

Arrêt civil.

Audience publique du deux décembre deux mille neuf.

Numéro 32684 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*A, retraité, demeurant à (...),  
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert  
Rukavina de Diekirch en date du 28 mars 2007,  
comparant par Maître Jean Wagener, avocat à Luxembourg,  
e t :*

*B, retraité, demeurant à (...),  
intimé aux fins du susdit exploit Gilbert Rukavina,  
comparant par Maître Lony Thillen, avocat à Diekirch.*

#### **LA COUR D'APPEL:**

Par exploit d'huissier du 16 novembre 2005 B, invoquant une convention du 20 octobre 1970 par laquelle son frère A lui avait accordé un droit de préemption sur un terrain lui appartenant et s'était engagé à l'informer du prix de vente par signification d'huissier et faisant état du non-respect de son engagement par ce dernier du fait qu'il aurait vendu le terrain le 19 août 2006 à un tiers au prix de 260.000 € sans avoir informé au préalable le requérant du prix offert par ce tiers, a assigné A devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le voir condamner à lui payer 26.000 € au titre de l'indemnité conventionnelle de 10 % du prix de vente stipulée dans ladite convention pour le cas de l'inobser-

vation de son obligation par le promettant, ainsi que pour voir valider une saisie-arrêt pratiquée le 8 novembre 2005 sur les avoirs de A auprès de la banque X en vertu d'une autorisation du président du même tribunal du 24 octobre 2005 pour avoir paiement de la somme précitée.

Par jugement du 24 octobre 2006 le susdit tribunal a fait droit à cette demande en condamnant le défendeur au paiement du montant réclamé, en validant la saisie-arrêt à concurrence du même montant et en condamnant le défendeur aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-arrêt.

Par exploit d'huissier du 28 mars 2007 A a régulièrement relevé appel de ce jugement qui n'avait pas fait l'objet d'une signification.

Il demande à la Cour, par réformation, de déclarer la demande de l'intimé non fondée et de donner mainlevée de la saisie-arrêt. Il sollicite encore l'allocation de 3.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

L'intimé B conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite de son côté l'allocation de 2.500 € sur base de l'article 240 précité.

La Cour renvoie à l'exposé exhaustif des faits contenu dans le jugement de première instance.

A soutient que lors d'un entretien téléphonique du 21 avril 2005 il aurait informé son frère de son intention de vendre son terrain ainsi que du prix offert par un amateur, mais que son frère lui aurait déclaré n'être pas intéressé à l'acquisition.

Par un courrier recommandé du même jour (que son frère a reçu le 28 avril 2005), il a confirmé son intention de vendre, mais sans indiquer le prix et tout en contestant l'existence d'un droit de préemption dans le chef de son frère.

Face aux contestations de B, qui nie que son frère lui ait indiqué le prix de vente lors du susdit entretien téléphonique, A réitère son offre de preuve par la délation du serment litisdécisoire à son frère, offre de preuve qui a été déclarée irrecevable en première instance pour être non seulement contredite par le susdit courrier, mais encore pour ne pas porter sur un fait personnel à la partie à laquelle il est déféré, raison pour laquelle il en a reformulé le libellé en instance d'appel.

Réitérant un moyen de défense qui avait été rejeté en première instance et déclarant erronément relever à ce sujet appel incident, puisqu'il ne critique qu'un motif du jugement, mais non son dispositif, B

fait valoir que contrairement à l'opinion des juges du premier degré, la formalité de la communication du prix de vente par une signification d'huissier stipulée dans la convention constituait dans l'esprit des parties, dont les rapports seraient caractérisés par une animosité considérable, une condition essentielle du contrat et que son inobservation devait être sanctionnée par l'indemnisation forfaitaire de la partie lésée, que le respect de cette formalité s'imposerait dès lors tant aux parties qu'au juge, que A n'aurait donc pu valablement y substituer un autre mode d'information et qu'il ne saurait en conséquence être admis à rapporter la preuve de celui-ci par la délation du serment décisive, de sorte que son offre de preuve serait irrecevable.

A conclut au rejet de ce moyen en soutenant que pour retenir qu'il avait pu déroger au formalisme stipulé, les juges de première instance n'auraient pas violé l'article 1134 du code civil, mais qu'ils auraient à bon droit considéré que l'accomplissement de la formalité stipulée au contrat ne constituait pas une condition essentielle pour l'exécution de la promesse unilatérale de vente, qui est un contrat consensuel, et recherché si le but visé par ce formalisme avait été atteint, que celui-ci était d'informer le bénéficiaire ainsi que de protéger le promettant en lui fournissant une preuve de l'exécution de son obligation, qu'aucun grief ne résulterait pour l'intimé du non-respect du formalisme convenu, la seule partie à en souffrir étant l'appelant lui-même qui doit prouver l'avoir informé par un autre moyen, que le formalisme prévu ne serait partant pas une fin en soi et que l'indemnité forfaitaire ne sanctionnerait pas l'inobservation de la formalité en tant que telle, mais l'omission d'informer le bénéficiaire du prix de vente, qu'il aurait partant pu valablement substituer à la formalité stipulée un autre mode d'information, que le but recherché par le formalisme prévu aurait été atteint du fait de la communication du prix de vente par téléphone qui aurait mis l'intimé en position d'exercer son droit de préemption, que la preuve par serment de l'exécution de son obligation par ce mode par lui choisi serait partant admissible.

S'il est vrai, tel que l'ont retenu les juges du premier degré, que la promesse unilatérale de vente est un contrat consensuel pour la validité duquel aucune forme particulière n'est requise par la loi, que l'accomplissement de la formalité stipulée par les parties, dont la finalité réside dans la sécurité procurée au promettant, ne constitue pas une condition essentielle pour l'exécution de l'obligation, de sorte que le promettant pouvait valablement y déroger en choisissant un autre mode d'information, sauf à lui de supporter le fardeau de la preuve, il est cependant de principe que seule la substitution d'une forme équipollente à celle prévue dans la convention est licite et valable (H. DE PAGE, Traité de droit civil, T. IV, n° 571, p. 587).

En l'espèce, l'information par la lettre recommandée précitée aurait constitué un mode équipollent à la signification par huissier, si l'élément essentiel, à savoir le prix de vente, y avait été indiqué, mais ne saurait en aucun cas valoir comme tel la prétendue communication orale par téléphone.

Il s'ensuit que l'offre de preuve de A tendant à établir par le serment litisdécisoire à déférer à son frère que celui-ci avait déclaré lors du susdit entretien téléphonique n'être pas intéressé à acquérir la place à bâtir au prix de 260.000 € offert par un tiers est à déclarer irrecevable, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des parties relatifs à la pertinence et au libellé dudit serment.

Il résulte de ce qui précède que A n'a pas rapporté la preuve de l'exécution de son obligation, de sorte que le jugement de première instance est, bien que partiellement pour d'autres motifs, à confirmer tant en ce qui concerne la condamnation de l'appelant au paiement de l'indemnité conventionnelle que quant à la validation de la saisie-arrêt et aux frais.

L'appelant succombant dans son recours et devant en supporter l'intégralité des frais et dépens, il ne saurait prétendre au bénéfice de l'article 240 du NCPC.

La demande de l'intimé est de même à rejeter, faute par le requérant de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 précité.

### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé et **confirme** le jugement déféré ;

déboute les deux parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais de traduction.