

## Jugement civil 2018TALCH01 / 00419

Audience publique du mercredi dix-neuf décembre deux mille dix-huit.

### Numéro 187548 du rôle

#### **Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Vanessa WERCOLLIER, premier juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Linda POOS, greffier.

#### **E n t r e**

1. **A.1.**), demeurant à D-(...),  
ayant repris l'instance originairement introduite par **B.**), décédé le 24 août 2017, ayant demeuré  
à L-(...),

2. **A.2.**), demeurant à D-(...),  
ayant repris l'instance originairement introduite par **B.**), décédé le 24 août 2017, ayant demeuré  
à L-(...),

parties demandereses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine  
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 avril 2017,

comparaissant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

1. L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat  
actuellement en fonctions, établi à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation,  
subsidairement par Ministre des Finances, établi à L-1352 Luxembourg, 3, rue de la  
Congrégation, poursuite et diligence de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines,  
représenté par Monsieur le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines  
et pour autant que de besoin par le Receveur de l'Administration de l'Enregistrement et des  
Domaines au bureau de la Recette Centrale à L-2341 Luxembourg, 5, rue du Plébiscite,

2. L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES, représenté par  
Monsieur le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, ayant ses  
bureaux à L-1651 Luxembourg, 1-3 avenue Guillaume, et pour autant que de besoin par le  
Receveur de l'Enregistrement et des Domaines au bureau de la Recette Centrale à L-2341  
Luxembourg, 5, rue du Plébiscite,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,  
comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

### **Le Tribunal :**

Par exploit d'huissier du 28 avril 2017, **B.)** fait donner assignation à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et à l'Administration de l'enregistrement et des domaines à comparaître devant le tribunal de ce siège pour y voir annuler la décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines du 9 février 2017 portant rejet de son recours contre une décision de régularisation de la TVA du 17 octobre 2016.

**B.)** demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir condamner « la défenderesse » à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros et à voir condamner « l'assignée » aux frais de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour constitué.

Suite au décès de **B.)** survenu en date du 24 août 2017, l'instance a été régulièrement reprise pour son compte par **A.1.)** et **A.2.)** (ci-après les consorts **A.))**.

A l'audience du 24 octobre 2018, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 5 décembre 2018, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Laurent LIMPACH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué, a conclu pour **A.1.)** et **A.2.)**.

Maître Julie WIECLAWSKI, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué, a conclu pour l'ETAT et l'AED.

#### **1. Faits**

Il est constant en cause que dans le cadre de l'acquisition d'un logement à construire, **B.)** a demandé à pouvoir bénéficier de l'application directe du taux de TVA super-réduit de 3%. Cette demande a été accueillie suivant décision du 9 décembre 2013.

Le logement en question a fait l'objet d'un procès-verbal de réception avec remise des clefs en date du 12 septembre 2014.

**B.)** n'a habité le logement en question à aucun moment jusqu'à son décès survenu en date du 24 août 2017.

Par décision de régularisation du 24 octobre 2016, l'Administration de l'enregistrement et des domaines demande à **B.)** le paiement du complément de TVA résultant de l'application du taux de TVA normal à concurrence d'un montant de 18.316,47 euros. Cette décision est motivée comme suit : « *Suite à un contrôle de votre dossier montrant que le logement ... n'a jamais été affecté au sens de l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 ('le fait de mettre un logement au service d'une habitation principale, soit directement dans le chef du propriétaire du logement soit indirectement dans le chef d'un tiers, par le biais de la création ou de la rénovation dudit logement')* et ce dans le délai prévu par l'article 13 de ce même règlement (voir extrait de l'article 13 au verso), la faveur fiscale dont le logement en question a bénéficié moyennant la demande d'application directe du taux réduit de 3% TVA numéro LK3727 doit être restitué à notre administration ».

Le tribunal note à ce stade que l'article 3 tel que cité et l'article 13 tels que reproduits au verso de la décision le sont dans la rédaction qui leur a été conférée par un règlement grand-ducal du 19 décembre 2014.

Par courrier du 15 novembre 2016, **B.)** a exercé un recours contre cette décision. Ce recours est rejeté par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines du 9 février 2017 qui fait l'objet de l'instance sous examen. Dans sa réponse, le directeur prend appui sur les dispositions de l'article 13 du règlement grand-ducal modifié de 2002 tel qu'en vigueur entre un règlement grand-ducal du 7 avril 2005 et un règlement grand-ducal du 19 décembre 2014.

## **2. Positions des parties**

1/ Les consorts **A.)** expliquent que **B.)** avait acquis le logement afin d'y habiter personnellement, et qu'il l'avait aménagé en fonction de ses goûts et souhaits. Etant tombé gravement malade, il n'aurait cependant pas pu y emménager au moment de son achèvement, et son état de santé ne le lui aurait pas non plus permis jusqu'à son décès. Sa ferme intention aurait cependant toujours été d'y aller habiter lui-même, et il ne lui aurait pas donné une autre

affectation. Le logement ayant été de tous temps libre d'occupation, **B.)** aurait pu aller y habiter à tout moment. Ils demandent à voir tenir compte des circonstances particulières de l'affaire dans le cadre de l'interprétation et de l'application des textes réglementaires.

En droit, ils invoquent l'article 4 du règlement grand-ducal modifié de 2002 aux termes duquel « *Par logement on entend, au sens du présent règlement, tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires* » pour dire que les conditions du maintien de la faveur fiscale seraient remplies.

2/ L'Administration de l'enregistrement et des domaines ne conteste pas les développements factuels des consorts **A.)**. Elle fait cependant valoir qu'elle est tenue d'appliquer les textes réglementaires en toute leur étendue. A cet égard, elle fait valoir que la faveur fiscale est réservée aux logements affectés à des fins d'habitation principale, que l'article 3 du règlement grand-ducal modifié de 2002 dispose que « *Est considérée comme affectation d'un logement à des fins d'habitation principale le fait de mettre un logement au service d'une habitation principale, soit directement dans son propre chef soit indirectement dans le chef d'un tiers* » et que l'article 13, alinéa 2 dudit règlement prévoit que « *Le défaut d'affectation de l'immeuble dans le délai de deux ans est présumé être une affectation à des fins autres que celles visées à l'article 3* ». Pour l'application de ces règles, il faudrait s'attacher à la réalité factuelle et vérifier si le logement en question a réellement servi à une habitation principale, à savoir a constitué le principal lieu d'habitation ou le principal établissement d'une personne. Cette condition n'aurait pas été remplie par **B.)** avant l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article 13 du règlement grand-ducal modifié de 2002. Le seul fait que le logement ait été destiné à être occupé par **B.)** et qu'il ait été aménagé selon ses préférences serait inopérant. De même, les raisons qui ont rendu impossible l'habitation réelle et effective par **B.)**, pour regrettables et tristes qu'elles soient, seraient inopérantes dans le cadre de l'application des textes réglementaires.

### **3. Appréciation du tribunal**

Le litige est régi par règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives tel que modifié à plusieurs reprises par la suite (ci-après le règlement grand-ducal de 2002).

Le tribunal note en premier lieu que c'est à tort que l'Administration de l'enregistrement et des domaines a fait référence dans sa décision du 24 octobre 2016 à l'article 13 du règlement grand-ducal de 2002 tel que modifié par un règlement grand-ducal du 19 décembre 2014. Bien que ce dernier règlement grand-ducal soit entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la disposition transitoire de l'article 2, alinéa 2 prévoit que *« les articles 5 et 13 du règlement grand-ducal modifié restent en vigueur dans leur teneur antérieure au 1er janvier 2015 pour les travaux de création exécutés jusqu'au 31 décembre 2016 pour lesquels la demande d'autorisation visée à l'article 65bis de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée a été introduite avant le 1er janvier 2015 »*.

L'article 13 doit partant être appliqué tel que résultant d'une modification opérée par un règlement grand-ducal du 7 avril 2005 dont il résulte que

*« L'excédent remboursé à l'assujetti visé à l'article 2 conformément aux dispositions de l'article 8, respectivement le montant de taxe qui résulte de l'application, aux travaux de création et de rénovation, d'un taux égal à la différence entre le taux normal et le taux super-réduit donne lieu, soit à restitution dans le chef de l'assujetti ayant bénéficié du remboursement, soit au paiement du supplément de taxe résultant de l'application du taux normal par l'assujetti ayant bénéficié de l'application directe du taux super-réduit, si au cours d'un délai de deux ans le logement concerné est affecté à des fins autres que celles visées à l'article 3.*

*Le défaut d'affectation de l'immeuble dans le délai de deux ans est présumé être une affectation à des fins autres que celles visées à l'article 3 »*.

L'application de l'article 13 dans cette version n'est pas sans conséquences, alors que dans sa version issue du règlement grand-ducal de 2014, il n'édicte plus une simple présomption, mais une règle de droit positif plus sévère (*« Sont compris dans l'affectation à des fins autres que celles visées aux points 21° et 22° de l'annexe B de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée : - le défaut d'affectation de l'immeuble dans le délai de deux ans ; - ... »*).

Par contre, l'article 3 n'est pas visé par la disposition transitoire du règlement grand-ducal de 2014. Cet article doit partant recevoir application tel que résultant de ce règlement grand-ducal, en ce que *« Est considéré comme affectation d'un logement à des fins d'habitation principale le fait de mettre un logement au service d'une habitation principale, soit directement dans le chef du propriétaire du logement soit indirectement dans le chef d'un tiers, par le biais de la création ou de la rénovation dudit logement »*. Le tribunal tient cependant encore à souligner

que pour le problème sous examen, ce texte ne change pas la règle de fond par rapport à sa version antérieure telle qu'avait été adoptée en 2002, où l'article 3 disposait que « *Est considérée comme affectation d'un logement à des fins d'habitation principale le fait de mettre un logement au service d'une habitation principale, soit directement dans son propre chef soit indirectement dans le chef d'un tiers* ».

L'Administration de l'enregistrement et des domaines est dès lors fondée à se prévaloir de la présomption découlant de l'article 13, alinéa 2 en ce que « *Le défaut d'affectation de l'immeuble dans le délai de deux ans est présumé être une affectation à des fins autres que celles visées à l'article 3* » pour dire qu'en l'absence d'affectation du logement, il devrait être présumé comme n'ayant pas reçu d'affectation à des fins d'habitation principale dans le chef du propriétaire ou d'un tiers.

Factuellement, trois situations peuvent dès lors se présenter. Soit le propriétaire a affecté le logement à une des fins qui ouvrent droit à application du taux super-réduit, et ce dernier doit recevoir application. Soit le propriétaire a affecté le logement à une fin qui exclut le droit à application du taux super-réduit, et ce dernier ne peut recevoir application. Soit le propriétaire n'a, tel qu'en l'espèce, donné aucune affectation au logement et alors l'article 13, alinéa 2 présume une affectation excluant le droit à application du taux de TVA super-réduit. Même à supposer cette présomption légale réfragable, il appartient alors à l'assujetti de démontrer qu'il a donné au logement une affectation ouvrant droit à application du taux super-réduit, à savoir que le logement a été affecté à des fins d'habitation principale.

A cet effet, il suffit/ne suffit pas de démontrer que le logement a été acquis dans la ferme intention de l'affecter à des fins d'habitation principale dans le chef de l'acquéreur et qu'il n'a effectivement pas été affecté à d'autres fins excluant le bénéfice de la faveur fiscale. Il faut prouver une affectation concrète dans les faits à des fins d'habitation principale. Cette preuve étant impossible après le constat, respectivement l'aveu du défaut d'affectation à une fin quelconque, il faut constater que la présomption légale est irréfragable.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté.

#### **4. Indemnité de procédure**

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. La demande des consorts **A.)** doit partant être rejetée

L'ETAT et l'Administration de l'enregistrement et des domaines demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166). La condition d'iniquité ne se trouver pas remplie dans le chef des parties défenderesses.

## **5. Dommages-intérêts**

L'ETAT et l'Administration de l'enregistrement et des domaines demandent à voir condamner les consorts **A.)** à leur payer des dommages-intérêts à hauteur de 5.000.- euros au titre du préjudice subi par eux au titre de leurs frais d'avocat.

S'il ne fait pas de doute que les frais d'avocat constituent un préjudice réparable, encore faut-il que la partie adverse ait commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile délictuelle pour que la demande afférente puisse aboutir. Tel n'est pas le cas en l'espèce dans le chef des consorts **A.)**, respectivement dans le chef de leur auteur **B.)**. La demande en dommages-intérêts doit partant être rejetée.

## **P a r c e s m o t i f s :**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur,

donne acte à **A.1.)** et **A.2.)** qu'ils reprennent l'instance originellement introduite par **B.)**,

dit la demande non fondée, partant en déboute,

déboute **A.1.)** et **A.2.)** de la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et l'Administration de l'enregistrement et des domaines de la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et l'Administration de l'enregistrement et des domaines de la demande en dommages-intérêts,

condamne A.1.) et A.2.) aux frais et dépens, et en ordonne la distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.