

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 20 décembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-13073**

ECLI:FR:CCASS:2017:C101313

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Batut (président), président**

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant un premier acte reçu, le 21 décembre 2007, par M. X... (le notaire), la société civile immobilière Stelval a acquis un terrain à bâtir afin de réaliser une opération immobilière qu'elle déclarait soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), d'abord, en qualité de redevable légal de cette taxe, puis, par une déclaration rectificative du 31 janvier 2008, consécutive à sa transformation en société à responsabilité limitée, en qualité de redevable habituel ; qu'après avoir loti ce terrain, cette société (le vendeur) a cédé les cinq premiers lots en vertu d'actes qui, reçus par le notaire entre les 25 juillet 2008 et 23 octobre 2009, mentionnaient, au titre des déclarations fiscales, que ces mutations entraient dans le champ d'application des droits d'enregistrement conformément à l'article 257, 7°, 1, a, alinéa 3, du code général des impôts, comme étant effectuées au profit d'une personne physique, en vue de la construction d'un immeuble destiné à l'usage d'habitation ; que l'administration fiscale, estimant que le vendeur exerçait une activité habituelle de lotisseur et relevait, par sa structure juridique, de l'impôt sur les sociétés, lui a notifié une proposition de rectification au titre de la TVA sur la marge, qui a conduit au recouvrement d'une somme de 47 479 euros ; que, reprochant au notaire, notamment, d'avoir manqué à son devoir d'information et de conseil sur le régime fiscal applicable à ces opérations, le vendeur l'a assigné en responsabilité et indemnisation du préjudice ayant résulté pour lui de l'impossibilité de répercuter financièrement cette taxe sur les prix de vente des terrains ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 257, 6° et 7°, du code général des impôts, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finance rectificative pour 2010 ;

Attendu que, pour exclure toute défaillance du notaire à son obligation d'information sur la fiscalité des ventes, l'arrêt retient que les déclarations fiscales, aux termes desquelles ces mutations entraînent dans le champ d'application des droits d'enregistrement, correspondent strictement à celles qu'il devait mentionner, en considération de la législation applicable à leur date ; qu'il ajoute que le vendeur ne peut tirer argument de la différence de régime fiscal déclaré dans une promesse de vente ultérieure, régie par la loi du 9 mars 2010 qui, modifiant les dispositions de l'article 257 du code général des impôts, a assujéti à la TVA des opérations qui n'y étaient pas antérieurement soumises, telles que celles portant sur l'acquisition de terrains par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles par elles affectés à un usage d'habitation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exclusion prévue par l'article 257, 7°, 1, a, alinéa 3, du code général des impôts n'avait pas pour effet d'exonérer de TVA les ventes de terrains à bâtir consenties par un lotisseur à un particulier en vue d'y construire un immeuble à usage d'habitation, mais seulement, en application des dispositions subsidiaires du 6° de ce texte, de les soumettre au régime de taxation sur la marge, dans les conditions prévues par l'article 268 du même code, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur la deuxième branche du moyen :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l'acte auquel il prête son concours ;

Attendu que, pour statuer comme il est dit, l'arrêt énonce encore que le notaire n'est pas comptable des manquements déclaratifs du vendeur qui, en sa qualité d'assujéti à la TVA, se devait de remplir ses déclarations CA3 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ces manquements déclaratifs étaient consécutifs à une information incomplète délivrée par le notaire sur la fiscalité des mutations en cause, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit que M. X... a failli à sa mission relative à la

régularisation des statuts de la société Stelval et en ce qu'il le condamne à payer à celle-ci la somme de 358, 80 euros en réparation du préjudice subi de ce chef, l'arrêt rendu le 7 janvier 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Montpellier ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer à la société Stelval la somme de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt décembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société Stelval

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la société Stelval de sa demande tendant à ce que Me X... soit condamné à lui verser la somme de 47 479 euros en réparation du préjudice résultant des erreurs concernant les ventes ayant conduit au redressement fiscal ;

AUX MOTIFS QUE « la seconde faute reprochée à Me X... tient à un manquement à son obligation de conseil quant au régime fiscal applicable aux ventes intervenues que la SARL Stelval met en relation avec la rectification fiscale dont elle a fait l'objet ; qu'il n'apparaît aucun manquement de Me X... dans l'accomplissement de ses obligations : les déclarations fiscales correspondent strictement à celles qu'il était conduit à mentionner sur chacun des actes par lui dressés en considération de la législation fiscale applicable à leur date ; que la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 a modifié les termes de l'article 257 du code général des impôts et soumis à la TVA des opérations qui n'y étaient pas antérieurement soumises, notamment les opérations portant sur l'acquisition de terrains par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation ; que la SARL Stelval ne peut prendre argument d'une quelconque conscience de Me X... de manquements antérieurs par la modification des mentions de la promesse de vente du 25 mars 2011 puisqu'elle répond à la nouvelle législation ; que par ailleurs, comme le rappelait la vérificatrice dans sa réponse aux observations du contribuable en date du 5 juillet 2011, le dépôt des déclarations de TVA et les mentions qu'elles comportent sont indépendants des actes notariés et sont établies sous la seule responsabilité du dirigeant de l'entreprise ; que la mission de Me X... n'a jamais été de tenir la compatibilité ni de remplir ou de suivre les obligations déclaratives de la SARL

Stelval en matière fiscale, laquelle en qualité d'assujettie à la TVA se devait de remplir ses déclarations CA3 ; qu'il a parfaitement respecté les termes de sa mission de conseil notamment en mentionnant dans les actes le régime fiscal applicable à chaque opération et n'est pas comptable des manquements déclaratifs de la SARL Stelval » ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE les marchands de bien doivent soumettre les ventes de terrains à bâtir à des particuliers à la TVA sur la plus-value réalisée, en vertu de l'article 257 du code général des impôts, dans sa version applicable en 2008 et 2009 ; que la cour d'appel, qui a considéré que les opérations litigieuses n'étaient pas soumises à la TVA antérieurement à la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010, quand la société Stelval, qui était une SARL, avait nécessairement une activité de lotisseur et relevait donc tout aussi nécessairement de ces dispositions, a violé, par fausse application, l'article 257 du code général des impôts ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE le notaire, soumis à un devoir de conseil, est tenu d'éclairer les parties sur les incidences fiscales des actes qu'il reçoit ; que Me X... , en n'expliquant pas à la société Stelval les incidences fiscales des ventes, à savoir notamment qu'elle serait, en tant que SARL, assujettie à la TVA sur la marge des opérations en cause, a manqué à son devoir de conseil ; qu'en jugeant toutefois qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait être reproché à Me X... , la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1382 du code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE tout jugement doit être motivé et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans ses conclusions d'appel (cf. p. 11, § § 6-9), la société Stelval faisait valoir que Me X... ne pouvait échapper à sa responsabilité qu'en démontrant qu'il l'avait bien informée sur l'étendue des charges fiscales à la TVA sur la marge ; qu'elle exposait qu'aucune des pièces qu'il avait versées aux débats n'était de nature à le démontrer, et produisait à l'appui de sa démonstration la proposition de redressement et les différents actes de vente dont il ne ressortait effectivement pas que la moindre information relative à l'assujettissement à la TVA sur la marge eut été donnée ; que la cour d'appel, qui n'a pas répondu à ces conclusions, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que la cour d'appel, qui n'a pas examiné la proposition de redressement et les différents actes de vente, soumis par la société Stelval au soutien de ses conclusions tendant à démontrer que Me X... ne l'avait pas informé de l'incidence fiscale des ventes, a derechef méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QUE le juge ne peut statuer par de simples affirmations sans analyser, fut-ce sommairement, ni même mentionner, les éléments régulièrement versés aux débats au vu desquels il forme sa conviction ; que la cour d'appel, qui a conclu que Me X... avait « parfaitement respecté les termes de sa mission de conseil notamment en mentionnant dans les actes le régime fiscal applicable à chaque opération », sans mentionner ni analyser les pièces sur lesquelles elle se fondait pour le retenir, a de

nouveau privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Nîmes , du 7 janvier 2016