

Jugement civil no 135 / 2015 (première chambre)

Audience publique du mercredi six mai deux mille quinze.

Numéro 85712 du rôle

Composition:

Serge THILL, premier vice-président,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Séverine LETTNER, juge délégué,
Linda POOS, greffier.

E n t r e :

1. **G.),** et son épouse
2. **J.),** demeurant ensemble à L-(...),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 19 décembre 2003 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 17 décembre 2003,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **L.),** et son épouse
2. **M.),** demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit FUNK,

parties demandereses par reconvention,

comparaissant par Maître Pierre METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. C.), et son épouse

4. P.), demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MERTZIG,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître René STEICHEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Suivant exploits d’huissier des 17 et 19 décembre 2003, G.) et J.) ont fait donner assignation à 1) L.) et M.) et à 2) C.) et P.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir ordonner le partage et la liquidation de la succession délaissée par feu A.) et de leur voir accorder l’attribution préférentielle sur base de l’article 832-1 du Code civil, ces immeubles ayant « toujours fait partie de l’exploitation G.)-J.) à B.) telle que reprise par G.) ».

Par jugement du 5 octobre 2005, le tribunal a ordonné le partage et la liquidation des biens qui dépendent de la succession d’A.), décédée le (...) et commis à ces fins Maître Pierre PROBST. Le tribunal a encore dit non fondée la demande relative au recel successoral et il a ordonné une comparution personnelle des parties.

Par jugement du 14 février 2007, le tribunal a réservé la demande de surséance à statuer, ordonné une expertise et commis à ces fins Marc KREIS, François JACQUES et Fred STEFFEN.

Le tribunal a encore dit que le principal, à savoir les 37.000,- euros, prélevés par G.) sur le compte de feu A.) en date des 10 janvier 2003 et 28 mars 2003, ainsi que les intérêts produits sur le compte où ce capital a été placé par G.), constituent un actif successoral, et retenu que G.) considère ces fonds comme constituant un actif successoral et qu’il est partant tenu de ramener à la succession le capital et les intérêts produits au jour du partage. La demande de

rapport des autres fonds prélevés par G.) sur le compte de feu A.) a été déclarée non fondée. Les demandes en allocation d'intérêts compensatoires, d'intérêts moratoires conventionnels et au taux légal et en capitalisation des intérêts ont été rejetées.

Les époux G.)-J.) ont encore été condamnés à payer à la succession la somme de 28.259,86 euros au titre de paiement des arriérés de fermages et la demande en condamnation des époux G.)-J.) à payer une indemnité d'occupation a été réservée.

Le tribunal a finalement invité les parties à prendre position par rapport à la portée de l'article 9 du compromis de vente du 24 mars 1999 conclu entre l'administration communale de B.) et A.), et plus particulièrement par rapport à la deuxième partie de l'article 9 ainsi qu'à examiner la demande des époux C.)-P.) à la lumière de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, et plus particulièrement de son article 6 alinéa 4, et son article 26.

A l'audience du 2 octobre 2014, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 1^{er} avril 2015, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Ferdinand BURG, avocat constitué, a conclu pour G.) et J.).

Maître Lynn STELMES, avocat, en remplacement de Maître Pierre METZLER, avocat constitué, a conclu pour L.) et M.).

Maître René STEICHEN, avocat constitué, a conclu pour C.) et P.).

2. Péremption d'instance

2.1 Position des parties

C.) et P.) concluent par voie de conclusions déposées le 10 août 2012 à voir déclarer l'instance périmée au motif qu'entre les conclusions de Maître Fernand ENTRINGER du 30 avril 2008 et la constitution de nouvel avoué de Maître Ferdinand BURG du 9 novembre 2011 il y aurait un intervalle de plus de trois ans. Entre la constitution d'avoué du 9 novembre 2011 et les conclusions de Maître Ferdinand BURG du 18 mai 2012 il y aurait encore un intervalle de plus de six mois.

L.) et M.) concluent également à voir déclarer l'instance périmée au motif qu'il y aurait péremption d'instance depuis le 30 avril 2008. Subsidiairement, il y aurait péremption d'instance depuis le 9 avril 2012.

G.) et J.) concluent à voir déclarer les demandes en péremption d'instance irrecevables au motif que conformément à l'article 543 du Nouveau Code de procédure civile, celles-ci devraient être demandées par requête. Subsidiairement, les demandes seraient à déclarer non fondées, les demandes ayant été formulées après que leur mandataire ait conclu au fond.

2.2 Appréciation

L'article 543 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que la péremption sera demandée par requête d'avoué à avoué, à moins que l'avoué ne soit décédé, ou interdit, ou suspendu, depuis le moment où elle a été acquise.

L'objectif de cet article est d'éviter qu'une partie non légalement représentée ne se voit pas notifier la requête en péremption.

Devant le tribunal d'arrondissement, la procédure est écrite et la représentation par avocat à la Cour prévue par la loi.

Contrairement à ce qui est soutenu par **G.) et J.)**, le tribunal estime qu'il n'existe aucun empêchement de formuler une requête en péremption d'instance par voie de conclusions avant tous autres développements au fond.

Les conclusions étant notifiées d'avoué à avoué, la demande en péremption d'instance est à déclarer recevable.

Aux termes de l'article 540 du Nouveau Code de procédure civile, « toute instance, encore qu'il n'y ait pas eu constitution d'avoué, sera éteinte par discontinuation de poursuites pendant trois ans. Ce délai sera augmenté de six mois, dans tous les cas où il y aura lieu à demande en reprise d'instance, ou constitution de nouvel avoué ».

Les articles 540 et 542 du Nouveau Code de procédure civile disposent que l'instance s'éteint par discontinuation des poursuites pendant trois ans, si la péremption n'a pas été couverte par des actes valables faits par l'une ou l'autre des parties avant la demande en péremption.

La péremption repose essentiellement sur l'intention présumée de l'une ou l'autre des parties de renoncer à poursuivre l'instance engagée.

Il faut attribuer force interruptive à tout acte dénotant des diligences quelconques de la part de l'une ou de l'autre des parties pour arriver à la solution du litige et contredisant la présomption d'abandon de l'instance.

La requête en péremption d'instance a été formulée le 10 août 2012.

Les dernières conclusions figurant au dossier avant la requête en péremption d'instance sont celles de Maître Ferdinand BURG du 18 mai 2012.

Les conclusions du 18 mai 2012 valant acte interruptif et la requête en péremption d'instance ayant été formulée après cet acte, la demande en péremption d'instance est à rejeter.

3. Attribution préférentielle

3.1 Les terrains « LIEU.1.) »

- Position des parties

G.) et **J.)** soutiennent qu'au regard de l'article 9 de la « Vereinbarung » du 24 mars 1999, la convention n'aurait plus d'effet et qu'elle n'en aurait jamais eu.

Le Conseil communal aurait d'ailleurs, le 6 mai 2004, décidé la résiliation de la convention.

C.) et **P.)** concluent à voir dire qu'il y a eu vente du terrain sis « **LIEU.1.)** » et qu'en tout état de cause ce terrain ne pourra entrer en ligne de compte pour un partage préférentiel au profit des demandeurs.

L.) et **M.)** soutiennent qu'il y a eu vente du terrain « **LIEU.1.)** » à la commune étant donné que la commune aurait définitivement approuvé le compromis de vente le 20 mai 1999. La vente ayant été parfaite entre parties, l'indication à l'article 9 de la convention serait ainsi sans effet par rapport à la vente qui aurait eu lieu.

- Appréciation

Suivant « Vereinbarung » du 24 mars 1999, feu **A.)** et la commune de **B.)** ont convenu ce qui suit :

« 1. Im Interesse des öffentlichen Nutzens d.h. zur Errichtung einer neuen Schulinfrastruktur zediert die Verkäuferin dem Käufer, der Gemeinde **B.)** folgende Immobilien gelegen in **B.)**, im Kataster der Gemeinde **B.)**, Sektion B, im Ort genannt **LIEU.1.)** unter den Nummern (...) gross 79,61 ar, (...) gross

14,90 ar, (...) gross 14,90 ar und (...) gross 30,70 ar. Der Totalpreis von diesen 140,11 ar beträgt 32 225 300 LUF (zweiunddreissig Millionen zweihundert und fünfundzwanzigtausend und dreihundert Franken). Der Preis pro AR beträgt 230 000 LUF, das heisst zweihundert und dreissigtausend Franken. (...)

8. Gegenwärtige Vereinbarung ist der Genehmigung durch die Oberbehörde unterworfen und sämtliche Kosten und Gebühren derselben sowie der notariellen Urkunde gehen zu Lasten der Gemeinde **B.)**.

9. Vorstehende Vereinbarung ist nicht an Dritte übertragbar und gilt bis zur vollen Erfüllung der vereinbarten Bedingungen, höchstens jedoch für ein Kalenderjahr ab heutigem Datum.

10. Im Falle der vorzeitigen Auflösung gegenwärtiger Vereinbarung, ausser Verweigerung deren Genehmigung durch die Oberbehörde, verpflichtet sich die auflösende Partei der anderen Partei innerhalb von 30 Tagen ab erfolgter Auflösung eine Konventionalstrafe von 3 000 000 Franken zu bezahlen. »

Le 20 mai 1999, le Conseil communal de **B.)** a approuvé provisoirement le compromis signé le 24 mars 1999.

Suivant extrait du registre aux délibérations du Conseil communal de **B.)** signé le 10 juin 2004 il a été décidé ce qui suit :

« Considérant que le Conseil communal, réuni en sa séance publique du 13 septembre 1999, a approuvé définitivement avec 7 voix pour et 1 abstention les compromis susdits ;

Précisant que la nouvelle majorité politique issue des élections du 10 et 17 octobre 1999 a décidé dans sa séance publique du 24 février 2000 d'annuler le projet de construction d'un nouveau Centre scolaire au lieu dit « **LIEU.1.)** » et d'enlever tout caractère d'utilité publique et d'intérêt communal au projet de construction et aux opérations immobilières effectuées à ces fins sur ce site ; (...)

Vu que le collège des bourgmestre et échevins a proposé au Conseil communal d'indemniser les autres signataires des compromis précités suivant le même schéma que celui fixé par le tribunal d'arrondissement afin d'éviter d'autres longues et pénibles procédures juridiques ainsi que les frais qui en résulteraient ; (...)

décide d'allouer le montant de 90.193,34 € aux consorts **S.)-A.)** (...) ».

La délibération a été finalement approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 26 août 2004.

Les parties défenderesses soutiennent que malgré décision du conseil communal de **B.)** il y aurait eu vente des terrains « **LIEU.1.)** », **C.)** et **P.)** précisant avoir refusé l'indemnité proposée par la commune.

Le tribunal constate qu'il résulte des pièces versées en cause que l'intention de la commune a été la résiliation du contrat existant entre elle et les consorts **A.)**. En contrepartie elle a proposé le paiement d'une indemnité forfaitaire.

Le tribunal ignore si cette indemnité a été versée à l'une des parties.

Le tribunal constate encore que, malgré leurs contestations, les parties défenderesses n'ont à aucun moment formulé de réclamations à l'attention de la commune de **B.)** ou l'ont sommée de passer acte.

Au vu de la volonté de la commune de résilier le contrat et en l'absence de réaction de la part des parties défenderesses, le tribunal estime que les parties étaient d'accord à ce que les terrains « **LIEU.1.)** » restent dans la succession et ne soient pas vendus à la commune.

3.2 La condition de viabilité de l'exploitation agricole et l'évaluation au rendement agricole

- Position des parties

Au vu du résultat de l'expertise, **G.)** et **J.)** soutiennent que ce serait à bon droit qu'ils demanderaient l'attribution préférentielle des terrains en indivision.

Ils concluent à l'entérinement du rapport d'expertise tout en estimant que celui-ci respecterait les formes de la loi et serait respectueux des droits de la défense.

Ils concluent ainsi à se voir accorder l'attribution préférentielle de l'ensemble des parcelles en indivision y compris les terrains « **LIEU.1.)** ».

Les parties demanderesses font encore valoir que, contrairement à ce qui est soutenu par les parties défenderesses, l'arrêt **GU.)** de la Cour constitutionnelle n'aurait pas remis en cause le principe de l'attribution préférentielle. Seuls auraient été jugés contraires à la Constitution la valorisation selon le rendement agricole et le partage complémentaire limités à l'unique éventualité d'une vente subséquente.

A titre subsidiaire, elles concluent à voir ordonner l'audition des experts sinon à l'institution d'un complément d'expertise.

Elles font finalement valoir que contrairement à ce qui est soutenu par **C.)** et **P.)** il n'y aurait pas eu cessation d'exploitation de certaines parcelles mais tout au plus échange de parcelles par échange de baux réciproques.

C.) et **P.)** se rallient aux conclusions des experts tout en estimant que les terrains sis « **LIEU.1.)** » et les terrains boisés dont notamment celui jouxtant les propriétés bâties à l'intérieur de la localité de **B.)** ne doivent pas être compris dans l'attribution préférentielle aux époux **G.)-J.)**. Ils estiment encore que les parcelles qui ne sont plus exploitées par les parties demanderesses seraient à exclure du partage prévu à l'article 832-1 du Code civil.

Ils soulèvent tout comme **L.)** et **M.)** l'inconstitutionnalité du droit d'attribution préférentielle.

Ils concluent finalement à voir nommer un collège de trois experts avec la mission d'évaluer les biens indivis à leur valeur vénale.

L.) et **M.)** concluent à la nullité du rapport d'expertise et du courrier du 7 février 2008 pour les motifs suivants : absence de signature des experts, défaut de motivation, non-respect des termes de la mission d'expertise, appréciation d'ordre juridique faite par l'expert, erreur grossière sur l'existence d'une conciliation entre parties, violation des droits de la défense et cumul des vices. Pour autant que de besoin ils concluent au remplacement du collège d'experts.

Ils soulèvent encore l'inconstitutionnalité du droit d'attribution préférentielle suite à l'arrêt du 25 mai 2007 rendu par la Cour constitutionnelle. Sinon, ils estiment qu'il y aurait lieu de dire que l'attribution préférentielle ne saurait se faire que sur base d'une estimation qui ne pourrait être inférieure à la valeur vénale des biens en cause et non à la valeur de rendement agricole.

- Appréciation

Aux termes de l'article 832-1 alinéa 3° du Code civil, tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole à condition que cette exploitation constitue une unité économique viable et que le demandeur en attribution participe ou ait participé effectivement à la mise en valeur de l'exploitation à attribuer.

Relativement à la notion d'unité économique viable, il doit s'agir d'une exploitation constituant économiquement un ensemble cohérent susceptible d'une gestion indépendante, dont les différents éléments tant mobiliers qu'immobiliers se complètent, cette notion impliquant un lien fonctionnel entre ces divers éléments immobiliers et mobiliers. La doctrine et la jurisprudence

reconnaissent aux juges du fond le pouvoir de déterminer la consistance de l'attribution préférentielle en en excluant certains immeubles ou parcelles à condition de rechercher si l'exploitation ainsi détachée de l'actif indivis, forme encore une unité économique.

Par ailleurs, les conditions exigées dans le chef du demandeur à l'attribution préférentielle doivent être remplies à la date du décès, respectivement au moment où sont fixés les droits des copartageants et la consistance de la masse à partager. Le juge ne saurait se placer au jour de la demande en attribution pour vérifier si les conditions requises de l'unité économique viable sont données alors qu'il se peut que ces conditions aient été inexistantes lors de l'ouverture de la succession et se soient réalisées ultérieurement, mais encore avant la demande en attribution préférentielle, ce qui permettrait à un copartageant avisé de soustraire leur part en nature à ses cohéritiers moins adroits en constituant par des acquisitions postérieures de terres et de bétail et par une modernisation des bâtiments et des outils agricoles un bien sujet à attribution, solution pourtant inadmissible.

La loi prévoit également qu'une telle demande doit être faite au plus tard dans l'année de l'introduction de l'action en partage.

Par jugement du 14 février 2007, le tribunal a ordonné une expertise aux fins de faire examiner si les immeubles réclamés par les époux **G.)-J.)** forment effectivement une unité économique viable et nommé pour ce faire trois experts.

Par courrier du 17 janvier 2008, l'expert François JACQUES informe le tribunal qu'« En référence à la mission confiée aux experts et sur leur question au début de cette réunion en quoi consistaient plus précisément les contestations quant à la viabilité de l'exploitation **G.)-J.)**, les parties défenderesses ont répondu unanimement et sur le vif qu'elles ne contesteraient pas cette viabilité et qu'elles ne l'auraient par ailleurs jamais contestée.

Il s'en suit que les experts peuvent acter la conciliation des parties en ce qui concerne la mission leur confiée.

Pour être complet, les experts ajoutent à toutes fins utiles que, selon leurs délibérations sur base des pièces qui leur ont été communiquées, la viabilité aurait pu être retenue comme acquise dans les deux cas de figure évoqués dans le dispositif du jugement du 14 février 2007.

Les experts clôturent ainsi ce dossier (...) ».

L.) et **M.)** contestent qu'il y ait eu conciliation entre parties.

Le tribunal constate qu'il y a une contradiction entre le courrier du 17 janvier 2008 et ce que plaident L.) et M.).

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal impute cette contradiction à un malentendu entre les experts et les parties, les parties s'étant sans doute mal exprimées de sorte que les experts les ont mal comprises.

Le tribunal constate encore que contrairement aux dires des parties, le courrier du 17 janvier 2008 n'est pas à qualifier de rapport d'expertise, celui-ci ne remplissant pas les formes de la loi et n'étant pas signé par tous les experts.

Il ne constitue qu'un simple compte-rendu de réunion constatant la conciliation des parties, mission dont les experts étaient principalement chargés.

Le courrier du 17 janvier 2008 ne constituant pas un rapport d'expertise et aucun droit de la défense n'ayant été violé il n'y a pas lieu à annulation de celui-ci.

Les parties défenderesses soulèvent encore l'inconstitutionnalité du droit d'attribution préférentielle sur base de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n°40/07 du 25 mai 2007 qui a retenu ce qui suit:

« Considérant que le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la disparité existant entre elles soit objective, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but ;

Considérant que l'estimation selon la valeur de rendement agricole au jour du partage qui est d'après les travaux préparatoires de la susdite loi inférieure à la valeur vénale, à savoir « approximativement la moitié de la valeur vénale » et « une valeur notablement inférieure à trois quarts de la valeur réelle » (...), combiné à la possibilité d'un partage supplémentaire, telle que prévue à l'article 832-4 du code civil, crée une disparité entre les bénéficiaires de l'attribution préférentielle et les copartageants non attributaires ;

Considérant que l'objectivité de la disparité réside dans le fait que les copartageants bénéficiaires de l'attribution préférentielle doivent remplir les conditions légales énoncées à l'article 832-1 sub) 3 et 7 du code civil, c'est-à-dire participer ou avoir participé effectivement et personnellement ou par leur conjoint en cas de succession à la mise en valeur de l'exploitation agricole et être les plus aptes à la gérer et à s'y maintenir ;

Considérant que l'attribution préférentielle de l'exploitation agricole à un ou plusieurs copartageants introduite par la loi du 9 juillet 1969 ayant pour objet de modifier ou compléter les articles 815, 832, 866, 2103(3) et 2109 du code civil a

pour but d'éviter que les exploitations agricoles ne soient morcelées à l'occasion des partages en les préservant comme unités de production viables et de permettre à ceux qui les reprennent de les acquérir à des prix économiquement justifiés dans l'intérêt général de l'agriculture et de sa compétitivité au sein du marché commun ;

Considérant que l'évaluation des biens faisant l'objet de l'attribution préférentielle à une valeur moindre que la valeur du marché combinée avec la faculté de procéder à un partage supplémentaire en cas de situation nouvelle répond en principe au but recherché et est rationnellement justifiée ;

Considérant cependant que l'estimation des biens alloués à leur valeur de rendement agricole au jour du partage, telle qu'exposée ci-dessus, ensemble la limitation de la faculté de procéder à un partage supplémentaire dans les délais déterminés par la loi au seul cas de la vente des immeubles sans prendre en considération toute autre hypothèse d'aliénation ou de désaffectation, crée une disproportion entre les bénéficiaires de l'attribution agricole et leurs copartageants ;

Considérant dès lors que l'inégalité instaurée par l'article 832-1 (8) à (11) du code civil, en combinaison avec l'article 832-4 du même code, se heurte aux dispositions de l'article 10 bis de la Constitution ; »

L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 25 mai 2007 a dit que l'article 832-1 8° du Code civil, en combinaison avec l'article 832-4 du Code civil, n'est pas conforme à l'article 10bis de la Constitution.

La Cour constitutionnelle a retenu que l'attribution préférentielle et l'évaluation au rendement agricole, compte tenu des possibilités limitées d'un partage additionnel de la différence du prix de réalisation des biens par l'attributaire et de la valeur du rendement agricole retenue au moment du partage, constituent des dispositions contraires au principe d'égalité.

Aux motifs, la Cour constitutionnelle a expressément dit que « *l'évaluation des biens faisant l'objet de l'attribution préférentielle à une valeur moindre que la valeur du marché combinée avec la faculté de procéder à un partage supplémentaire en cas de situation nouvelle répond en principe au but recherché et est rationnellement justifiée* ».

La Cour constitutionnelle n'a donc retenu l'inconstitutionnalité ni de l'attribution préférentielle ni de l'évaluation des biens attribués au rendement agricole. (cf. Cour d'appel, 7 avril 2011, n°33523)

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent il y a lieu de renvoyer le dossier aux experts en leur confiant la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

4. Indemnité d'occupation

C.) et P.) réclament aux parties demandresses une indemnité d'occupation mensuelle de 1.500,- euros pour l'occupation et l'utilisation des terrains énumérés dans le bail à ferme du 4 juillet 1984, à partir du 1^{er} novembre 2003, jusqu'à la libération des terrains.

G.) et J.) ne contestent pas être redevables envers la succession d'une indemnité d'occupation mais contestent le montant des indemnités réclamées.

Par jugement du 14 février 2007, le tribunal a invité les parties à examiner la demande de **C.) et P.)** à la lumière des articles 6 alinéa 4 et 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Les parties ne s'opposent pas à ce que l'indemnité d'occupation des terrains faisant l'objet du contrat de bail du 4 juillet 1984 soit fixée en conformité des articles 6 et 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Aux termes de l'article 6 alinéa 4 de la prédite loi, lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives d'un an. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Aux termes de l'article 26 de la prédite loi, à l'expiration de chaque période de trois ans, tant le bailleur que le preneur peuvent demander la révision du fermage. Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation. Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du Code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution.

Il résulte du contrat de bail à ferme du 4 juillet 1984 que les époux **S.)-A.)** ont loué à **G.)** plusieurs terrains pour le prix annuel de 60.000,- LUF.

Par courrier du 29 juillet 2003, **P.) et L.)** ont résilié le bail à ferme avec effet au 1^{er} novembre 2003.

Le tribunal constate que les parties n'ont pas formulé de demande de révision du fermage au terme de chaque période de trois ans.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de charger les experts de fixer sur base de l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme l'indemnité d'occupation pour les terrains énumérés dans le bail à ferme du 4 juillet 1984 à partir du 1^{er} novembre 2003.

5. Intérêts sur les arriérés de fermage

Par jugement du 14 février 2007, les époux **G.)-J.)** ont été condamnés à payer à la succession la somme de 28.259,86 euros, correspondant à 19 annuités de 60.000,- LUF.

Par le même jugement, le tribunal a rouvert les débats concernant les intérêts légaux réclamés.

Le tribunal constate que le bail à ferme du 4 juillet 1984 ne prévoit pas l'allocation d'intérêts et qu'aucune mise en demeure n'a été adressée aux époux **G.)-J.)**.

Il y a partant lieu d'allouer les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice sur le montant de 28.259,86 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur, en continuation des jugements des 5 octobre 2005 et 14 février 2007,

dit la demande en péremption d'instance recevable mais non fondée,

dit que les terrains « **LIEU.1.)** » font partie de la succession,

alloue les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'au jour du paiement sur le montant de 28.259,86 euros,

avant tout autre progrès en cause, renvoie le dossier devant les experts Marc KREIS, François JACQUES et Fred STEFFEN avec la mission de concilier les parties, sinon dans un rapport écrit et motivé :

1) de déterminer les biens qui, au jour du décès de **A.)**, étaient affectés à l'exploitation agricole dont l'attribution préférentielle est demandée,

2) de se prononcer sur la question de savoir si cette exploitation constituait une entité économique viable, et dans l'affirmative

3) d'examiner si certains biens pourraient en être retirés sans compromettre le caractère viable de l'exploitation et de préciser, le cas échéant, lesquels,

4) de chiffrer, sur base de la valeur de rendement agricole au jour du partage, la valeur des biens devant faire partie de l'exploitation afin que le caractère viable en soit assuré,

5) de fixer sur base de l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme l'indemnité d'occupation pour les terrains énumérés dans le bail à ferme du 4 juillet 1984 due à partir du 1^{er} novembre 2003,

charge le juge Vanessa WERCOLLIER du contrôle de cette mesure d'instruction,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 1.000,- euros,

ordonne à **G.)** et **J.)** de payer la provision aux experts ou de la consigner auprès de la caisse de consignation, au plus tard le 8 juin 2015, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que les experts déposeront leur rapport au greffe du tribunal, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 6 août 2015,

dit que, le cas échéant, les experts demanderont au magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit que les experts informeront ce magistrat de la provision complémentaire nécessaire,

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard des experts il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus et les dépens.