

Jugement civil no 25/2015 (première chambre)

Audience publique du mercredi quatre février deux mille quinze.

Numéro 138831 du rôle

Composition :

Serge THILL, premier vice-président,
Julie MICHAELIS, juge,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Linda POOS, greffier.

Entre :

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 Grevenmacher,

partie demanderesse aux termes d'une requête déposée le 13 juillet 2011 et signifiée par exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES de Luxembourg du 29 juillet 2011,

comparaissant par Maître Guy LOESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants statutaires, inscrite au registre de commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

partie défenderesse aux fins du prédit acte NILLES,

comparaissant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal:

Revu le jugement du 28 septembre 2011 ayant chargé les experts Georges WIES, Patrick CHARPENTIER et Roger ROCK de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur vénale au jour de l'aliénation, à savoir le 25 février 2011, des immeubles suivants :

- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO1.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 3 ares 30 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO2.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 25 ares 22 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO3.)**, au lieu-dit « ... », terre labourable, contenant 8 ares 15 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO4.)**, au lieu-dit « ... », terre labourable, contenant 3 ares 95 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO5.)**, au lieu-dit « ... », terre labourable, contenant 1 are 90 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO6.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 6 ares 30 centiares, et **NO7.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 5 ares 80 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO8.)**, au lieu-dit « ... », terre labourable, contenant 15 ares 50 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO9.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 10 ares 30 centiares,
- commune de **LIEU1.)**, section C de **LIEU1.)**, **NO10.)**, au lieu-dit « ... », vigne, contenant 2 ares 40 centiares,

- commune de **LIEU1.**), section C de **LIEU1.**), **NO11.**), au lieu-dit « ... », terre labourable, contenant 48 centiares.

Revu le rapport d'expertise déposé au greffe du tribunal le 6 juin 2012.

Par différents courriers la s. à r. l. **SOC1.**) a demandé des précisions supplémentaires aux experts.

Dans une lettre datée du 11 avril 2012 (il devrait s'agir du 22 août 2013), les experts ont répondu qu'ils considéraient qu'ils avaient achevé leur mission.

Sur ce le mandataire de la s. à r. l. **SOC1.**) a demandé la convocation des parties à l'audience, alors que la défenderesse entendait solliciter la lecture du rapport d'expertise.

Les parties ont alors été invitées à prendre des conclusions écrites.

A l'audience du 29 octobre 2014, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 10 décembre 2014, le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Guy LOESCH, avocat constitué, a conclu pour l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG.

Maître Maximilien KRZYSZTON, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, avocat constitué, a conclu pour la s. à r. l. **SOC1.**).

La s. à r. l. **SOC1.**) voudrait que les experts se prononcent sur

1. les motifs de leur décision d'intégrer les terrains **NO6.**) et **NO7.**) dans le lotissement, alors que lesdits terrains se trouvent en dehors des limites du PAP **LIEU2.**) phase sud et phase est, partant ne sont pas lotis

2. la question de savoir si le prix moyen de 19.531.- € l'are est une valeur de comparaison par rapport au prix moyen du lotissement ou par rapport au prix moyen des 11 terrains visés par l'expertise.

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, ci-après l'Etat, estime que le tribunal est incompétent pour instituer une mesure d'expertise complémentaire, sinon que la demande est irrecevable, voire non fondée.

« Si les tribunaux ne peuvent substituer leur opinion propre à celle des experts, lorsque ceux-ci ont procédé à l'examen de la valeur vénale de l'immeuble en suivant les règles prescrites par la loi, ils possèdent néanmoins le droit d'annuler l'expertise lorsque le procès-verbal des premiers experts leur paraît défectueux.

...

L'expertise peut être annulée si les experts n'ont pas déterminé la valeur de l'immeuble au moment de la mutation ; lorsque les deux experts ou tout au moins l'un d'eux ont pris une base erronée pour évaluer les biens ou en cas d'insuffisance de motifs ou d'éclaircissements.

...

S'il s'agit seulement d'obtenir un supplément de rapport pour réparer quelques omissions, rien n'empêche les juges de charger les premiers experts de recueillir et de leur transmettre ce supplément. Dans bien des cas même, par exemple, lorsqu'il s'agit de savoir à quelle époque les experts se sont placés pour évaluer l'immeuble, les premiers experts seront seuls à même d'éclairer, sur les points restés obscurs, la religion du tribunal.

...

On ne peut davantage assimiler à un rapport annulé, celui qui serait écarté comme ayant pour objet un immeuble autre que celui sur lequel devait porter l'expertise ; il n'y a pas, dans ce cas, un rapport défectueux ou insuffisant, mais il y a absence de rapport sur l'objet en litige : ainsi il n'y a pas lieu d'annuler l'expertise et de nommer de nouveaux experts, mais simplement d'ordonner aux experts précédemment nommés de s'acquitter de la mission qu'ils n'ont pas encore remplie » (A. SCHICKS, Dictionnaire des droits d'enregistrement, de succession, de timbre, de transcription, d'hypothèque et de greffe, Ed. Bruylant T. 3 v° Expertise N° 118 et 119 p. 154-156).

Contrairement à ce qui est soutenu par l'Etat, le tribunal ayant institué l'expertise est dès lors bien compétent pour ordonner aux experts de compléter leur rapport.

Pour qu'il puisse être fait droit à pareille demande il faut toutefois que la réponse aux questions à poser aux experts rentre dans les attributions de ces derniers et qu'il soit nécessaire de recueillir leur avis.

En l'occurrence les experts avaient été chargés de calculer la valeur d'un certain nombre de terrains. Dans leur rapport ils sont arrivés à la conclusion que le prix moyen à l'are pouvait être fixé à 19.531.- €.

La s. à r. l. **SOC1.)** fait plaider que les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros **NO6.)** et **NO7.)** ne font pas partie du lotissement dans lequel se trouvent les autres parcelles et que de ce fait elles ont une valeur moins élevée.

Les experts retiennent que les deux prédites parcelles sont comprises dans les parties Sud et Est du PAP d'**LIEU2.)**. Il résulte cependant des plans N° (...) et (...) annexés à leur rapport que tel n'est pas le cas. D'après le plan versé par la s. à r. l. **SOC1.)** ces parcelles se trouveraient dans la partie Ouest.

Le tribunal ignore quel est l'état d'avancement de la phase Ouest du PAP d'**LIEU2.)**. Les experts ne se sont pas prononcés à ce sujet et les pièces versées en cause ne renferment pas d'indications afférentes. En l'état actuel des choses il n'est dès lors pas d'ores et déjà certain que les critiques de la s. à r. l. **SOC1.)**, qui ne tendent pas à remettre en cause les calculs à proprement parler opérés par les experts, mais les prémisses sur base desquelles ils ont raisonné, sont dénuées de tout fondement. Par voie de conséquence il convient, en ce qui concerne ce premier volet, de renvoyer le dossier devant les experts afin qu'ils puissent fournir les éclaircissements nécessaires.

Dans un deuxième ordre d'idées la s. à r. l. **SOC1.)** entend demander aux experts d'examiner la question de savoir si le prix qu'ils ont calculé doit servir de référence par rapport au prix moyen que la défenderesse a réglé en vue de l'acquisition de tous les terrains du lotissement ou par rapport au prix moyen des seuls terrains ayant fait l'objet de l'expertise. Le prix moyen pour l'ensemble des terrains ayant été plus élevé que celui des terrains ayant fait l'objet de l'expertise, les droits à payer en sus seraient d'autant moins importants.

De cette façon la défenderesse essaye de saisir les experts d'un problème qu'il ne leur appartient pas de résoudre. La mission des experts est de chiffrer la valeur des biens transmis, indépendamment du prix qui a été payé. Le calcul des droits d'enregistrement se fait par l'administration, et ce sur base du résultat de l'expertise et par application des principes énoncés par la loi. Dans la mesure où une partie est d'avis que le montant qui lui est réclamé par l'administration n'est pas correct, il lui appartient de le contester en exerçant les recours prévus en la matière. En aucun cas il n'appartient aux experts d'indiquer à l'administration sur base de quel prix de vente elle doit raisonner si, comme en l'espèce, il y a eu vente de différents immeubles à des prix variables.

« Lorsqu'il s'élève une contestation relativement au montant des droits exigibles sur un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, les parties ne peuvent saisir le tribunal de la contestation avant d'avoir acquitté les droits réclamés ou avant

d'avoir reçu notification d'une contrainte » (Pandectes belges T. 25 v° Contrainte (Recouvrement d'impôts) colonne 574 N° 120).

« Le contribuable ne peut se pourvoir en justice que pour se faire restituer les droits payés par lui ou indûment perçus ou pour répondre à une contrainte décernée contre lui par l'administration. Ces modes de procéder, édictés dans l'intérêt du Trésor, sont exclusifs de tous autres ; les parties ne peuvent donc, lorsqu'il s'élève une contestation sur le montant du droit exigible, saisir directement le tribunal de la contestation, avant d'avoir acquitté les droits réclamés ou avant d'avoir reçu la notification de la contrainte » (Alfred SCHICKS, Dictionnaire des droits d'enregistrement, de succession, de timbre, de transcription, d'hypothèque et de greffe, Ed. Bruylant T. 3 v° Instances N° 48 p. 389 et 390).

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de la s. à r. l. **SOC1.)** pour autant que le deuxième volet est concerné.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en application 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, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état,

se déclare compétent pour connaître de la demande,

la dit partiellement fondée,

renvoie le dossier devant les experts WIES, CHARPENTIER et ROCK pour leur permettre de justifier le prix moyen de 19.531.- € l'are retenu en rapport avec les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros **NO6.)** et **NO7.)** au regard du fait que suivant pièces versées en cause ces parcelles ne font pas partie des phases Sud et Est du PAP d'**LIEU2.)**, mais de la phase Ouest,

réserve les droits des parties et les dépens.