

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE FONTAINEBLEAU**

MINUTE N° 25/81

DU : 25 Juin 2025

AFFAIRE : N° RG 23/00922 - N° Portalis DB2X-W-B7H-CYJS

Jugement Rendu le 25 Juin 2025

AFFAIRE :

S.A.S. [REDACTED]

C/

[REDACTED]
SCI [REDACTED]

Le vingt cinq Juin deux mil vingt cinq

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE FONTAINEBLEAU a rendu le jugement suivant prononcé par **Mélissa BLANCHE, Juge placée**, affectée au Tribunal Judiciaire de Fontainebleau par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de PARIS du 2 avril 2025, statuant à Juge Unique en application de l'article 801 du Code de Procédure Civile, après que la cause a été débattue en audience publique du 07 Mai 2025,

ASSISTÉE DE Christine ROCHEFORT, Greffière,

ENTRE :

S.A.S. [REDACTED]
74 rue Grande 77300 FONTAINEBLEAU

DEMANDERESSE

Représentée par Maître Angélique PESLAY, avocat au barreau de FONTAINEBLEAU, avocat postulant et par Maître Adrien COHEN-BOULAKIA,

ET :

Maître [REDACTED]
Etude [REDACTED] 15 Rue Saint Honoré 77300 FONTAINEBLEAU

DÉFENDERESSE

Représentée par Maître Dominique SAULNIER de la [REDACTED] avocats au barreau de FONTAINEBLEAU, avocat postulant et par Maître Herve-bernard KUHN de la [REDACTED] avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant

SCI [REDACTED]
44, Rue Kléber 93100 MONTREUIL

DÉFENDERESSE

Représentée par Maître Isabelle DE BOURBON-BUSSET DE BOISANGER de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avocats au barreau de FONTAINEBLEAU, avocat postulant et par Maître Jean-marie MOYSE de la [REDACTED] [REDACTED] avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique en date du 28 septembre 2022, la SAS [REDACTED] a cédé à la SCI [REDACTED] un bien immobilier situé au 7, allée Aristide Briand – ZAE Jean Monet à Vert Saint Denis pour un prix de 715.000 euros.

Dans le cadre de la signature de cet acte, chacune des parties a été assistée de son notaire, Maître [REDACTED] pour le Vendeur et Maître [REDACTED] pour l'Acquéreur.

Par acte en date du 24 mai 2023, la SAS [REDACTED] a assigné en responsabilité Maître [REDACTED] en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Fontainebleau.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro RG 23/922.

Par assignation en intervention forcée en date du 6 décembre 2023, Maître [REDACTED] a attiré à la cause la SCI [REDACTED]

L'affaire a été enrôlée sous le numéro RG 23/1922 puis jointe à l'affaire RG 23/922 par ordonnance du 1^{er} février 2024.

Suivant conclusions notifiées par voie électronique le 11 décembre 2024, la SAS [REDACTED] demande au tribunal de :

- condamner Maître [REDACTED] à lui payer la somme de 119.166,67 euros correspondant au montant de la TVA réglée à l'occasion de la vente litigieuse,
- condamner Maître [REDACTED] à lui payer la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, dont distraction sera faite au profit de Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, la SAS [REDACTED] fait valoir que la notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité en lui indiquant que la vente litigieuse pourrait échapper au paiement de la TVA. Elle expose que la notaire a reconnu elle-même son erreur. Elle ajoute que la vente ne peut pas bénéficier de l'exonération de l'article 257 bis du code général des impôts car il ne s'agit pas d'une universalité totale ou partielle de biens.

Suivant conclusions notifiées par voie électronique le 27 novembre 2024, **Maître [REDACTED]** demande au tribunal de :

A titre principal,

- débouter la SAS [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes,
- condamner la partie succombante au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la partie succombante en tous les dépens,

A titre subsidiaire,

- condamner la SCI [REDACTED] à la relever et garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle en principal, intérêts et frais,
- condamner le cas échéant la SCI [REDACTED] au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement des frais irrépétibles,
- écarter l'exécution provisoire,

A titre infiniment subsidiaire,

- ordonner que l'exécution provisoire soit subordonnée à la constitution d'une garantie réelle ou personnelle par la société [REDACTED]

Au soutien de ses prétentions, Maître [REDACTED] expose que le comptable de la société [REDACTED] a commis une erreur manifeste dans son analyse et que c'est cette seule erreur qui est à l'origine de la présente procédure. Elle se prévaut de la position de l'administration fiscale qui estime que l'acte originel ne souffre d'aucun grief et qu'un acte rectificatif serait sans objet. Elle en déduit qu'elle n'a commis aucune faute. Elle ajoute que la société [REDACTED] informée de l'erreur de son comptable, n'a pas demandé à ce dernier de solliciter le remboursement de la TVA indument versée. Enfin, elle estime que, si la vente devait être considérée comme soumise à la TVA, cela ne cause aucun préjudice à la SCI [REDACTED] qui pourra déduire la TVA dépensée de la TVA perçue.

Suivant conclusions notifiées par voie électronique le 4 novembre 2024, **la SCI [REDACTED]** demande au tribunal de :

- débouter Maître [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes,
- condamner Maître [REDACTED] à lui payer la somme de 8.000 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner Maître [REDACTED] à lui payer la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à l'intégralité des frais et dépens.

Au soutien de ses prétentions, la SCI [REDACTED] fait valoir que Maître [REDACTED] a commis une faute dans la rédaction de son acte, en omettant de traiter la question de la TVA, et que le notaire est seul responsable des actes qu'il établit. En outre, la SCI [REDACTED] soutient n'avoir commis elle-même aucune faute dans le cadre de cette acquisition. Elle expose qu'il ne saurait lui être reproché de refuser de régulariser un acte dont les conséquences financières sont importantes et dont les conséquences fiscales sont totalement inconnues et non maîtrisables. Elle précise que le mail de l'administration fiscale n'a aucune valeur et que seul un rescrit fiscal engage valablement l'administration fiscale.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 10 janvier 2025.

L'affaire a été appelée à l'audience de plaidoirie du 7 mai 2025 et mise en délibéré au 25 juin 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il convient de rappeler que les demandes tendant à « *dire et juger* » ne constituent pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques mais constituent, en réalité, les moyens invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions. Il n'y a donc pas lieu d'y répondre ni de les mentionner dans l'exposé du litige.

Sur la demande principale de la société [REDACTED]

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Les obligations du notaire qui tendent à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui constituent le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte relèvent de sa responsabilité délictuelle.

En l'espèce, le 5 avril 2022, la SAS [REDACTED] a échangé des mails avec Maître [REDACTED] concernant la vente litigieuse.

Par mail en date du 6 avril 2022, Maître [REDACTED] a répondu : « *concernant votre interrogation au niveau de l'option pour la TVA, effectivement pour vous compte tenu du fait que vous reversez la TVA, il n'y a aucune obligation et le fait de ne pas opter pour la TVA n'implique aucune charge supplémentaire pour la société* ».

L'acte de vente litigieux en date du 28 septembre 2022 indique que : « *Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.* »

Par mail du 24 octobre 2022, Monsieur [REDACTED] expert-comptable, a écrit à la SAS [REDACTED] pour lui indiquer que le prix de la vente était soumis à la TVA :
« [REDACTED] concernant cette vente et après lecture de l'acte de vente dans lequel il n'y est pas fait référence à la TVA, nous devons de ce fait calculer la TVA sur le prix qui est considéré TVA incluse. »

Le même jour, la SAS [REDACTED] a transféré le mail à Maître [REDACTED] pour lui demander des explications.

Par mail en date du 27 octobre 2022, Maître [REDACTED] a répondu :

« [...] Compte tenu du fait que le modificatif concernant un élément essentiel de la vente, il sera sans doute nécessaire d'établir une nouvelle DIA.

Je m'en occuperai bien évidemment.

Je suis confuse d'avoir omis de poser le problème de la TVA. Dans mon esprit, le prix était convenu TTC et j'avais complètement occulté l'acquisition par la société [REDACTED] alors même que dans cet acte, il y avait l'engagement pris par l'acquéreur.

J'espère sincèrement que la solution va être trouvée rapidement et vous présente mes excuses pour ce manque d'attention. »

La SCI [REDACTED] n'a pas souhaité donner suite à la demande de modificatif de l'acte.

Suivant attestation en date du 17 février 2023, [REDACTED] expert-comptable, indique que la SAS [REDACTED] a déclaré et payé sur la vente du 28 septembre 2022 la somme de 119.166,67 euros de TVA.

Un projet d'acte rectificatif a été soumis à l'administration fiscale.

Ce projet comporte les mentions suivantes dans la partie relative à l'impôt sur la mutation :

« Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;

- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans ;

En outre, le VENDEUR déclare que les opérations qu'il réalise seront déclarées sur l'imprimé CA-3, conformément à l'article 287 du Code général des impôts, au service des impôts des entreprises de MONTEREAU (77130) 10 rue Etienne Thibault, dont il dépens et où il est répertorié sous le numéro 449499722 ;

- que le BIEN constitue une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts ;

- que les locaux à usage industriel/commercial compris dans les BIENS immobiliers vendus étaient antérieurement loués en vertu d'un bail et utilisée pour l'activité économique assujettie à TVA jusqu'à ce jour ;

- que le BIEN immobilier a fait l'objet jusqu'à sa mise en vente d'une location soumise à TVA vidée ci-dessus ; location qui sera poursuivie par l'ACQUEREUR dans les mêmes conditions fiscales.

D'autre part l'ACQUEREUR :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et qu'il agit en tant que tel ainsi qu'il résulte du courrier d'option dont la copie est

demeurée ci-annexée ;

- qu'il entend poursuivre la mise en location du bien ;

En conséquence la présente vente :

- est dispensée de toute régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée comme constituant la cession d'une universalité totale ou partielle de biens conformément aux dispositions de l'article 257 bis susvisé ;

- donnera lieu à la perception de la taxe de publicité foncière au taux de droit commun tel que visé à l'article 1594 D du Code Général des Impôts. »

Par mail du 20 août 2024, Monsieur [REDACTED] contrôleur principal, a indiqué à Maître [REDACTED] que les droits trop perçus seraient restitués suite à la publication de l'acte rectificatif modifiant le régime fiscal.

Par courrier en date du 25 septembre 2024, la direction départementale des finances publiques de la Seine-et-Marne a écrit à Maître [REDACTED] :

« Au regard des éléments transmis, la vente du dit bien telle que mentionnée dans l'acte rectificatif se voit appliquer la dispense de TVA en application de l'article 257 bis du CGI.

J'attire votre attention sur le fait que cette réponse est fournie à titre d'information au vu des éléments fournis et ne revêt pas un caractère opposable. »

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que, par mail du 27 octobre 2022, Maître [REDACTED] a elle-même reconnu avoir commis une erreur en omettant de poser le problème de la TVA dans l'acte de vente. Elle a alors reconnu un « manque d'attention » de sa part.

Ainsi, il a été mentionné dans l'acte de vente que le vendeur et l'acquéreur n'était pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui est faux.

Maître [REDACTED] produit d'ailleurs un projet d'acte rectificatif qui permettait, selon elle, de régulariser les erreurs figurant sur l'acte de vente.

La faute de Maître [REDACTED] est donc caractérisée.

S'agissant du préjudice, il résulte des pièces produites que la SAS [REDACTED] a versé à l'administration fiscale la somme de 119.166,67 euros de TVA.

Néanmoins, il ressort du mail adressé par la SAS [REDACTED] à Maître [REDACTED] le 16 novembre 2022 que l'expert-comptable a évalué le préjudice de la SAS [REDACTED] à la somme de 89.375 euros après déduction de l'impôt sur les sociétés qu'aurait généré le montant de la TVA.

Le préjudice de la SAS [REDACTED] ne saurait donc excéder la somme de 89.375 euros.

C'est en raison de l'erreur de Maître [REDACTED] que le prix de vente a été stipulé sans TVA. Le lien de causalité entre la faute et le préjudice est donc caractérisé.

Maître [REDACTED] verse aux débats des réponses de l'administration fiscale qui indiquent que la vente se voit appliquer la dispense de TVA de l'article 257 bis du code général des impôts et que les droits trop perçus seront restitués suite à la publication de

l'acte rectificatif modifiant le régime fiscal. Néanmoins, ces informations ont été apportées postérieurement au versement de la TVA par la SAS [REDACTED] et le préjudice était donc déjà réalisé. De plus, il ne peut être reproché à l'expert-comptable une erreur manifeste alors que Maître [REDACTED] avait reconnu sa faute. En outre, le refus de la SCI [REDACTED] de régulariser un acte rectificatif empêche la restitution des sommes versées par la SAS [REDACTED]. Enfin, ces informations transmises par l'administration fiscale n'ont aucune valeur juridique contraignante et le courrier du 25 septembre 2024 précise d'ailleurs bien qu'il ne revêt pas de caractère opposable.

Le préjudice est donc bien caractérisé à hauteur de 89.375 euros.

Par conséquent, Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] sera condamnée à verser la somme de **89.375 euros** à la SAS [REDACTED].

Sur la demande en garantie de [REDACTED]

Comme indiqué ci-avant, Maître [REDACTED] verse aux débats des réponses de l'administration fiscale qui indiquent que la vente se voit appliquer la dispense de TVA de l'article 257 bis du code général des impôts et que les droits trop perçus seront restitués suite à la publication de l'acte rectificatif modifiant le régime fiscal. Néanmoins, ces informations transmises par l'administration fiscale n'ont aucune valeur juridique contraignante et le courrier du 25 septembre 2024 précise d'ailleurs bien qu'il ne revêt pas de caractère opposable.

En outre, outre l'augmentation du prix qui résulterait d'un modificatif, il ressort d'une consultation du CRIDON du 2 juin 2023 que l'efficacité d'un acte modificatif ne sont pas acquises en l'espèce et que les conséquences fiscales pour la SCI [REDACTED] ne sont ni certaines ni acquises :

« Il convient d'informer les parties que l'efficacité de cet acte rectificatif reste subordonnée au bon vouloir de l'administration fiscale. »

Ainsi, faute de rescrit fiscal, la position de l'administration fiscale peut évoluer et le refus de la SCI [REDACTED] de régulariser un acte rectificatif ne peut être considéré comme fautif.

Par conséquent, Maître [REDACTED] sera déboutée de sa demande de condamnation en relevé et garantie.

Sur la demande de dommages et intérêts formée par la SCI [REDACTED]

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 32-1 du code de procédure civile dispose que celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.

En l'espèce, si la demande de condamnation en garantie à l'encontre de la SCI VICTORIA

IMMO, elle s'appuyait néanmoins sur plusieurs éléments et notamment un mail du comptable de la SAS [REDACTED] s'étonnant du refus de la SCI [REDACTED]

Dès lors, il n'est pas démontré que le droit d'action de Maître [REDACTED] ait dégénéré en abus.

Par conséquent, la SCI [REDACTED] sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Sur les demandes accessoires

Maître [REDACTED] qui succombe, sera condamnée aux dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile, avec droit de recouvrement direct au profit Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Compte tenu de l'équité et de la situation respective des parties, Maître [REDACTED] sera condamnée à verser la somme de **3.000 euros** à la SAS [REDACTED] et la somme de **2.000 euros** à la SCI [REDACTED] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

L'article 514-1 du code de procédure civile dispose que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

L'article 514-5 du même code prévoit, pour sa part que le rejet de la demande tendant à voir écarter ou arrêter l'exécution provisoire de droit et le rétablissement de l'exécution provisoire de droit peuvent être subordonnés, à la demande d'une partie ou d'office, à la constitution d'une garantie, réelle ou personnelle, suffisante pour répondre de toutes restitutions ou réparations.

En l'espèce, l'exécution provision n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu de l'écarter.

En outre, faute d'élément de nature à laisser penser que la SAS [REDACTED] ne restituerait pas les sommes versées en cas d'infirmité du jugement à intervenir, il n'y a pas lieu non plus de subordonner l'exécution provisoire à la constitution d'une garantie.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] à payer à la société par actions simplifiées [REDACTED] la somme de **89.375 euros** en réparation de l'erreur commise lors de la vente du bien immobilier situé au 7, allée Aristide Briand – ZAE Jean Monet à Vert Saint Denis ;

DÉBOUTE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] de sa demande tendant à condamner la société civile immobilière [REDACTED] à la relever et garantir de toute condamnation ;

DÉBOUTE la société civile immobilière [REDACTED] de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

CONDAMNE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] à payer à la société par actions simplifiées [REDACTED] la somme de **3.000 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] à payer à la société civile immobilière [REDACTED] la somme de **2.000 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] aux dépens de l'instance, avec droit de recouvrement direct au profit Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier, conseil de la société par actions simplifiées [REDACTED] ;

DÉBOUTE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] de sa demande tendant à écarter l'exécution provisoire ;

DÉBOUTE Maître [REDACTED] prise en sa qualité de notaire au sein de l'étude [REDACTED] de sa demande tendant à subordonner l'exécution provisoire à la constitution d'une garantie ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par Mélissa BLANCHE, Juge placée et Christine ROCHEFORT, Greffière présent lors du prononcé.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE