Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 20 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-27454

ECLI:FR:CCASS:2015:CO00043

Publié au bulletin

Cassation

Mme Mouillard (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique, pris en sa première branche et en sa deuxième branche, qui est recevable :
Vu l'article 257, 7°, 1 et 2 du code général des impôts dans sa rédaction applicable ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 10 octobre 2006, dressé par M. X..., notaire associé de la SCP X...- Z..., la vente du 7 décembre 2004, consentie par M. et Mme Y...à la société Le Clipper, a été partiellement résolue, M. et Mme Y...redevenant propriétaires de terrains à bâtir et à usage de golf et s'engageant à régler directement aux entreprises des travaux impayés ; que cet acte a été soumis pour partie au droit fixe à hauteur de la valeur des terrains nus et, pour le surplus afférent aux immeubles construits par la société Le Clipper, à la taxe sur la valeur ajoutée immobilière (la TVA) ; que, par acte distinct du 10 octobre 2006, également dressé par M. X..., M. et Mme Y...ont revendu à la SCI Le Golf d'Albret les terrains à bâtir moyennant un prix incluant la TVA afférente aux sommes dues aux entrepreneurs ; que, par acte du 14 novembre 2007, également dressé par M. X..., M. et Mme Y...ont vendu à la société Corim les terres à usage de golf, l'acte précisant que cette mutation se situait en dehors du champ d'application de la TVA ; que, le 28 janvier 2008, l'administration fiscale a notifié à M. et Mme Y...une proposition de rectification de la TVA, en leur reprochant d'avoir imputé sur la vente à la SCI Le Golf d'Albret la totalité de celle afférente aux dépenses payées en lieu et place de la société Le Clipper, alors qu'une partie de ces dépenses concernait le terrain acheté par la société Corim ; qu'à la suite de la mise en recouvrement de l'imposition en résultant, M. et Mme Y...ont assigné M. X... et la SCP X...- Z...en paiement de dommages-intérêts ;
Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'erreur originelle, de soumettre la résolution de la vente pour partie à la TVA et non au droit fixe, comme y invite l'instruction de la direction générale des impôts du 2 février 1981, a conduit M. et Mme Y...à supporter la TVA des ventes subséquentes ; qu'il retient encore que le notaire instrumentaire a manqué à son obligation d'assurer l'efficacité de ses actes en en prévoyant les conséquences fiscales ainsi qu'à son obligation de conseiller son client sur

la portée de l'acte envisagé, afin que celui-ci soit en capacité, disposant de toutes les informations, de prendre la décision lui paraissant la plus appropriée à sa situation patrimoniale ;
Attendu qu'en statuant ainsi, alors que, d'une part, l'acte constatant la résolution d'une vente ne peut être soumis à un droit fixe que s'il donne lieu à la seule restitution du terrain vendu, cependant que la restitution d'un terrain sur lequel une construction a été édifiée emporte cession de cette construction, laquelle est imposable à la TVA, et que, d'autre part, lors de sa revente, le surplus du terrain resté nu n'est pas soumis à cette taxe, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le dernier grief :
CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;
Condamne M. et Mme Y...aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;
Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt janvier deux mille quinze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt
Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X... et la société Philippe X...-Fréderic Z....
Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que Monsieur Philippe X... a commis une faute à l'origine de l'entier préjudice subi par Monsieur et Madame Y..., d'AVOIR confirmé le jugement du 9 août 2012 du Tribunal de grande instance d'AGEN qui avait condamné in solidum Monsieur X... et la SCP Philippe X... et Frédéric Z...à payer aux époux Y...la somme de 5. 472 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement et, y ajoutant, d'AVOIR condamné in solidum Monsieur X... et la SCP Philippe X... et Frédéric Z...à payer à Monsieur et Madame Y...la somme de 188. 126 euros au titre du redressement fiscal dont ils avaient fait l'objet ;
AUX MOTIFS QUE l'administration fiscale a adressé le 28 janvier 2008 une proposition de rectification d'un montant de 188. 126 euros relative notamment à la plus-value immobilière et la TVA afférente à la vente du 10 octobre 2006, lui reprochant d'avoir imputé la totalité de la TVA afférente aux dépenses de la société LE CLIPPER sur la vente consentie à la SCI LE GOLF D'ALBRET, alors que pour partie certaines concernaient la société CORIM, pour laquelle ils n'ont pu obtenir de dégrèvement, s'inclinant alors devant la position de l'administration fiscale, mais dont ils demandent aujourd'hui réparation ; qu'il ressort de la consultation sollicitée auprès du centre notarial d'assistance fiscale (CNAF) que c'est à tort que :- l'acte de résolution amiable entre la société LE CLIPPER et les époux Y...du 10 octobre 2006 a été soumis pour partie à la TVA,- l'acte de vente du 14 novembre 2007 entre les époux Y...et la société CORIM n'a pas été soumis à la TVA,- a été imputé sur la seule vente de la SCI LE GOLF D'ALBRET les dépenses réglées par les époux Y..., les travaux concernant les terrains à bâtir vendus à la SCI LE GOLF D'ALBRET, mais aussi les terrains à usage de golf de la société CORIM ; que contrairement à ce que soutient Monsieur X..., les époux Y...ne lui reprochent pas d'avoir été contraints de payer de la TVA, puisque justement ils lui reprochent de ne pas avoir assujetti la vente à la SCI LE GOLF D'ALBRET à la TVA, les privant ainsi de la possibilité de récupérer par compensation la TVA acquittée par eux, selon accord dans le cadre de la résolution au titre des immeubles construits sur le golf ; qu'en effet, par application des dispositions de l'article 271- I, 1 du Code général des impôts, « la taxe sur la valeur

ajoutée qui a grevé les éléments du prix d'une opération imposable est déductible de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à cette opération » ; que par ailleurs, selon l'article 257, 7°, 2 du Code général des impôts, dans sa rédaction antérieure à la loi du 11 mars 2010 applicable aux faits de l'espèce, dès lors que la première mutation d'un immeuble était soumise à TVA, les suivantes ne pourront l'être, si la nouvelle cession à titre onéreux intervient dans les cinq ans ; qu'or, s'agissant d'une résolution, il est habituel de soumettre l'acte à un droit fixe, ce qui permet, par application de l'instruction du 2 février 1981 de la direction générale des impôts, position officielle de l'administration fiscale, relative aux opérations imposables à la TVA immobilière, de soumettre à TVA la mutation à titre onéreux qui interviendrait dans les cinq ans ; que, de sorte, il appartenait alors au notaire, en présence de cette instruction, d'attirer l'attention des époux Y...sur les conséquences d'un redressement éventuel, voire d'une procédure à engager pour faire valoir une autre position ; qu'or, aucun élément quant à une information à ce titre n'est rapporté ; qu'ainsi, une erreur a été commise en soumettant à la TVA les constructions, dès lors que les époux Y...ne pouvaient espérer la déduire quant à la vente avec la société CORIM ; qu'or, passant outre cette instruction, le notaire a soumis l'acte de résolution quant aux constructions à TVA ; que dès lors, les époux Y...qui l'avaient acquittée ne pouvaient plus espérer la déduire quant à la vente conclue avec la société CORIM ; qu'outre l'erreur d'imputation de TVA facturée sur la société LE GOLF D'ALBRET, des travaux réalisés sur les terrains vendus à la société CORIM pour laquelle Monsieur X... reste taisant, sauf pour lui à affirmer que les époux Y...auraient dû quelques soient les circonstances acquitter de la TVA, alors que la société CORIM n'avait aucune faculté de discussion quant au paiement de cette TVA, s'agissant d'une réglementation fiscale applicable, ni même un quelconque intérêt, puisque dans le cas présent, la société CORIM achetant pour le revendre un immeuble acquis depuis moins de cinq ans, bénéficiait d'une TVA immédiatement déductible, ce par application des dispositions combinées des articles 269 et 257, 7° du Code général des impôts, de sorte qu'il est vain de soutenir que cette TVA serait restée à la charge des époux Y...ou que la société CORIM pour laquelle il n'y avait aucune incidence aurait pu s'y opposer, ce d'autant que, quand bien même elle n'aurait pas revendu l'immeuble dans les cinq ans, l'immeuble alors donné en location aurait tout autant permis d'en déduire la TVA ; qu'aussi, sans avoir à examiner plus en avant le détail de l'argumentation des parties, l'erreur originelle de soumettre la résolution de la vente, non pas au droit fixe, comme y invite l'instruction de la direction générale des impôts, mais pour partie à la TVA, a conduit les époux Y...à assumer la TVA des ventes subséquentes, dont la réalisation ne pouvait être ignorée de Monsieur X... puisque réalisées par ses soins le même jour que la résolution amiable ; qu'il est acquis qu'un notaire doit assurer l'efficacité de son acte, prévoir toutes les circonstances de fait et de droit susceptibles d'avoir une incidence sur l'acte projeté, notamment les conséquences fiscales de ses actes ; qu'il lui appartient de conseiller son client sur la portée de l'acte envisagé, afin qu'il soit en capacité, disposant de toutes les informations, de prendre la décision qui lui paraît être la plus appropriée à sa situation patrimoniale ; qu'en l'espèce, Monsieur X..., notaire instrumentaire qui ne démontre pas avoir rempli ses obligations à ce titre, s'agissant d'autant plus d'une opération complexe dont le risque de redressement était d'autant plus grand que son mécanisme ne respectait pas la directive de l'administration fiscale, a commis une faute à l'origine de l'entier préjudice des époux Y..., auxquels il doit réparation, pour un montant de 188. 126 euros, mais aussi au titre des intérêts de retard pour 1. 707 euros, qui constituent bien un préjudice indemnisable, comme les frais par eux exposés auprès du CNAF pour un montant de 3 765 euros ;

1°) ALORS QUE l'acte constatant la résolution d'une vente ne peut être soumis à un droit fixe que s'il donne lieu à la seule restitution de l'immeuble vendu ; que la restitution d'un immeuble sur lequel une construction a été édifiée emporte cession de cette construction, imposable en tant que telle à la taxe sur la valeur ajoutée immobilière ; qu'en affirmant que

Monsieur X... aurait commis une erreur en soumettant à la TVA immobilière, dans l'acte de résolution de la vente du 7 décembre 2004, la remise aux époux Y...des constructions édifiées par l'EURL LE CLIPPER sur le terrain de golf qui lui avait été vendu, quand une telle remise ne portait pas uniquement sur le terrain vendu, dont la restitution seule pouvait être soumise à un droit fixe, mais emportait cession des constructions qui y avaient été édifiées, imposable en tant que telle à la TVA immobilière, la Cour d'appel a violé l'article 257, 7°, 2 du Code général des impôts et l'instruction fiscale du 2 février 1981 référencée au BODGI n° 8 A-3-81 ;

2°) ALORS QUE sont seules soumises à la taxe sur la valeur ajoutée immobilière les ventes d'immeubles « neufs », c'est-à-dire d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans et n'ayant pas fait l'objet dans ce délai d'une précédente mutation à une personne autre qu'un marchand de biens, et les ventes de terrains à bâtir ; que les ventes de terrains nus ne sont pas, en revanche, soumises à la TVA immobilière ; qu'en considérant que, mieux informés par Monsieur X... qui aurait dû les inciter à soumettre l'acte de résolution du 10 octobre 2006 à un droit fixe, les époux Y...auraient pu assujettir à la TVA immobilière l'intégralité des biens revendus à la SARL CORIM, quand elle relevait elle-même que cette revente portait en partie sur les terres à usage de golf, terrains nus dont la revente ne pouvait être soumise à la TVA immobilière, la Cour d'appel a violé l'article 257, 7°, 1 et 2 du Code général des impôts ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, un notaire ne peut être tenu d'indemniser que les dommages qui ont été causés par sa faute ; qu'en condamnant Monsieur X... à payer aux époux Y...la somme de 1. 707 euros au titre des intérêts fiscaux de retard mis à leur charge, sans rechercher si une partie de ces intérêts n'avait pas trait à un chef de redressement autre que celui pour lequel la responsabilité de l'officier ministériel était recherchée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen, du 16 octobre 2013