

Arrêt civil

**Audience publique du 11 février deux mille neuf**

Numéro 32820 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

1. A), et son époux
2. B),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg en date du 2 août 2007,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C),

intimée aux fins du susdit exploit MEYER du 2 août 2007,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

C) a assigné A) et B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir dire que le contrat de vente entre parties est inexistant sinon nul et voir condamner les assignés à lui restituer l'acompte payé de 12.500.- EUR avec les intérêts légaux et à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

Par jugement du 15 juin 2007, le tribunal d'arrondissement a dit la demande fondée et a condamné A) et B) à payer à C) la somme de 12.500.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 17 mars 2006, jour du paiement, de même qu'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

Par exploit d'huissier du 2 août 2007, A) et B) ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Les appelants demandent, par réformation du jugement dont appel, de voir dire que le contrat oral conclu entre parties était parfaitement valable, ferme et définitif, et ils offrent de prouver par l'audition de témoins :

« qu'en date du 17 mars 2006, C), sachant que les époux A-B) avaient mis en vente leur maison sise à BETTEMBOURG, 31, rue Michel Lentz, a offert d'acheter ladite maison au prix de 500.000.- EUR ;

qu'au vu des relations amicales entre parties, cette offre a été acceptée par les vendeurs ;

que C) devait contacter un notaire afin de passer l'acte notarié. »

Pour rendre admissible leur offre de preuve, les appelantes concluent que le reçu du 19 mars 2006, portant sur l'acompte versé, constituerait un commencement de preuve par écrit.

Ils demandent en outre de voir constater la résiliation abusive du contrat de vente et de voir constater que la somme de 12.500.- EUR versée par la partie intimée pour l'achat de l'immeuble constitue une juste réparation du préjudice subi par les parties appelantes du fait de la résiliation abusive, respectivement du fait du refus d'exécution de la partie C) suite à la mise en demeure lui adressée. Ultérieurement ils concluent que le montant payé constitue des arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil. Ils prétendent avoir subi un préjudice de 50.000.- EUR et réclament encore un solde de 37.500.- EUR à l'intimée

Ils réclament finalement 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Pour le cas où leur offre de preuve testimoniale serait déclarée irrecevable, A) et B) proposent dans la motivation de leur acte d'appel de déférer le serment litisdécisoire à l'intimée sinon de procéder par comparution personnelle des parties.

Dans des conclusions ultérieures du 21 mai 2008, les parties appelantes formulent finalement le serment litisdécisoire qu'ils entendent soumettre à l'intimée et qui se lit comme suit :

*« Est-il vrai qu'au cours d'une soirée organisée chez les époux A-B) le 17 mars 2006, sans préjudice quant à la date exacte, Madame C) demeurant à L-3390 PEPPANGE, 37, rue de Crauthem, a bien versé des arrhes de 12.500.- EUR aux époux A-B) pour l'achat de leur maison sise à L-3251 Luxembourg, 31, rue Michel LENTZ pour une valeur totale de 500.000.- EUR,*

*Est-il vrai qu'il était convenu que Madame C) devait contacter un notaire afin de passer l'acte notarié relatif à la vente de la maison suscitée, au plus tard 1 mois après le versement des arrhes ».*

L'intimée C) conclut à la confirmation du jugement dont appel. Elle conteste la conclusion d'un contrat de vente oral sur 500.000.- EUR. Elle aurait au contraire insisté en vain auprès des vendeurs pour établir un compromis de vente en bonne et due forme, contenant notamment un prix ferme et un délai pour la passation de l'acte notarié. En raison des relations amicales entre parties elle aurait néanmoins fait confiance aux vendeurs et leur aurait versé le montant exigé de 12.500.- EUR à titre d'avance et au vu de la promesse des vendeurs qu'elle serait spontanément remboursée au cas où la vente ne se concrétiserait pas.

Elle conteste l'admissibilité des attestations testimoniales et de l'offre de preuve au regard de l'article 1341 du Code civil, le contrat dépassant la somme de 2.500.- EUR, et elle conteste par ailleurs la forme des attestations au regard de l'article 402 du Nouveau Code de Procédure civile tout en soulignant leur caractère imprécis.

Le reçu sur 12.500.- EUR ne constituerait de toute évidence pas un commencement de preuve par écrit étant donné qu'il émanerait exclusivement des personnes qui s'en prévalent et non pas de celle à laquelle il est opposé et qu'il ne serait par ailleurs pas de nature à rendre vraisemblable l'existence et le contenu de l'élément à prouver, à savoir le prétendu prix de 500.000.- EUR.

C) conteste encore l'admissibilité du serment litisdécisoire et s'oppose à une comparution personnelle des parties au vu des éléments suffisants d'ores et déjà exposés.

Elle demande une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

#### Quant à la preuve de l'existence et du contenu du contrat de vente

Les parties sont d'accord sur le principe que A) et B) avaient l'intention de vendre leur maison à C) qui, elle, avait l'intention de l'acheter. Mais aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente ne vaut vente que s'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Or, l'accord sur le prix est formellement contesté par l'intimée tandis que les vendeurs, auxquels incombe la charge de la preuve, n'apportent aucun élément matériel qui se réfère à un tel prix.

##### a) quant à la preuve testimoniale

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, la preuve d'un acte dont la somme dépasse 2.500.- EUR ne peut se faire qu'au moyen d'un écrit. Cette règle reçoit exception, aux termes de l'article 1347 du Code civil, lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.

Le commencement de preuve par écrit résulterait d'après les appelants du reçu sur 12.500.- EUR qu'ils ont remis à l'intimée.

Or, cet écrit ne remplit pas les conditions requises par l'article 1347 en question, n'émanant ni de C), ni ne rendant vraisemblable le fait allégué comme ne faisant aucune référence à un prix de vente de l'immeuble.

Il s'ensuit que la preuve testimoniale proposée par les parties appelantes, que ce soit par enquêtes ou par attestations, est irrecevable.

##### b) quant au serment litisdécisoire

Aux termes de l'article 1358 du Code civil, le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit et l'article 1360 du même code ajoute qu'il peut être déféré en tout état de cause, et encore qu'il n'existe aucun commencement de preuve de la demande.

Le serment proposé est par conséquent recevable en principe étant donné qu'il porte sur un fait pertinent pour la solution du litige.

Il appartient cependant aux juges d'apprécier le serment et d'en élaguer tout ce qui, rédigé dans une forme plus ou moins captieuse, aurait pour but de gêner la conscience de la personne à laquelle il est déféré, sans contribuer à une manifestation plus exacte de la vérité, ni à la meilleure solution du litige.

Par ailleurs, la partie appelée à prêter un serment litisdécisoire est en droit de fournir des explications avant la prestation du serment, à condition toutefois qu'elle n'inflige aucun grief à son adversaire en modifiant par sa déclaration la portée ou les termes du serment.

Il est tout d'abord établi que la maison litigieuse se trouve à Bettembourg et non à Luxembourg, de sorte qu'il convient de redresser cette erreur matérielle dans l'offre de preuve.

Ensuite, étant donné qu'il est établi que l'intimée a versé le 17 mars 2006 la somme de 12.500.- EUR aux parties appelantes en tant qu'acompte, que la qualification juridique de ce paiement est subsidiaire par rapport à la question de savoir si oui ou non un prix définitif de vente a été fixé entre parties, il convient de remodeler le serment conformément au dispositif du présent arrêt.

Finalement, étant donné que la date de la passation de l'acte devant notaire n'affecte point la conclusion du contrat de vente en tant que tel, il convient de biffer la deuxième phrase du serment proposé.

Il convient de surseoir pour le surplus en attendant le résultat de cette mesure de preuve.

#### **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,

reçoit l'appel,

déclare irrecevable la preuve testimoniale proposée par les parties appelantes,

avant tout autre progrès en cause,

fixe à l'audience du mercredi 11 mars 2009, à 15.30 heures, salle CR.2.28.

la délation par A) et B) à C) du serment décisoire suivant :

*Est-il vrai qu'au cours de la soirée du 17 mars 2006 chez les époux A-B), sans préjudice quant à la date exacte, C) a convenu avec les époux A-B) de l'achat de leur maison sise à L-3251 Bettembourg, 31, rue Michel LENTZ pour une valeur totale de 500.000.- EUR et qu'à cette fin elle leur a versé un acompte de 12.500.- EUR.*

réserve les frais.