

Audience publique du vingt-quatre janvier deux mille dix-neuf

Numéro 43903 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, premier conseiller, président,
Rita BIEL, conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e

- 1) **A)**, et son épouse
- 2) **B)**, demeurant ensemble à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 22 juillet 2016,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par le ministre d'Etat, ayant ses bureaux à Luxembourg, 4, rue de la Congrégation, et pour autant que de besoin par le ministre des finances, poursuites et diligences de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, représentée par le directeur, ayant ses bureaux à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, et pour autant que de besoin du Receveur de l'Enregistrement et des Domaines du bureau de Luxembourg,

intimé aux fins du prédit exploit MULLER du 22 juillet 2016,

comparant par Maître Guy LOESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2015, A) et son épouse B) (ci-après les époux A-B)) ont fait donner assignation à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ETAT) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour y voir annuler, sinon dire non fondée une contrainte délivrée en date du 11 mai 2015 par le receveur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines à concurrence de la somme de 146.444,02 EUR au titre d'un recalcul des droits de mutation sur un immeuble d'habitation dont ils ont reçu en donation la nue-propiété et de quatre parcelles de terrain dont ils ont reçu en donation la moitié de la nue-propiété.

Les époux A-B) ont encore demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à se voir allouer une indemnité de procédure de 750 EUR et à voir condamner l'ETAT aux dépens de l'instance.

Il est constant en cause qu'à l'origine du litige se trouve un acte notarié de donation du 6 novembre 2012 par lequel les époux A-B) ont reçu

- la nue-propiété d'un immeuble d'habitation,
- la moitié indivise de la nue-propiété de quatre parcelles de terrain

dont la pleine propriété a été évaluée globalement à 607.300 EUR, soit 546.570 EUR pour la nue-propiété. Les droits d'enregistrement dus pour cet acte ont été calculés originairement sur la base du montant de 546.570 EUR pour donner un total de droits à payer de 78.706,08 EUR.

Sur demande présentée par l'ETAT sur base de l'article 17 de la loi du 22 frimaire an VII, loi organique de l'enregistrement, et de l'article 45 de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, le tribunal a, par un jugement du 12 février 2014, ordonné une expertise avec la mission de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur vénale au jour de la donation, à savoir le 6 novembre 2012, de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune de (...), section (...), sous le numéro (...), lieu-dit « (...) », place (bâtie), immeuble d'habitation, contenance 8 ares et 55 centiares, en donnant acte à l'ETAT qu'il désigne à ces fins Robert KOUSMANN, en donnant acte aux époux A-B) qu'ils désignent à ces fins Gilles KINTZELE et en désignant à ces fins Roger ROCK.

Dans leur rapport du 11 novembre 2014, les trois experts ont évalué à la somme globale d'environ 1.336.000 EUR la valeur du terrain, de la construction et des aménagements extérieurs au mois de novembre 2012.

Sur cette base, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a calculé un surplus de droits à payer de 210.713,64 EUR. Tenant compte d'un paiement intervenu en date du 16 avril 2015 à hauteur de 64.268,82 EUR, elle a émis en date du 11 mai 2015 une contrainte à hauteur de la somme de

(210.713,64 - 64.268,82 =) 146.444,02 EUR. Cette contrainte a été signifiée par exploit d'huissier du 19 juin 2015 et fait l'objet de la contestation introduite par les époux A-B).

Les époux A-B), pour leur part, ont fait état d'un rapport unilatéral WIES dressé à leur demande au mois de mars 2015 pour demander à voir retenir une valeur de l'ensemble immobilier de 1.071.000 EUR. Ils seraient redevables d'après leurs calculs d'un complément de droits de 64.268,82 EUR seulement, montant qu'ils auraient payé en date du 16 avril 2015.

Ils se sont encore prévalus d'une évaluation de l'immeuble concerné faite par une agence immobilière, de plusieurs annonces de ventes immobilières reflétant selon eux les prix du marché pour des objets comparables dans les environs et d'un article de presse traitant d'une note de l'Observatoire de l'Habitat.

Par un jugement du 11 mai 2016, le tribunal a reçu l'opposition à contrainte en la forme, l'a dit non fondée et a dit que la contrainte du 11 mai 2015 sortira ses pleins et entiers effets.

Le 22 juillet 2016, les époux A-B) ont régulièrement relevé appel de la décision du 11 mai 2016, leur signifiée par l'ETAT par exploit d'huissier de justice du 13 juin 2016.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris, d'annuler sinon de déclarer non fondée, la contrainte de l'ETAT, datée du 11 mai 2015, rendue exécutoire le 27 mai 2015 et signifiée le 19 juin 2015, de rejeter le rapport d'expertise KOUSMANN-KINTZELE-ROCK pour avoir surévalué l'immeuble concerné au jour de la donation, d'admettre le rapport WIES, sinon de nommer un nouvel expert ou collège d'experts aux fins d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble au moment de l'acte de donation ou de faire comparaître les différents experts afin de les entendre en leurs dires et explications pour que la véritable valeur vénale soit établie.

L'ETAT s'oppose à toute mesure d'instruction supplémentaire et conclut à la confirmation du jugement entrepris.

A l'audience du 17 octobre 2018, à laquelle l'affaire avait été fixée pour plaidoiries, les mandataires des parties ont marqué leur accord à ce qu'il soit procédé conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de rappeler que par requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 17 janvier 2014, l'ETAT a sollicité l'institution d'une expertise en application des dispositions de l'article 17 de la loi du 22 frimaire an VII de l'enregistrement, et de l'article 45 de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et que par un jugement du 12 février 2014 le tribunal, siégeant en application de l'article 45 de la loi précitée, a dit la

demande fondée et a dit que les trois experts KOUSMANN, KINTZELE et ROCK se prononceront dans un seul rapport sur la valeur vénale au jour de la donation, à savoir le 6 novembre 2012, de l'immeuble sis à (...).

Dans leurs conclusions notifiées le 19 décembre 2016, les époux A-B) font valoir que « ni la loi ni un règlement ne détermine la méthode d'évaluation, ce qui ne garantit pas objectivement au citoyen d'être traité de la même façon que ses concitoyens qui se trouvent dans la même situation ». Ils estiment que la loi du 23 décembre 1913 (et notamment son article 45) en ce qu'elle ne précise pas la méthodologie de calcul de la plus-value est contraire aux articles 10 bis (1) et 14 de la Constitution dans la mesure où la loi est trop vague en établissant et appliquant la peine du double droit.

Ils demandent partant « de saisir la Cour constitutionnelle pour vérifier si l'article 45 de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et en particulier la disposition selon laquelle les parties payeront, en outre, un droit en sus si l'insuffisance constatée par les experts désignés est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix énoncé au contrat, soit de la valeur déclarée est conforme à la Constitution et en particulier :

- si l'article 45 précité faisant dépendre exclusivement des conclusions du rapport des trois experts désignés la sanction du double droit, sans que la loi n'ait elle-même prescrit une méthode et des critères d'évaluation préétablis et objectifs à adopter par les experts, est conforme à l'article 14 de la Constitution qui dispose que « nulle peine ne peut être prévue ni appliquée qu'en vertu de la loi »
- si l'article 45 précité faisant dépendre exclusivement des conclusions du rapport des trois experts désignés la sanction du double droit, sans que la loi n'ait elle-même prescrit une méthode et des critères d'évaluation préétablis et objectifs à adopter par les experts, faisant courir aux justiciables le risque d'évaluations différentes pour des mêmes biens ou des biens quasiment identiques et/ou limitrophes, ayant des conséquences pécuniaires importantes, en fonction des experts désignés, est conforme à l'article 10 bis de la Constitution qui dispose que « Les Luxembourgeois sont égaux devant la loi ».

L'ETAT fait valoir qu'outre que les questions de constitutionnalité sont dénuées de tout fondement et ne méritent pas d'être transmises à la Cour constitutionnelle, les moyens d'inconstitutionnalité soulevés par les appelants ne sont pas fondés.

Aux termes de l'article 10 bis (1) de la Constitution : « Les Luxembourgeois sont égaux devant la loi. »

L'article 14 de la Constitution stipule : « Nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu de la loi. »

L'article 6, alinéa 2, de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle dispose : « qu'une juridiction est dispensée de saisir la Cour constitutionnelle lorsqu'elle estime que :

- a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement
- b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement
- c) la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet ».

L'article 45, alinéa 1^{er} de la loi de 1913 dispose que lorsque, dans les cas prévus par la loi du 22 frimaire an VII et les lois subséquentes, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines sera fondée à requérir une expertise, la demande en sera faite au tribunal civil dans le ressort duquel les biens sont situés, par une requête portant nomination de l'expert de l'Etat. L'expertise sera ordonnée dans les dix jours de la demande, et il y sera procédé par trois experts dont l'un sera désigné par le tribunal. En cas de refus par la partie de nommer son expert, sur la sommation qui lui aura été faite d'y satisfaire dans les trois jours, il lui en sera nommé un d'office par jugement non susceptible d'opposition. Les experts dresseront un seul rapport.

L'article 17 de la loi du 22 frimaire an VII, loi organique de l'enregistrement, prévoit que :

« Si le prix énoncé dans un acte translatif de propriété ou d'usufruit, des biens immeubles, à titre onéreux, paraît inférieur à leur valeur vénale à l'époque de l'aliénation, par comparaison avec les fonds voisins de même nature, la régie pourra requérir une expertise, pourvu qu'elle en fasse la demande dans l'année, à compter du jour de l'enregistrement du contrat. »

Il résulte de cette disposition que les experts doivent comparer la valeur d'un bien telle qu'elle était à l'époque de son aliénation à celle des « fonds voisins de même nature ».

C'est dès lors à juste titre que l'ETAT fait valoir que, contrairement à l'argumentation des appelants, l'article 45 de la loi de 1913 qui renvoie à la loi du 22 frimaire an VII et aux lois subséquentes prévoit une méthodologie d'évaluation de la valeur vénale de l'immeuble qui s'impose aux experts.

Il va de soi que les experts doivent, en vertu des principes généraux qui régissent toute expertise, partant respecter leurs obligations déontologiques et opter pour une méthode fiable et rigoureuse et qu'ils ne sont pas souverains dans leur choix de la méthode d'évaluation de la valeur vénale du bien. Les parties peuvent, en outre, contester les conclusions des experts et les juridictions peuvent annuler une expertise qui n'a pas été établie conformément aux principes du contradictoire.

L'article 45 de la loi de 1913 ne fait, par ailleurs, aucune différence de traitement entre les citoyens.

Il suit de ce qui précède que la question de constitutionnalité proposée est, d'une part, dénuée de tout fondement et qu'elle n'est, d'autre part, pas nécessaire pour permettre à la Cour d'appel de rendre sa décision.

Les époux A-B) critiquent ensuite le jugement de première instance en ce que les juges se sont contentés de suivre le rapport d'expertise judiciaire. Ils font valoir, tout en se basant sur le rapport d'expertise unilatéral WIES, que les deux rapports divergent sur le prix unitaire du volume. Ils prétendent que selon l'expert WIES, l'appréciation des experts judiciaires serait trop élevée pour le type de construction de cette époque. Une autre expertise IMMOCUBE du 18 mars 2013, qui arrive à un prix de la maison de 420.000 EUR, ne serait, en outre, pas très éloignée de l'expertise WIES. Selon les appelants, les expertises divergent également en ce qui concerne la valeur du terrain bâti. Tandis que l'expertise judiciaire aboutirait à une valeur de 868.400 EUR, l'expert WIES aurait fixé cette valeur à 609.187,50 EUR et l'expertise IMMOCUBE arriverait à une valeur de 425.000 EUR. Les appelants se prévalent encore, comme en première instance, de plusieurs annonces de ventes immobilières, de deux articles de presse parus au Luxemburger Wort en date des 3 décembre 2015 et 3 novembre 2016. Ils invoquent, en outre, un acte de vente récent du 17 février 2016 relatif à un immeuble sis à (...) qui aurait eu lieu pour le prix de 1.550.000 EUR.

L'ETAT demande, comme en première instance, d'entériner les conclusions des experts judiciaires et s'oppose à toute nouvelle mesure d'instruction.

Conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions des techniciens.

Les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Ils ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

L'expert doit soumettre à une discussion complète et objective tous les éléments recueillis au cours de l'expertise, répondre aux dires des parties, évoquer toutes les hypothèses plausibles et s'expliquer sur les raisons qui le conduisent à émettre un avis sûr, péremptoire ou, au contraire, nuancé. L'argumentation doit être développée compte tenu des données scientifiques actuelles que l'expert est censé connaître, et elle doit aboutir à des

conclusions exemptes de toute appréciation d'ordre juridique et dont l'ensemble forme l'avis recherché (Tony Moussa, Dictionnaire juridique expertise matières civile et pénale, 2^{ème} édition, Dalloz, p.318).

Comme en première instance, les époux A-B) ne fournissent aucun élément de nature à mettre en cause l'évaluation faite par les experts judiciaires.

Si les conclusions de l'expert WIES et de l'agence immobilière IMMOCUBE divergent de l'expertise judiciaire sur certains points et notamment sur la valeur du terrain retenue, toujours est-il qu'aucun élément du dossier ne permet de dire que les experts judiciaires se sont trompés et que les valeurs avancées par eux ne sont pas justes. Les éléments soumis à la Cour d'appel ne permettent, en outre, pas de retenir que les valeurs retenues par les expertises WIES et IMMOCUBE correspondent à une évaluation plus réelle que celle des experts judiciaires.

Le tribunal de première instance a dit, à juste titre, que les annonces de vente portant sur des terrains non bâtis et les articles de presse invoqués par les époux A-B) ne sont pas pertinents pour l'évaluation du bâti sur le terrain actuellement en cause.

Il en va de même de l'acte de vente du 17 février 2016 produit par les époux A-B) qui est postérieur à l'acte de donation du 16 novembre 2012.

Etant donné que les conclusions des experts judiciaires sont claires et justes et ne sont mises en doute par aucun élément du dossier, la demande en nomination d'un nouveau collègue d'experts présentée par les époux A-B) est à rejeter.

Il suit de tout ce qui précède que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a dit que l'opposition à contrainte formée par les époux A-B) est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, les époux A-B) sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute A) et B) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A) et B) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Guy LOESCH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, premier conseiller, président, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.