

CA Douai, 20-09-2018, n° 17/02071

République Française
Au nom du Peuple Français
COUR D'APPEL DE DOUAI
TROISIÈME CHAMBRE
ARRÊT DU 20/09/2018

N° de MINUTE :18/344
N° RG 17/02071 - N° Portalis DBVT-V-B7B-QSKH
Jugement (N° 15/05437) rendu le 30 Novembre 2016 par le tribunal de grande instance de Lille

APPELANTE

SCIBBAK

ayant son siège social

Lille

Représentée et assistée de Me Etienne Chevalier, avocat au barreau de Lille

INTIMÉE

SCP Bridoux Barrois Loock Danjou Hebert-Vidal représentée par son représentant légal domiciliés

Lille

Représentée par Me Véronique Vitse-Boeuf, avocat au barreau de Lille

Assistée de Me Playoust, avocat au barreau de Lille substituant Me Véronique Vitse-Boeuf, avocat au barreau de Lille

DÉBATS à l'audience publique du 14 Juin 2018 tenue par Benoît ... et Claire ..., magistrats chargés d'instruire le dossier qui, ont entendu les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en ont rendu compte à la cour dans son délibéré (article 786 du code de procédure civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe

GREFFIER LORS DES DÉBATS Fabienne Dufossé

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Benoît Pety, conseiller faisant fonction de président

Claire Bertin, conseiller

Sara Lamotte, conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 20 Septembre 2018 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Benoît Pety, conseiller faisant fonction de président et Fabienne Dufossé, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

OBSERVATIONS ÉCRITES DU MINISTÈRE PUBLIC : 14 mars 2018 Communiquées aux parties le 16 mars 2018

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 29 mai 2018

Exposé du litige, de la procédure et des prétentions des parties :

Suivant acte sous seing privé du 12 juillet 2012, MM. ... et Bernard ont fait l'acquisition pour le prix de 75 000 euros d'un immeuble à usage d'habitation et sinistré lors d'un précédent incendie, bien sis à Lille, rue Charles La SCIBBAK s'est finalement substituée à ces deux acquéreurs comme cela était prévu dans le compromis. Cette vente a été réitérée en la forme authentique suivant acte reçu le 17 octobre 2012 par Maître ..., notaire associé. L'immeuble ainsi acquis a été mis en rénovation.

Selon acte dressé le 22 novembre 2013 par Maître ..., la SCIBBAK a vendu à Mme ... le rez-de-

chaussée de l'immeuble ainsi rénové correspondant au lot n°1. Une seconde vente est intervenue le 12 mars 2014 au profit de Mme ... et par le ministère du même officier public.

Peu après, l'administration fiscale a procédé à un contrôle sur place et notifié à la SCI BBAK qu'elle était fondée au visa de l'article 257 du code général des impôts à soumettre la vente en faveur de Mme ... à la TVA immobilière plutôt qu'aux droits d'enregistrement, la vente portant sur un immeuble neuf ou considéré comme tel. Ainsi, l'administration considérait que le prix de vente pratiqué par la SCI s'entendait TTC à charge pour la SCI cédante de reverser à l'Etat la TVA collectée. La SCI BBAK n'a pas contesté ce reclassement et s'est exécutée auprès du fisc en lui réglant la TVA collectée au titre des deux ventes, outre les rappels d'impôts et majorations, les pénalités de recouvrement ayant fait l'objet de remises.

Considérant qu'elle avait subi un préjudice, la SCI BBAK a, par acte d'huissier du 10 juin 2015, fait assigner la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou devant le tribunal de grande instance de Lille pour voir :

- Constater que la SCP de notaires, par son entremise, lui a permis de faire l'acquisition du bâtiment à l'état de ruine, de financer ses travaux et de procéder à sa revente après rénovation,
- Constater que cette SCP notariale s'est abstenue de toute mise en garde à l'égard des associés ou de la SCI BBAK sur les conditions d'application de l'article 257 du code général des impôts et à tout le moins sur le risque d'application du régime de la TVA immobilière sur l'opération de rénovation immobilière imaginée par la SCI,
- Constater que la SCP notariale disposait de l'ensemble des informations nécessaires pour déceler et diagnostiquer le risque d'application du régime de la TVA immobilière en application de l'article 257 du code général des impôts,
- Constater que cette SCP a soumis par erreur les deux mutations postérieures à la rénovation au régime de droit commun et que, au cumul de ses carences, elle a commis une faute de nature à engager sa responsabilité,
- Constater que le préjudice subi par la SCI BBAK est constitué par la perte de chance de conserver l'immeuble durant cinq ans et à ce titre d'échapper à l'application du régime de la TVA immobilière à l'occasion de la revente,
- Dire que le préjudice de la SCI BBAK est constitué de la différence des sommes laissées en sa possession après rappel de la TVA sur le prix de cession,
- Fixer ce préjudice à la somme de 62 318,67 euros,
- Dire que le préjudice est également constitué des coûts des dépenses et des diligences découlant des investigations et démarches conduites par l'administration fiscale,
- Fixer ce préjudice à la somme de 11 000 euros,
- Dire que ce préjudice est également constitué de l'obligation d'avoir dû acquitter une majoration fixée par l'administration fiscale à la somme de 2 714 euros,
- Dire enfin, compte tenu de la nécessité pour minorer le préjudice d'opter pour l'impôt sur les sociétés, que toutes les sommes mises à la charge de la SCP de notaires seront à majorer du taux de l'impôt sur les sociétés (33,3 %), soit la somme de 62 318,67 euros x 0,33 = 20 565,16 euros, c'est-à-dire un préjudice total de 82 883,83 euros,
- Condamner aussi la SCP de notaires à verser à la SCI BBAK la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Par jugement du 30 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Lille a :

- dit que la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou avait commis des manquements fautifs en ayant omis d'informer la SCI BBAK sur le régime fiscal de la TVA applicable à l'opération immobilière à laquelle elle a prêté son concours,
- dit que la SCI BBAK a subi un taux de perte de chance de 50 %,
- débouté la SCI BBAK de sa demande de dommages et intérêts à concurrence de 62 318,67 euros comme de celle d'un montant de 20 565,16 euros,
- condamné la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou à verser à la SCI BBAK la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts en raison des tracas subis à la suite du redressement subi,
- condamné la SCP de notaires à payer à la SCI BBAK une indemnité de procédure de 1 500 euros, outre les dépens,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes.

La SCI BBAK a interjeté appel de cette décision. Elle demande à la cour de :

- Confirmer le jugement déferé en ce qu'il a reconnu les manquements fautifs de la SCP Bridoux,
- Infirmer pour le surplus,
Statuant à nouveau,
- Dire que la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou-Hebert-Vidal, notaires à Lille, a soumis par erreur les deux mutations postérieures à la rénovation au régime de droit commun et que, au cumul de ses carences, elle a commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile,
- Juger que le notaire n'a pas correctement renseigné la SCI BBAK sur la réalité de sa situation et sur la fiscalité applicable à la mutation,
- Dire que le préjudice subi par la SCI BBAK est constitué par la perte de chance de conserver l'immeuble durant 5 ans et à ce titre d'échapper à l'application du régime de la TVA immobilière à l'occasion de la revente,
- Dire que le préjudice de la SCI BBAK est constitué de la différence des sommes laissées en sa possession après rappel de la TVA sur le prix de cession,
- Fixer ce préjudice à la somme de 65 406 euros, -Fixer le quantum de la perte de chance à 99 %,
- Dire que le préjudice est également composé des coûts et des dépenses découlant des investigations et démarches conduites par l'administration fiscale, soit la somme de 11 110 euros (frais de conseil),
- Dire enfin que le préjudice est également constitué de l'obligation d'avoir dû acquitter une majoration fixée par l'administration fiscale à la somme de 2 714 euros,
- Condamner la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou-Hebert-Vidal, notaires à Lille, à payer la somme de 21 583,98 euros au titre de l'impôt sur les sociétés à acquitter par suite de la perception des indemnités,
- Condamner la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou-Hebert-Vidal à verser à la SCI BBAK la somme de 7 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de première instance et d'appel.

La SCI appelante fait valoir que :

- le redressement opéré par l'administration fiscale vise l'article 257 du code général des impôts,
- ainsi, la livraison à soi-même d'un immeuble entièrement rénové comme en l'espèce après sinistre relève de l'assujettissement à la TVA immobilière au cours des cinq années suivant l'achèvement des travaux, la vente et les mutations ultérieures étant uniquement soumises aux droits d'enregistrement (régime de droit commun),
- les développements de la SCP défenderesse au visa de l'article 256 A dudit code sur l'assujettissement à la TVA des personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées dans ce texte sont hors sujet,
- c'est bien l'ampleur de la rénovation immobilière et la revente du bien dans le délai de cinq ans qui posent problème puisque l'opération est ainsi soumise de plein droit à la TVA immobilière,
- la faute du notaire instrumentaire consiste dans la carence d'information à ce sujet, c'est-à-dire l'absence de révélation du dispositif légal relatif à cette TVA immobilière après travaux de rénovation,
- il en est résulté une erreur d'analyse de la fiscalité applicable aux mutations subséquentes,
- le notaire, qui a dressé l'acte de prêt pour une somme de 260 000 euros alors que l'immeuble avait été acquis au prix de 75 000 euros devait alerter son client sur le fait que l'opération entrait dans le champ d'application de la TVA,
- la faute du notaire, qui consiste en un défaut de conseil et d'information, est patente dès l'achat de l'immeuble, réitérée lors de l'acte de prêt et définitivement préjudiciable lors des deux reventes par lot, la mention de la fiscalité étant erronée,
- le notaire a également manqué à ses devoirs professionnels en ce qu'il n'a pas correctement éclairé son mandant, la SCI BBAK, sur les différents régimes fiscaux susceptibles d'être appliqués,
- la faute du notaire a directement conduit à un redressement fiscal et la SCI BBAK a été contrainte d'acquitter la TVA sur les deux ventes réputées réalisées TTC,
- sur le préjudice, la SCI BBAK considère d'abord qu'elle a perdu une chance de conserver l'immeuble en toute connaissance de cause de la fiscalité applicable et de le revendre après l'expiration du délai de 5 ans pour bénéficier du régime des droits d'enregistrement,
- son préjudice pourra être liquidé à 65 406 euros correspondant aux rappels de TVA sans qu'aucune déduction soit opérée au titre des droits d'enregistrement qui ont été acquittés par

l'acquéreur (si l'option impôt sur les sociétés n'avait pas été choisie par la SCI, son préjudice eût été supérieur),

-il faut y ajouter le coût de la majoration découlant du contrôle fiscal, soit 2 714 euros supplémentaires,

-en toute connaissance de cause, la SCI aurait écarté le projet de revendre l'immeuble rapidement, la simple comparaison des gains prévisibles résultant de la conservation du bien et de sa revente immédiate ne laissant planer aucun doute sur la décision à prendre,

-contrairement au raisonnement retenu par les premiers juges, la perte de chance de conserver le bien et d'échapper ainsi à la TVA est plus proche de 100 % que de 50 % de sorte que cette perte peut être arrêtée à 99 %,

-les paiements en faveur de l'administration fiscale sont justifiés par les pièces communiquées aux débats encore que la SCI considère que l'indemnisation qu'elle réclame soit subordonnée à la justification du paiement préalable des conséquences préjudiciables,

-il faut ajouter les frais annexes du cabinet d'expertises-comptables (COREX) pour 6 406 euros et les frais et honoraires d'intervention du conseil de la SCI BBAK, pour 4 704 euros, sans oublier la majoration des condamnations à intervenir du montant de l'impôt exigible sur des dommages et intérêts, soit 33,13% supplémentaires.

* * * *

La SCP notariale Bridoux-Barrois-Loock-Danjou-Hebert-Vidal demande par voie d'infirmité à la cour de débouter la SCI BBAK de toutes ses demandes et de la condamner à lui verser une indemnité de procédure de 5 000 euros.

La SCP défenderesse maintient qu'elle n'a en l'occurrence commis aucune faute en ce que la SCI BBAK n'était pas soumise à la TVA. En conséquence, les ventes reçues par Maître ... ne l'étaient pas davantage, aucun élément ne caractérisant une activité économique de marchand de biens. L'analyse retenue par l'administration fiscale était erronée et le redressement aurait dû être contesté par la SCI BBAK. En effet, la seule lecture des statuts de la SCI révèle que cette dernière n'avait pas le statut d'assujetti à la TVA. L'administration fiscale devait en tirer toutes conséquences et considérer que les opérations de cette personne morale étaient hors du champ d'application de la TVA que ce soit à l'achat de l'immeuble litigieux ou au moment de sa revente. La SCI BBAK n'avait même pas de numéro d'identification à ce titre, n'étant qu'un investisseur agissant à titre privé et procédant de façon occasionnelle à la vente, de surcroît dans le cadre d'une pure démarche patrimoniale. L'administration fiscale a fait application de l'article 257 du CGI dans la mesure où elle a considéré que la SCI BBAK était assujettie à la TVA, ce qui était inexact.

La SCP de notaires ajoute que la revente rapide du bien ne caractérise pas à elle seule une activité de marchand de biens. Il s'agissait d'une opération occasionnelle, inscrite dans une démarche purement patrimoniale.

La SCP défenderesse précise que si la SCI BBAK indique qu'elle a opté pour l'impôt sur les sociétés au cours de l'année 2014, cette option doit normalement s'exercer à la fin du 3e mois de l'exercice au titre duquel la société souhaite être soumise pour la première fois à l'impôt sur les sociétés, soit en l'espèce avant le 31 mars 2014. Les correspondances de l'expert-comptable montrent que le régime fiscal de la SCI BBAK est l'impôt sur les sociétés depuis le 1er janvier 2013. Cette personne morale a donc, de sa seule initiative, modifié son statut de particulier en procédant à une opération patrimoniale isolée pour adopter un statut de marchand de biens exerçant une activité d'achat en vue de la revente. Or, l'activité de marchand de biens est précisément une activité économique soumise à la TVA. Cette option a été exercée avant le redressement fiscal. C'est en cela que l'administration fiscale a identifié dans l'activité de la SCI BBAK une activité économique passible de la TVA. Il n'est du reste aucunement démontré par la SCI BBAK que l'option en faveur de l'imposition sur les sociétés aurait comme elle le prétend permis de minorer les conséquences préjudiciables des reventes rapides orchestrées par Maître Il est acquis que ce notaire est totalement étranger à la décision prise par la personne morale demanderesse de s'assujettir à la TVA.

Aucune faute n'est en cela caractérisée à l'encontre du notaire instrumentaire, lequel n'a d'ailleurs jamais été mandaté par la SCI BBAK à l'effet de contester la position de l'administration fiscale. La situation dans laquelle se trouve la SCI BBAK n'est que la conséquence de sa seule attitude qui a consisté à ne pas contester le redressement fiscal. La SCI est donc seule à l'origine de son propre préjudice. Elle est du reste particulièrement taisante sur les arguments qu'elle a pu opposer à

l'administration. Il appartient à la personne morale demanderesse d'en justifier.

Sur le préjudice, la SCP notariale rappelle qu'en matière de manquement à une obligation de mise en garde ou aux devoirs de conseil et d'information, le préjudice ne s'analyse qu'en termes de perte de chance, en l'occurrence d'une éventualité favorable et sous réserve que cette éventualité apparaisse suffisamment sérieuse. Il appartient à la SCI BBAK de démontrer qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait été dûment informée. Or, sur cette question, rien n'est démontré. En outre, l'impôt dû par un contribuable ne peut être constitutif d'aucun préjudice indemnisable. La SCI BBAK ne justifie même pas du règlement des sommes à l'administration fiscale. Quant aux frais supplémentaires, les honoraires d'experts-comptables ne sont pas fondés car les factures produites sont étrangères au redressement fiscal dénoncé. Pour ce qui est des autres frais et honoraires de conseil, ils sont déjà réclamés au titre de l'article 700 du code de procédure civile et ne peuvent être sollicités une seconde fois. Les impôts exigibles sur les dommages et intérêts sont aussi dus et ne peuvent donc engendrer aucun préjudice.

Motifs de la décision

En application de l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 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.

Il s'ensuit que le notaire doit répondre d'un défaut d'information sur le régime fiscal auquel l'opération est soumise, comme du choix d'une qualification fiscale non appropriée.

Il doit, en cas de cessions d'immeubles, s'enquérir de la qualité d'assujetti ou non à la TVA du vendeur et des options qu'il a le cas échéant exercées.

Sur ce, la SCIBBAK reproche à la SCP de notaires de s'être abstenue de toute mise en garde à son égard sur les conditions d'application de l'article 257 du code général des impôts, visé par le redressement fiscal, et à tout le moins du risque d'application du régime de la TVA sur l'opération de rénovation immobilière qu'elle a imaginée ; elle souligne que les développements de la SCP notariale au visa de l'article 256 A du code général des impôts sont inopérants puisque l'opération est soumise de plein droit à la TVA.

La SCP notariale soutient en défense qu'elle n'a commis aucune faute puisque la SCIBBAK n'était pas soumise à la TVA, celle-ci n'étant qu'un investisseur agissant à titre privé dans une démarche patrimoniale.

La cour rappelle que le juge judiciaire dispose, à l'occasion d'un litige de sa compétence, d'une plénitude de compétence en matière fiscale qui s'étend à l'interprétation des dispositions fiscales dont dépend la solution de ce litige et qu'il en est ainsi lorsque d'une telle interprétation dépend la responsabilité délictuelle du notaire qui a instrumenté un acte de vente sous une qualification fiscale qui a donné lieu à une proposition de rectification.

L'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 a réformé le régime de la TVA relative aux opérations immobilière en modifiant notamment les articles 256 à 257 du code général des impôts, régime qui est applicable aux opérations immobilières réalisées à compter du 11 mars 2010.

L'article 256 du code général des impôts dispose notamment :

I. ... soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel ;

II. 1° Est considéré comme livraison d'un bien, le transfert du pouvoir de disposer d'un bien corporel comme un propriétaire.

L'article 256 A du code général des impôts prévoit notamment :

Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au cinquième alinéa, quels que soient le statut juridique de ces personnes, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention (alinéa 1). Les activités économiques visées au premier alinéa se définissent comme toutes les activités de producteur, de commerçant ou de prestataire de services, y compris les activités extractives, agricoles et celles des professions libérales ou assimilées. Est notamment considérée comme activité économique une opération comportant l'exploitation d'un bien meuble corporel ou incorporel en vue d'en retirer des recettes ayant un

caractère de permanence (5e alinéa).

Il résulte de la combinaison des articles 256 et 256 A du code général des impôts qu'une livraison d'immeuble est soumise à la TVA lorsqu'elle est réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, ce qui implique :

- d'une part, que la personne qui effectue la livraison d'immeuble exerce à titre habituel et de manière indépendante une activité économique par l'adoption d'un comportement actif sur la durée,
- et d'autre part, que la livraison de l'immeuble intervienne dans le cadre de cette activité économique.

Il s'ensuit que les particuliers réalisant à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une société civile une unique opération immobilière, notamment de cession d'immeuble, ne doivent pas être considérés comme des assujettis réalisant des opérations immobilières soumises à la TVA.

L'article 257 du code général des impôts, dans sa version applicable à l'espèce, énonce notamment :

1. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

2. Sont considérés :

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) Soit l'ensemble des éléments de second oeuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

Il s'évince de cette disposition que constitue un immeuble neuf pour l'application de la TVA, un immeuble bâti qui n'est pas achevé depuis plus de cinq ans et qui résulte de travaux ayant consisté dans la remise à neuf d'un immeuble existant.

Il résulte ensuite de la combinaison des articles 256 et 256 A et de l'article 257, I, 2, 2°, applicable à l'espèce, du code général des impôts que toutes les livraisons d'immeuble neuf intervenant dans les cinq ans de leur achèvement sont soumises à la TVA de plein droit à condition qu'elles soient effectuées par un assujetti agissant en tant que tel dans le cadre d'une activité économique indépendante.

En l'espèce, la SCI BBAK produit ses statuts dont il s'évince qu'elle a pour objet social :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait avoir la propriété ou la jouissance,
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur disposition,
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

M. ..., associé de la SCI BBAK, déclare dans son attestation du 20 mars 2017 : 'Notre projet consistait en la réalisation de travaux à l'effet de créer deux appartements distincts dans le but de leur mise en location. Nous avons souscrit un prêt d'une durée de 20 ans, le choix de cette durée excluant toute intention de revendre les deux appartements (...) Notre projet était inscrit dans une stratégie patrimoniale à long terme. Suite à la réalisation des travaux, le service de négociation de l'étude notariale (...) a pris contact avec moi, à l'effet de régulariser au profit de l'étude un mandat de vente des appartements ce qui était totalement contraire à notre projet initial. Compte tenu de l'évaluation qu'elle a faite des deux appartements et donc de la plus-value escomptée, et de la conjoncture immobilière, elle nous a convaincu de mettre en vente les deux appartements. Nous avons décidé de lui faire confiance et d'attendre quelques mois avant la mise en location. Aucun mandat de vente n'a été souscrit avec une autre agence immobilière et le service de négociation de l'étude notariale, qui avec une grande rapidité a négocié la vente des deux appartements. Sans son démarchage fondé sur une fausse réalisation de plus-value immobilière à la revente, nous

aurions conservé les deux appartements et nous les aurions mis en location. Cette opération immobilière n'était pas une opération d'achat revente, mais bien un projet d'investissement locatif. Il ressort de ses statuts et de l'attestation de M. ... que la SCI BBAK a été créée dans une stratégie patrimoniale d'investissement à long terme et non dans une démarche commerciale active, ce qu'elle souligne par ailleurs en pages 25 et 26 de ses écritures.

Au surplus, la SCI BBAK produit un imprimé MO de déclaration d'immatriculation d'une société civile en date du 26 juin 2014 indiquant au titre des activités principales de la société : 'Acquisition, administration, réfection et gestion par location de tous types de biens immobiliers', et au titre des activités secondaires : 'reconstruction, production d'immeubles neufs'.

La cour constate ensuite que la proposition de rectification suite à une vérification de compatibilité du 20 juin 2014 indique : 'ces statuts en tant que tels ne lui confèrent pas le statut d'assujetti à la TVA'.

La SCI BBAK pour l'acquisition dudit immeuble a souscrit un prêt hypothécaire sur 20 ans, par acte authentique du 26 mars 2013, auprès du Crédit du Nord, étant précisé que l'objet du financement indique : 'Nature des travaux : Amélioration à usage d'habitation principale du ou des emprunteurs'.

Si la SCI BBAK a donné à la SCP de notaires un mandat de mise en vente sans exclusivité, force est pour autant de constater qu'elle n'est pas entrée dans une démarche active de commercialisation foncière, celle-ci ayant d'une part acquis l'immeuble litigieux dans une pure démarche patrimoniale visant à valoriser sa propriété immobilière, et d'autre part sans mobiliser des moyens pour se placer en concurrence avec des professionnels de l'immobilier.

Il s'ensuit que la SCI BBAK n'a été animée que par la seule intention d'exercer son droit de propriété, et non par un objectif d'entreprise qui l'aurait conduite à développer des diligences en vue d'en tirer un résultat économique.

En conséquence, n'ayant fait qu'exercer son droit de propriété, la SCI BBAK a agi à titre privé dans le cadre de la gestion de son patrimoine de sorte qu'elle n'avait pas la qualité d'assujettie à la TVA agissant en tant que telle lors des mutations litigieuses.

Il s'ensuit que les ventes du 22 novembre 2013 et du 12 mars 2014 réalisées par elle résultent de la simple propriété du bien et ne constituent pas la contrepartie d'une activité économique de telle sorte qu'elles n'étaient pas soumises au régime de la TVA.

Suivant acte authentique du 17 octobre 2012, la SCI BBAK a acquis l'immeuble à l'état de ruine et a déclaré ne pas être assujettie à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

La cour constate qu'après division parcellaire de l'immeuble, la SCI BBAK a :

- par acte du 22 novembre 2013, vendu un lot de l'immeuble, l'acte stipulant que la SCI BBAK déclare être fiscalement transparente et ne pas être assujettie à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts,

- par acte du 12 mars 2014, vendu un lot de l'immeuble, l'acte stipulant que la SCI BBAK déclare être fiscalement transparente et ne pas être assujettie à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

En l'état de l'ensemble de ces énonciations et constatations, les grief tirés d'un prétendu défaut d'information et de conseil de la SCP de notaires sur les conséquences, y compris en terme de risque, de voir les mutations des 22 novembre 2013 et 12 mars 2014 assujetties à la TVA, et d'une erreur d'analyse sur la fiscalité applicable aux deux mutations litigieuses, ne sont pas constitués, étant précisé que le devoir de conseil et d'information de la SCP notariale ne s'étend pas à un régime fiscal qui n'avait pas vocation à s'appliquer et au bénéfice duquel la SCI BBAK a adhéré le 26 juin 2014 avec effet au 1er janvier 2013, de telle sorte que la SCP notariale ne peut avoir commis les manquements fautifs que lui reproche la SCI BBAK.

Le jugement attaqué sera donc infirmé en toutes ses dispositions et la SCI BBAK déboutée de toutes ses demandes à l'encontre de la SCP de notaires.

Le sens du présent arrêt conduit, outre à infirmer le jugement attaqué sur ses dispositions relatives aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile, à condamner la SCI BBAK aux entiers dépens de première instance et d'appel, et à payer à la SCP de notaires la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure de première instance et celle d'appel.

Par ces motifs,

La cour statuant publiquement,

INFIRME en toutes ses dispositions le jugement du 30 novembre 2016, ET STATUANT A NOUVEAU,

Déboute la SCI BBAK de toutes ses demandes,

Condamne la SCI BBAK aux entiers dépens de première instance et d'appel et à payer à la SCP Bridoux-Barrois-Loock-Danjou la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile tant pour la procédure de première instance que celle d'appel.

Le Greffier Le Conseiller faisant fonction de Président F. Dufossé B. Pety

10