par voie de prescription trentenaire et à voir ordonner à Monsieur le Conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement à intervenir sur présentation qui lui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée.

Elle sollicite la condamnation solidaire sinon *in solidum* des consorts BRIMMEYER-SADELER à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motivation

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

Quant à l'attestation de Piet HILLE du 21 septembre 2022

L'article 402 du nouveau code de procédure civile dispose que l'attestation testimoniale doit mentionner les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle doit indiquer en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur et elle doit comporter en annexe tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Il convient de relever que les formalités édictées par l'article 402 du nouveau code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient aux juges d'en apprécier souverainement la force probante (voir en ce sens Cour de cassation 23 octobre 2025, numéro CAS-2025-00034 du registre).

En l'espèce, les défauts se rattachent à des éléments déterminants de l'attestation.

En effet, l'attestation ne remplit quasiment aucune des conditions de forme posées par l'article 402 précité. Elle n'est pas rédigée de la main de son auteur et elle n'indique ni la date et le lieu de naissance, ni la profession, ni le lien de parenté de l'auteur avec les parties au litige. Elle ne contient en outre pas la formulation qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. Finalement, elle ne comporte pas en annexe un document officiel justifiant de l'identité de son auteur.

Dans ces circonstances, l'attestation testimoniale de Piet HILLE ne présente pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal, de sorte qu'elle est à écarter des débats.

Quant au fond

L'action en revendication immobilière est visée à l'article 526 du code civil, qui classe « les actions qui tendent à revendiquer un immeuble » parmi les «immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent».

L'action en revendication protège le droit de propriété : c'est l'action en justice qui permet au propriétaire de faire reconnaître et sanctionner son droit. L'action en revendication est une action réelle. Elle tend à la reconnaissance et au rétablissement du droit réel le plus fort et le plus complet, la propriété. L'action en revendication immobilière est aussi une action pétitoire. Elle porte sur le droit et n'affecte la possession qu'indirectement, par voie de conséquence. Elle tend essentiellement à la détermination des titulaires de droits réels. L'action en revendication immobilière tend, bien souvent, à la restitution d'un fonds ou d'une partie d'un fonds et celle-ci peut supposer la remise en état par suppression d'une construction ou de son extension.

Saisi d'une action en revendication, le tribunal doit exercer son pouvoir de décider lequel, des deux (prétendants), est propriétaire. Les juges du fond apprécient souverainement les preuves qui leur sont soumises. Conformément à la règle générale, cette fonction d'appréciation implique une obligation d'exercer le pouvoir qu'elle emporte. En particulier, les juges ne peuvent éliminer par avance certains modes de preuve. Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres.

Il incombe à celui qui prend l'initiative de réclamer de prouver le bien-fondé de sa prétention, soit en l'occurrence de son droit de propriété. Cependant, la possession imprime à ce principe un certain particularisme. Ainsi, l'attitude passive du défendeur-possesseur qui se contente du fait de sa possession ou encore son incapacité à prouver les faits allégués, ne permettra pas au demandeur qui n'apporte pas la preuve de son droit de propriété de triompher. La preuve exigée du demandeur est donc une preuve positive.

La revendication se fonde donc sur l'existence du droit de propriété qui doit être prouvé par le demandeur.

Le possesseur peut être amené à invoquer la prescription acquisitive en défense à une demande en revendication intentée par celui qui se prétend véritable propriétaire et fonde son affirmation sur un titre. Dès lors que toutes les conditions d'efficacité en sont réunies, la prescription acquisitive fait échec à une telle demande.

Il y a lieu de relever à cet égard que l'existence d'un titre en faveur d'une personne déterminée ne fait pas obstacle à ce qu'une autre personne soutienne être propriétaire du bien par la possession depuis plus de trente ans. La preuve de la possession depuis plus de trente ans ne va pas à l'encontre du contenu du titre, ni ne tend à prouver outre ce titre, le titre en tant que tel n'étant pas contesté. La preuve de la possession tend à établir, à côté de l'existence de ce titre, un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut.

La preuve de la propriété étant libre, tous les modes de preuve sont recevables. Ces modes de preuve ne sont pas pour autant équivalents. La liberté de la preuve du droit de propriété exclut toute hiérarchie entre les modes de preuve.

La preuve de la propriété immobilière fait très généralement appel à des présomptions ou indices. L'absence de preuve décisive de la propriété immobilière donne, d'une part, un large pouvoir d'appréciation aux juges du fond. D'autre part, elle impose une comparaison des diverses preuves invoquées par les parties. S'il n'existe pas de preuve parfaite de la propriété qui s'impose au tribunal, celui-ci doit peser la plus ou moins grande vraisemblance des éléments de preuve avancés. Il doit procéder à une appréciation de l'ensemble des circonstances.

Plusieurs procédés de preuve sont habituellement utilisés par ceux qui ont à établir leur propriété sur un bien immobilier. Figurent en première ligne les titres de propriété, documents constatant des actes juridiques translatifs ou déclaratifs de propriété, vente, donation, partage.

A l'appui de leur demande en revendication de la parcelle litigieuse, les consorts BRIMMEYER se basent sur l'extrait cadastral sur lequel ils figurent en tant que copropriétaires, extrait qui n'est pas remis en cause par la FONDATION.

En défense à cette action en revendication, la FONDATION invoque la prescription acquisitive de la parcelle numéro 26/3873.

L'article 2229 du code civil dispose que, « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ». L'existence de la possession suppose la réunion de deux éléments, à savoir le *corpus* et l'*animus*. Puisque la possession est fondamentalement l'exercice d'un droit, elle suppose nécessairement l'accomplissement d'actes concrets traduisant cet exercice, actes qui constituent le *corpus*. Dès l'instant que des actes identiques accomplis sur une chose auront pu l'être au titre de droits divers, il importe de savoir quel est effectivement le droit que l'auteur de ces actes a entendu exercer. Cet élément psychologique, intentionnel, est l'*animus*. Il s'agit de l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit. L'*animus* permet alors de dire au titre de quel droit, dont il se prétend

titulaire, le possesseur a accompli les actes constituant le corpus. D'après l'article 2230 du ode civil, l'*animus domini* est présumé dans le chef du possesseur. *L'animus domini* exige que les actes d'emprise matériels ou juridiques exercés sur un bien le soient à titre de propriétaire. Ainsi, la possession consiste en des actes matériels de jouissance qui révèlent de manière formelle et évidente l'intention d'une personne de se comporter comme seul et unique propriétaire. Si tel n'est pas le cas, la possession est équivoque. Il y a équivoque quand les actes accomplis par le prétendu possesseur ne manifestent pas clairement son *animus* et qu'ils peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à un droit sur la chose.

Le caractère public des actes d'exercice du droit est une exigence fondamentale lorsque la possession est appelée à jouer un rôle acquisitif. La possession étant l'exercice d'un droit, elle suppose que le possesseur se conduise comme le ferait son titulaire véritable.

Il faudra une certaine continuité dans l'exercice du droit, sans qu'il ne soit question d'exiger un exercice tous les instants. La possession sera continue lorsque les actes matériels ou juridiques auront été accomplis aux époques auxquelles normalement, le titulaire du droit aurait agi.

Si la perte de tout *corpus* se maintient pendant plus d'un an, la possession est alors définitivement interrompue.

En application de l'article 2262 du code civil, le délai normal de l'usucapion est d'une durée de trente ans. La prescription s'accomplit même au profit du possesseur de mauvaise foi.

Pour prospérer dans sa demande basée sur la prescription acquisitive, il appartient à la FONDATION de prouver la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire de la parcelle litigieuse numéro 26/3873 pendant trente ans.

Pour ce faire, elle se base sur les deux contrats de bail des 3 avril 1989 et 24 juillet 2000, conclus entre Marie-Thérèse THEIS et Piet HILLE respectivement entre Marie-Thérèse THEIS et René VAN POORTVLIET et Wendy HILLE et invoque des actes matériels posés par le locataire Piet HILLE.

Il y a lieu de relever d'abord que les discussions des parties quant à la question de savoir à quelle date la grange a été érigée sont sans pertinence pour la solution du présent litige alors que les parties sont en accord pour dire que la grange existe au moins depuis 1984 et que le premier acte matériel que la FONDATION invoque pour justifier sa qualité de propriétaire, est le contrat de bail du 3 avril 1989.

Le contrat de bail du 3 avril 1989 portait sur : *« Halle gelegen in Heiderscheid Sektion – C- von Heiderscheid Numéro 17 Peteschschleidchen gross 3a70ca"* [actuellement parcelle numéro 16/3870].

La durée du bail a été fixée à neuf ans, commençant le 1er mai 1989 et prenant fin le 30 avril 1998.

Le contrat de bail du 24 juillet 2000 portait sur *« Immobilie, eingetragen im Kataster wie folgt: Gemeinde HEIDERSCHEID, SEKTION C von HEIDERSCHEID Nummer 17 „Peteschschleidchen“, Acker, gross 3 Ar 70 Centiar“* [actuellement parcelle numéro 16/3870].

La durée du bail a été fixée à vingt ans, commençant le 1er janvier 2001 et prenant fin le 31 décembre 2020.

Le tribunal ne dispose pas d'information au sujet de l'utilisation de la grange après le 31 décembre 2020.

Nonobstant la question de savoir si les prédits contrats de bail visaient également la partie de la grange se trouvant sur la parcelle numéro 26/3873, non expressément visée, et pouvaient dès lors être considérés comme des actes matériels traduisant le *corpus* dans le chef de la FONDATION, force est de constater que la FONDATION reste en défaut de justifier l'accomplissement d'actes concrets traduisant l'exercice d'un droit de propriété sur la partie de la grange se situant sur la parcelle numéro 26/3873 entre les deux contrats de bail, à savoir pour la période du 1er mai 1998 au 1er janvier 2001, donc sur une période de plus de deux ans.

La FONDATION reste partant en défaut de justifier une possession continue et non interrompue de la partie de la parcelle numéro 26/3873 sur laquelle se trouve la grange.

L'offre de preuve par l'audition de Piet HILLE n'est pas pertinente à cet égard, alors qu'elle tend de rapporter la preuve de la pose d'actes matériels dans le cadre du premier contrat de bail du 3 avril 1989, élément insuffisant pour rapporter la preuve d'une possession répondant aux critères requis pour prescrire.

Concernant la partie non construite de la parcelle numéro 26/3873, la FONDATION se contente de verser un plan 3D établi postérieurement à l'assignation du 26 janvier 2021, plan qui ne permet, à défaut d'autres éléments de preuve, pas d'établir dans son chef la pose d'actes matériels pendant trente ans.

La FONDATION conclut subsidiairement à l'application de la théorie belge de la « rechtsverwerking ».

Etant donné que cette théorie n'est pas applicable en l'occurrence, le litige étant soumis à la loi luxembourgeoise, ce moyen est à rejeter.

Il en résulte que la FONDATION ne démontre pas avoir acquis la partie de la parcelle numéro 26/3873 sur laquelle se trouve la grange par prescription acquisitive.

Par conséquent, la demande en revendication des consorts BRIMMEYER est fondée et il y a lieu de confirmer qu'ils sont les propriétaires de la parcelle numéro 26/3873.

<u>Quant aux demandes accessoires</u>

- Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, « lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue de litige, l'équité commande de ne pas laisser à la charge des consorts BRIMMEYER-SADELER l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Il y a lieu de fixer à 2.000 euros le montant de l'indemnité à verser par la FONDATION aux consorts BRIMMEYER-SADELER.

La FONDATION, quant à elle, est à débouter de sa demande analogue en allocation d'une indemnité de procédure.

- Frais et dépens d'instance

En application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge de la FONDATION avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Paul WILTZIUS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues à l'article 244 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 7 octobre 2024,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

écarte l'attestation testimoniale de Piet HILLE des débats,

dit la demande principale fondée,

confirme que Romain BRIMMEYER, Sylvie SADELER et Claude SADELER sont les propriétaires de la parcelle inscrite au cadastre de la commune d'Esch-sur-Sûre, section HC de Heiderscheid, ancienne commune de Heiderscheid, sous le numéro 26/3873,

déboute la Fondation NATUR & EMWELT FONDATION HELLEF FIR D'NATUR de sa demande reconventionnelle,
condamne la Fondation NATUR & EMWELT FONDATION HELLEF FIR D'NATUR à payer à Romain BRIMMEYER, Sylvie SADELER et Claude SADELER une indemnité de procédure de 2.000 euros,

déboute la Fondation NATUR & EMWELT FONDATION HELLEF FIR D'NATUR de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la Fondation NATUR & EMWELT FONDATION HELLEF FIR D'NATUR à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Paul WILTZIUS, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement.