

CA Metz, 08-12-2016, n° 14/03444

Minute n° 16/00508

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

R.G N° 14/03444

SCI JM5 SAR

C/

Z , SA FORTIS LEASE

COUR D'APPEL DE METZ
1ÈRE CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU 08 DECEMBRE 2016

APPELANTE :

SCI JM5 SAR représentée par son gérant

53, route de Thionville

57185 VITRY SUR ORNE

Représentée par Mr Jacques BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

INTIMÉS :

Maître Denis Z notaire associé de la Société 'Denis Z et Philippe KRUMMENACKER' titulaire d'un office notarial

11 Place Saint Martin

57000 METZ

Représenté par Mr Véronique HEINRICH, avocat au barreau de METZ

SA FORTIS LEASE représentée par son représentant légal

46- adresse [...]

92800 PUTEAUX

Représentée par Mr Stéphane FARAVARI, avocat au barreau de METZ

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

PRÉSIDENT : Mr HITTINGER, Président de Chambre

ASSESEURS : Madame STAEICHELE, Conseiller qui a fait le rapport Madame BOU, Conseiller

GREFFIER : Madame Camille SAHLI

DATE DES DÉBATS : Audience publique du 13 Octobre 2016

L'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu le 08 Décembre 2016.

Après que par ordonnance du 28 novembre 2011 (procédure introduite par assignation du 26 novembre 2009) le juge de la mise en état ait ordonné un sursis à statuer, à la demande de Mr Denis Z notaire, dans l'attente de la procédure visant à contester devant les juridictions administratives la rectification de TVA litigieuse faisant suite à la revente par la SCI JM5 SAR le jour même de son acquisition de l'immeuble à usage commercial et industriel, situé à Imling 4 Route Nationale qui lui était loué par la société FORTIS LEASE selon une convention de crédit-bail immobilier,

la société FORTIS LEASE a repris l'instance et a demandé au tribunal :

- de constater qu'en revendant l'immeuble litigieux le jour même de son acquisition la SCI JM5 SAR a manqué à l'engagement pris par elle dans l'acte signé le 19 avril 2007,
- de la condamner à lui payer la somme de 114 589 euros avec intérêts au taux légal à compter de la première mise en demeure et la somme de 1500 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, outre les dépens et une indemnité de 3000 euros pour frais irrépétibles.

La SCI JM5 SAR a en réplique demandé au tribunal :

- de condamner Mr Z à la garantir de toutes condamnations pesant sur elle au titre des conséquences liées à la rédaction du premier acte du 19 avril 2007, signé entre la société FORTIS LEASE et elle-même et du second acte établi par Mr Z le même jour entre elle-même et la société ALPHA AK SARL,
- de débouter la société FORTIS LEASE de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive et de sa demande pour frais irrépétibles,
- de condamner Mr Z à lui payer la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
- de débouter Mr Z de ses demandes reconventionnelles.

Me Denis Z a demandé au tribunal de déclarer la société JM5 SAR irrecevable et mal fondée en ses demandes,

- de l'en débouter,
- de la condamner au paiement d'une indemnité de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 17 novembre 2014, le tribunal de grande instance de Thionville a :

- condamné la SCI JM5 SAR à payer à la société FORTIS LEASE la somme de 114 589 euros avec intérêts au taux légal à compter du 26 novembre 2009 et la somme de 3000 euros pour frais irrépétibles ainsi qu'à supporter les dépens,

- condamné Mr Denis Z à garantir la SCI JM5 SAR à concurrence de 30 % des condamnations prononcées dans le cadre de cette instance,
- condamné Mr Z à payer à la SCI JM5 SAR la somme de 1500 euros pour frais irrépétibles,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- débouté les parties de toute autre demande.

Pour statuer ainsi et concernant l'obligation contractuelle de la SCI JM5 SAR, le tribunal a rappelé que la société FORTIS LEASE a consenti à la SCI JM5 SAR un crédit-bail immobilier portant sur un ensemble commercial et industriel situé à Imling, que selon acte authentique du 19 avril 2007 ces parties ont réalisé la promesse unilatérale de vente incluse dans le cadre de cette convention de crédit-bail immobilier, que la mutation était soumise par principe à la TVA immobilière, que la société FORTIS LEASE s'est toutefois prévalu d'une dispense prévue à l'article 257 bis du code général des impôts, que la SCI JM5 SAR s'était engagée dans l'acte de vente à poursuivre l'exploitation de l'universalité qui lui était transmise, alors que cependant par acte authentique du même jour la SCI JM5 a revendu le bien immobilier, en sorte que l'administration fiscale a procédé à une rectification portant imposition de la transaction au titre de la TVA à concurrence de la somme de 114 589 euros;

le tribunal a évoqué le recours gracieux formé par la société FORTIS LEASE auprès de l'administration fiscale, recours rejeté le 7 décembre 2012, au motif qu'en vendant le bien immobilier le jour même où elle l'avait acquis la SCI JM5 SAR avait rompu l'engagement pris selon lequel l'immeuble constituait pour elle une immobilisation dont l'exploitation locative serait soumise à la TVA et que de ce fait la mutation ne pouvait bénéficier de la dispense de TVA prévue à l'article 257 bis du code général des impôts, cette décision de l'administration fiscale n'ayant pas été contestée devant les juridictions administratives ;

le tribunal s'est référé à l'acte de cession qui prévoyait expressément que, si le vendeur devenait redevable d'une quelconque TVA au titre de la vente de l'immeuble, l'acquéreur accepterait de verser à celui-ci à première demande un montant égal à la TVA en cause ;

sur la base de ces éléments et de cette clause, le tribunal a condamné la SCI JM5 SAR à régler à la société FORTIS LEASE la somme susvisée avec intérêts au taux légal à compter du 26 novembre 2009, date de l'assignation introductive d'instance, à défaut de mise en demeure préalable parvenue à son destinataire ;

cependant le tribunal n'a pas fait droit à la demande de dommages-intérêts de la société FORTIS LEASE pour résistance abusive, faute pour celle-ci de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice distinct du retard dans le paiement, celui-ci étant réparé par l'allocation des intérêts au taux légal.

Le tribunal a retenu un manquement de la part du notaire à son obligation de conseil dans le cadre des actes qu'il instrumente, obligation consistant notamment à attirer l'attention de ses clients sur les conséquences fiscales immédiates et futures de l'acte qu'il reçoit ;

le tribunal a noté que le notaire avait rédigé les deux actes à savoir la promesse unilatérale de vente passée entre la société FORTIS LEASE et la SCI JM5 SAR et l'acte de vente souscrit entre celle-ci et la société ALPHA AK SARL en soulignant que dans le premier acte il avait retranscrit la déclaration de la SCI JM5 SAR selon laquelle l'immeuble constituerait pour elle-même une immobilisation et qu'elle était en conséquence dispensée de TV en application de l'article 257 bis du CGI, alors qu'il avait procédé le jour même à la revente de l'immeuble, opération qui constituait un obstacle à la dispense de TVA ;

le tribunal a considéré que Mr Z ne justifiait pas avoir porté à la connaissance de la SCI JM5 SAR les risques encourus de rectification fiscale du fait de la revente du bien et que l'insertion de la mention selon laquelle, si le vendeur devenait redevable d'une quelconque TVA au titre de la vente de l'immeuble, l'acquéreur accepterait de verser au vendeur un montant égal à la TVA en cause, était insuffisante à éclairer l'acquéreur sur le régime fiscal de l'opération ;

le tribunal a observé que, si dans un courrier du 13 avril 2007 la SCI JM5 SAR avait montré qu'elle invoquait des règles fiscales étrangères au problème en cause, savoir la taxe de publicité foncière et la déductibilité des loyers, il restait que les informations portées à la connaissance des parties à l'acte par des tiers ne dispensaient pas le notaire de son obligation de conseil ;

au final le tribunal a jugé que, alors qu'il avait conscience du risque de redressement fiscal encouru, le notaire n'a pas suggéré l'insertion d'une clause permettant de répercuter le montant de la TVA sur l'acheteur final.

Toutefois le tribunal a retenu que la rectification fiscale n'était pas la conséquence du défaut de devoir de conseil dans la mesure où la mutation des droits entre la société FORTIS LEASE et la SCI JM5 SAR aurait nécessairement conduit l'administration fiscale à procéder à une imposition et que la faute de Mr Z avait causé à la SCI JM5 une perte de chance de ne pas céder le bien immobilier le jour même de son acquisition, mais aussi de le revendre à des conditions financières plus avantageuses tenant compte du coût de la TVA ;

mais il a ajouté que la plus-value réalisée entre le prix d'achat (560 000 euros hors taxes) et le prix de vente (850 000 euros) était suffisamment attractive pour qu'une éventuelle rectification fiscale à hauteur de 114 589 euros ne constitue pas un obstacle insurmontable l'opération, et alors que d'autre part l'adhésion de la société ALPHA AK SARL à une clause de prise en charge éventuelle de la TVA était soumise à un aléa important, compte tenu du prix d'acquisition hors taxes déjà élevé, ce pourquoi le tribunal a limité

à 30 % du montant des sommes des condamnations prononcées le préjudice subi par la SCI JM5 et l'obligation de réparation du notaire.

Par déclaration d'appel du 24 novembre 2014, la SCI JM5 SAR a relevé appel de cette décision.

Par conclusions récapitulatives du 13 septembre 2016, la SCI JM5 SAR demande à la cour :

- de faire droit à son appel et de rejeter l'appel incident de Mr Z ,
- vu l'article 1382 du code civil , de juger que Mr Z a commis une faute génératrice de responsabilité à son encontre en optant pour l'application de l'article 257 bis du CGI et en n'imposant pas, suite à l'option choisie dans l'acte de revente JM5 SAR/ALPHA AK , une clause lui permettant de récupérer la TVA pour le cas où elle en aurait été redevable auprès de la société ALPHA AK,
- de confirmer le jugement du 17 novembre 2014 en ce qu'il a retenu que Mr Denis Z avait commis une faute génératrice de responsabilité,
- de réformer ce jugement quant au quantum de la condamnation prononcée,
- de condamner Mr Z à garantir de l'intégralité des condamnations prononcées contre elle en principal, intérêts, frais et dépens et taxes des deux instances, ainsi que les frais irrépétibles,
- de condamner Mr Z aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront la taxe de 150 euros selon décret numéro 2011 - 2012 du 28 septembre 2011 ainsi qu'au paiement d'une somme de 10 000 euros pour frais irrépétibles.

Par conclusions récapitulatives du 21 avril 2015, la SA FORTIS LEASE demande à la cour :

- de juger l'appel recevable mais non fondé, du moins concernant la condamnation de la société appelante à lui payer la somme de 114 589 euros outre les intérêts de droit au taux légal,
- de confirmer ce jugement en ce qu'il a condamné l'appelante à lui payer la somme de 114 589 euros avec intérêts de droit au taux légal à compter du 26 novembre 2009 et la somme de 3000 euros pour frais irrépétibles,
- y ajoutant, de la condamner au paiement d'une somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- de la condamner aux entiers dépens première instance et d'appel.

Par conclusions récapitulatives du 9 décembre 2015, Mr Denis Z , demande à la

cour :

- de débouter la SCI JM5 SAR de son appel et de ses demandes en tant que dirigées à son encontre,
- de faire droit son appel incident,
- de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a été condamné à garantir la SCI JM5 SAR de 30 % des condamnations prononcées au bénéfice de la société FORTIS LEASE,
- de débouter la SCI JM5 SAR de son appel en garantie et de ses demandes à son encontre,
- subsidiairement, de confirmer le jugement entrepris,
- de condamner la SCI JM5 SAR aux dépens de première instance et d'appel et au paiement d'une indemnité de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Motifs de la décision

vu les conclusions des parties en date des 13 septembre 2016, 21 avril 2015 et 9 décembre 2015, les énonciations du jugement attaqué et les pièces versées aux débats

Sur les demandes de la société FORTIS LEASE à l'encontre de la société JM5 SAR

Il ressort des écritures des parties et principalement de celle de l'appelante, la SCI JM5 SAR que les dispositions du jugement dont appel ne sont pas critiquées en ce que le tribunal de grande instance de Thionville a condamné la SCI JM5 SAR à payer à la société FORTIS LEASE la somme de 114 589 euros avec intérêts au taux légal à compter du 26 novembre 2009 et la somme de 3000 euros pour frais irrépétibles, l'appel visant en réalité à contester les dispositions de ce jugement n'ayant admis que partiellement son appel en garantie à l'encontre du notaire et ayant opéré entre l'appelante et cet officier ministériel un partage de responsabilité.

Cependant pour une bonne compréhension du litige et dès lors en outre que la SCI JM 5 SAR a intimé la SA FORTIS LEASE, il convient de rappeler les termes de la convention souscrite entre ces deux personnes morales ainsi que de la convention passée entre la SCI JM5 SAR et la société ALPHA AK le même jour et également préalablement de condamner la SCI JM5 SAR aux dépens découlant de la mise en cause dans le cadre de la procédure d'appel de la SA Fortis LEASE et à payer à celle-ci une indemnité de 1500 euros au titre des frais irrépétibles que cette partie a été contrainte d'exposer, alors qu'aucune contestation et demande n'était formée à son encontre.

Il est constant que, alors que la SCI JM5 SAR occupait un immeuble à usage commercial et industriel situé 4 Route Nationale à Imling selon un contrat de crédit-bail immobilier du 3 mai 2004 comprenant une promesse unilatérale de vente consentie par le crédit bailleur, ces parties sont convenues par acte notarié du 19 avril 2007, reçu par Mr Denis Z notaire à Thionville, de réaliser cette vente au prix

forfaitaire globale de 560 000 euros hors taxes, cet acte comportant au paragraphe dispense de TVA une clause revendiquant l'application de l'article 257 bis du CGI selon lequel les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensés de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de bien ;

pour pouvoir bénéficier de ces dispositions l'acte mentionne que :

- le vendeur déclare que l'immeuble constitue pour lui une immobilisation et qu'il a dans le cadre de l'exploitation de l'immeuble la qualité de redevable de la taxe sur la valeur ajoutée en conséquence d'une option pour l'assujettissement des loyers à la TVA sur le fondement de l'article 260 ' 2° du CGI formulée le 26 mai 2004,

- l'acquéreur déclare et garantit que l'immeuble constituera pour lui une immobilisation et qu'il aura, dans le cadre de l'exploitation de l'immeuble, la qualité de redevable de la TVA en conséquence d'une option pour l'assujettissement des loyers à la TVA sur le fondement de l'article 260 -2° du CGI qu'il s'engage à formuler dans les délais prescrits par la loi,

- par conséquent la vente de l'immeuble sera dispensée de TVA en application de l'article 257 bis du CGI, puisqu'elle constitue la cession d'un immeuble attaché à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours intervenant entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité, cette cession s'inscrivant dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter une personnalité transmise.

En outre pour garantie de la bonne exécution de cette clause il était ajouté la disposition suivante : si le vendeur devenait redevable d'une quelconque TVA au titre de la vente de l'immeuble, l'acquéreur accepte de verser au vendeur, à première demande de celui-ci ,un montant égal à la TVA en cause .

Or il est tout aussi constant que par acte daté du même jour et reçu par Me Jean-Claude Rémy notaire à Metz et Mr Denis Z notaire à Thionville la SCI JM5 SAR a vendu à la SARL ALPHA AK ce même ensemble immobilier au prix de 850 000 euros ;

cet acte rappelle que l'immeuble vendu appartient au vendeur pour l'avoir acquis de la société FORTIS LEASE aux termes d'un acte de levée d'option anticipée reçue par Me Denis Z , notaire associé soussigné, ce jour, préalablement aux présentes ;

il comporte au paragraphe déclarations fiscales l'indication que le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de cette vente constitue une construction achevée depuis moins de cinq ans ,qu'il a fait l'objet d'une mutation à titre onéreux depuis son achèvement, que ce dernier a été dispensé de TVA par suite de l'application de l'article 257 bis du code général des impôts et que conformément à ce même article la présente mutation est également dispensée de taxe sur la valeur ajoutée, les parties déclarent en effet qu'elles sont redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, que la présente mutation constitue un transfert d'universalité de biens et que l'acquéreur reprend le bail en

cours ;

ces dispositions contractuelles ne sont effectivement pas suivies de la clause prévue dans la convention précédente selon laquelle au cas où le vendeur serait considéré comme effectivement redevable de la TVA et devrait s'en acquitter l'acquéreur prenait l'engagement de rembourser, la première demande du vendeur, le montant payé à ce titre.

C'est dans ces conditions que l'administration fiscale a considéré que le vendeur, la société FORTIS LEASE, avait bénéficié à tort de la dispense de TVA prévue par l'article 257 bis du code général des impôts, compte tenu de ce que l'acquéreur avait revendu l'immeuble le même jour de son acquisition et de ce fait n'avait pas poursuivi l'exploitation de l'universalité qui lui avait été transmise, et a donc infligé à la venderesse, dont la bonne foi n'était pas mise en cause par cette administration, un redressement visant au paiement de la TVA éludée ;

la société FORTIS LEASE a tenté d'obtenir de l'administration fiscale qu'elle revienne sur sa position, mais n'a toutefois pas contesté le maintien de celle-ci devant les juridictions administratives ;

en exécution de la clause de garantie précitée la société FORTIS LEASE a par courriers des 12 juin 2008 et 9 février 2009 réclamé à son acquéreur le paiement de la somme qu'elle a été contrainte de payer à l'administration fiscale, cette demande ayant été jugée bien fondée par le tribunal de grande instance de Thionville dans son jugement du 17 novembre 2014.

Sur l'appel en garantie de la société JM5 SAR à l'encontre de Mr Denis Z

Le notaire rédacteur d'acte est débiteur d'une obligation de conseil tant à l'égard de son mandant dans le cadre de sa responsabilité contractuelle qu'à l'égard de l'autre partie cette fois, au plan délictuel ;

cette obligation commande qu'il s'assure de l'efficacité de l'acte passé par ses soins et qu'il renseigne les parties sur les conséquences juridiques des dispositions contenues dans cet acte, y compris les conséquences fiscales de ces dispositions ;

en sa qualité de débiteur d'une telle obligation il lui appartient de rapporter la preuve de ce qu'il l'a correctement exécutée.

La circonstance que les deux actes ont été rédigés le même jour sous l'égide du même notaire implique que Mr Z ne peut prétendre avoir ignoré que la passation le même jour du deuxième acte de cession de l'immeuble situé 4 Route Nationale à Imling avait pour effet de rendre inefficace la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI et de mettre à la charge de l'acquéreur/revendeur (la SCI JM5 SAR) redevable en application de la clause contractuelle précitée d'une obligation de remboursement au profit du vendeur (la société FORTIS LEASE) du rappel de TVA pouvant être éventuellement encouru en cas de redressement opéré par l'administration fiscale ;

il convient par ailleurs de considérer que l'existence même de cette clause, portée dans le premier acte du 19 avril 2007, est effectivement insuffisante à constituer la preuve

de l'exécution par le notaire de ce qu'il a réellement apporté son conseil et bien attiré l'attention de la SCI JM5 SAR sur les suites pouvant découler de cette transmission simultanée d'une universalité de biens qu'elle s'était engagée aux termes de cette convention à maintenir ;

le notaire a également omis de faire figurer (ou du moins a omis de la proposer aux parties concernées) dans le deuxième acte du 19 avril 2007 une stipulation contractuelle identique à la clause susvisée en exécution de laquelle la société JM5 SAR a été définitivement condamnée par le tribunal de grande instance de Thionville à rembourser à la SA FORTIS LEASE le montant du rappel de TVA dont celle-ci a été contrainte de s'acquitter auprès de l'administration fiscale.

D'autre part la circonstance que la société JM5 SAR aurait bénéficié d'une plus-value substantielle n'est pas de nature à amoindrir la faute du notaire, alors en outre que la SCI JM5 SAR a pu avancer notamment, et en justifier, qu'elle a financé en application du contrat de crédit-bail les agencements de l'immeuble en cause à concurrence d'une somme de 299 000 euros et qu'elle a en outre supporté les frais d'acquisition consécutifs à la levée de l'option d'achat également incluse dans ce contrat de crédit-bail, le paiement de ces sommes ayant ainsi diminué le profit réalisé.

De même la considération selon laquelle il est tout à fait probable que la société ALPHA AK n'aurait pas consenti, en sus du prix substantiel qu'elle a dû payer pour l'acquisition de cet immeuble, à se voir imposer une clause similaire à celle en exécution de laquelle la SCI JM5 SAR a dû rembourser à la société FORTIS LEASE le montant de la TVA éludée ne peut exonérer le notaire de la responsabilité, faute de prouver qu'il s'est conformé à son obligation, ni même autoriser un partage de responsabilité entre le notaire et l'appelante, à laquelle il ne peut être valablement reproché d'avoir sciemment accepté un risque de redressement de la part du fisc.

Dès lors il ne peut être jugé que le préjudice de la société appelante se résoudrait en une simple perte de chance, de sorte que Mr Z doit être condamné à réparer l'entier dommage directement causé par son manquement fautif à son obligation de conseil, sans pouvoir non plus se réfugier derrière les allégations consistant à soutenir d'une part que l'application de la loi fiscale ne constitue pas un préjudice pour le contribuable, alors qu'il s'agissait ici d'une option permise par l'article 257 bis du CGI, option dont il lui appartenait de développer toutes les conséquences à l'intention des parties, et d'autre part que les parties avaient envisagé dans le cadre de pourparlers auxquels il serait demeuré étranger de l'éventualité de ne pas bénéficier de cette exonération fiscale, alors que précisément, ainsi que cela et a déjà été dit, il a été le même jour le rédacteur de la deuxième convention entre la SCI JM5 SAR et la société ALPHA AK ;

sur ce dernier point il faut en outre remarquer que les actes de cette nature ne peuvent être rédigés et signés quasiment simultanément sans un important travail préalable de préparation entre les parties et le notaire chargé d'instrumenter.

C'est pourquoi la cour juge devoir confirmer le jugement dont appel en ce que le tribunal a caractérisé la faute de Mr Z , mais devoir infirmer cette décision en ce que le tribunal a considéré que l'appelante ne pouvait se plaindre que d'une perte de chance et a également institué le partage de responsabilités objet de l'appel ;

il y a lieu par suite de condamner Mr Denis Z à garantir entièrement la SCI JM5 SAR des conséquences dommageables de la condamnation prononcée à l'encontre de cette SCI au profit de la SA FORTIS LEASE.

Par suite Mr Denis Z devra supporter les entiers dépens de première instance et d'appel et verser à la SCI JM5 SAR une indemnité de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ces motifs

La Cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire prononcé par mise à

disposition au greffe,

*Juge les appels principal et incidents recevables en la forme ;

*Rappelle que le jugement rendu le 17 novembre 2014 par le tribunal de grande instance de Thionville n'est pas contesté en ses dispositions ayant fait droit aux demandes de la société FORTIS LEASE à l'encontre de la société JM5 SAR ;

*Condamne la SCI JM5 SAR à payer à la SA FORTIS LEASE une indemnité pour frais irrépétibles

de 1500 euros et à supporter les dépens découlant de cette mise en cause ;

*Confirme ce jugement en ce que le tribunal de grande instance de Thionville a consacré la faute commise par Mr Denis Z dans l'exécution de l'obligation de conseil dont il était débiteur à l'égard des parties ;

*Infirme ce jugement en ce que le tribunal de grande instance de Thionville a considéré que le préjudice de l'appelante était limité à une perte de chance de ne pas souscrire la deuxième convention du 19 avril 2007 et qu'il y avait lieu d'opérer un partage de responsabilité entre la SCI JM5 SAR et Mr Z ;

*Statuant à nouveau, condamne Mr Denis Z à garantir entièrement la SCI JM5 SAR des condamnations prononcées contre elle au profit de la SA FORTIS LEASE, en principal, intérêts, frais irrépétibles et dépens ;

*Rejette comme non fondé l'appel incident élevé par Mr Denis Z ;

*Condamne Mr Denis Z aux dépens de première instance et d'appel et à payer à la SCI JM5 SAR une indemnité de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Le présent arrêt a été prononcé par sa mise à disposition publique le 08 Décembre 2016, par Monsieur Guy HITTINGER, Président de Chambre, assisté de Madame Camille SAHLI, Greffier, et signé par eux.