

Arrêt civil

**Audience publique du 20 juin deux mille sept**

Numéro 30156 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société civile immobilière HERSCHBACH**, établie et ayant son siège social à L-6450 Echternach, 52, route de Luxembourg, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 18 avril 2005,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**A.**), fonctionnaire, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL du 18 avril 2005,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt avant dire droit du 28 juin 2006 par lequel le serment décisoire a été déféré à **B.**).

Celui-ci a répondu négativement à la question qui lui a été posée.

La SCI Herschbach fait valoir que le serment déféré serait litisdécisoire et aurait été accepté comme tel par **A.**). Ce dernier aurait dès lors accepté le principe de la dette dont l'appelante se prévaut et aurait succombé également dans ses contestations concernant le quantum de la dette.

**A.**) aurait accepté partant l'obligation de payer la clause pénale litigieuse de sorte qu'il y aurait lieu de le condamner conformément à l'acte d'appel.

**A.**) soutient que le serment ne serait décisoire que sur le point du litige sur lequel il a été déféré et que le serment n'aurait pas été indispensable pour l'issue du litige.

Ce moyen est fondé. En effet, lorsque le serment déféré dans un procès civil a été fait, ce procès est définitivement terminé par rapport à ce qui a fait l'objet du serment déféré et prêté, le juge saisi devant juger le litige entre parties en fonction du résultat du serment prêté.

En l'espèce, le serment a porté uniquement sur le prétendu accord qui selon **A.**) serait intervenu entre parties.

**B.**) ayant répondu négativement à la question qui lui a été posée, le litige concernant l'existence de cet accord est définitivement clos.

**A.**) ayant porté plainte pour faux serment, conclut qu'il soit sursis à statuer en attendant que cette plainte soit vidée.

La jurisprudence admet qu'une plainte pour faux serment n'a, en matière de serment décisoire, aucune incidence sur l'issue du litige civil de sorte qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer.

Par corollaire, les autres moyens soulevés au fond par les parties restent en vigueur de sorte qu'il échet de les analyser.

Quant à l'appel dirigé contre le jugement du 29 mars 2004 ayant ordonné des enquêtes.

Sur le vu des éléments de la cause tels que soumis à la Cour - qui sont restés les mêmes que ceux présentés en première instance - la Cour entérine la motivation des premiers juges qui ont exhaustivement analysé les faits et correctement appliqué les règles de droit, pour confirmer ce jugement.

Quant à l'appel dirigé contre le jugement du 26 janvier 2005.

L'appelante conclut à voir constater que A.) n'a pas rapporté la preuve qu'il a accompli les démarches suffisantes pour l'obtention d'un prêt de sorte que la condition ne s'est pas réalisée par sa faute.

Elle en déduit qu'il y aurait lieu à application de l'article 1178 CC et que la clause pénale devrait s'appliquer.

Elle conclut en ordre plus subsidiaire que A.) aurait commis une faute en signant le compromis tout en sachant que sa situation financière ne lui permettrait pas d'obtenir un prêt de sorte que sa responsabilité délictuelle serait engagée.

Elle conclut partant à la condamnation de A.) au paiement du montant de 19.527,81.- €.

A.) conclut à la confirmation de la décision entreprise.

La Cour fait sienne l'analyse faite par le tribunal des conditions d'application des articles 1168 CC et 1176 du même code à la présente espèce.

C'est dès lors à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel, que les premiers juges ont retenu que le compromis en question contient une condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un prêt immobilier destiné à financer le prix d'acquisition de l'immeuble.

Il se dégage des enquêtes que A.) a consulté son banquier et a formé une demande verbale de prêt. Celui-ci a déposé que, compte tenu de sa mauvaise situation pécuniaire, il n'a pas donné suite à cette demande verbale et il lui a conseillé de sortir du compromis. Le témoin a précisé qu'aucune demande écrite de prêt n'a été faite.

L'appelante soutient que A.) n'aurait fait aucune diligence, ni démarche active en vue de la réalisation de la condition de sorte que celle-ci serait

défaillie par sa faute. Il y aurait dès lors lieu à application de l'article 1178 CC de sorte que sa demande serait, par réformation, fondée.

A.) soutient avoir fait les démarches et diligences nécessaires de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à application du prédit article.

Il affirme n'avoir commis aucune faute de sorte que la demande adverse ne serait pas fondée non plus sur base des articles 1134 respectivement 1382 CC.

Les juges de première instance ayant sainement apprécié, il y aurait lieu de confirmer la décision entreprise.

La mise en œuvre de l'article 1178 CC présuppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

Dans l'application de l'article 1178 du code civil, la jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur et non au créancier.

La Cour constate que A.) n'a fait, pour suffire à ses obligations découlant du compromis de vente, qu'une seule demande d'obtention de prêt, demande qui est restée en plus uniquement verbale.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'admettre, compte tenu de la jurisprudence récente, que l'intimé n'a pas fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir le prêt en question de sorte que la condition est défaillie de sa faute.

Il s'ensuit que la demande de la SCI Herschbach est fondée sur base de l'article 1178 CC.

A.) conclut encore au cas où la demande de la Société Civile Immobilière Herschbach serait favorablement accueillie, à la réduction de la clause pénale à de plus justes proportions du fait que l'appartement aurait été vendu à un prix plus avantageux de sorte que l'appelante n'aurait subi aucun préjudice.

La clause pénale de 10 % du prix de vente fixée au compromis de vente a été fixée de l'accord des deux parties et A.) l'a signée en ayant connaissance tant du prix de vente que du montant de la clause pénale.

Il est donc mal venu d'en contester à l'heure actuelle l'importance.

La jurisprudence admet, d'autre part, qu'une clause pénale de 10 % n'est pas exagérée et correspond au dommage subi.

Il s'ensuit que la demande de la SCI Herschbach est justifiée pour le montant de 19.527,81.- €.

L'appel de la SCI Herschbach est partant fondé et il échet de réformer la décision entreprise.

Il n'y a cependant pas lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêts de 3 %, les conditions d'application légales de cette mesure n'étant pas remplies.

Tant A.) que la SCI Herschbach ont formé une demande basée sur l'article 240 NCPC.

La demande de A.) n'est pas fondée au vu de la décision de réformation à intervenir.

Celle de la SCI Herschbach n'est pas fondée, le critère d'iniquité requis par la loi n'étant pas établi en cause.

#### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral, vidant l'arrêt avant dire droit du 28 juin 2006,

dit l'appel fondé,

partant, réformant,

dit la demande de la SCI Herschbach fondée et justifiée pour le montant de 19.527,81.- €,

partant condamne A.) à payer à la SCI Herschbach le montant de 19.527,81.- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêts,

déboute A.) et la SCI Herschbach de leurs demandes basées sur l'article 240 NCPC,

condamne A.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Me Noesen sur ses affirmations de droit.