

LIMITE A LA RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DU NOTAIRE (ou de l'agent immobilier) EN MATIERE DE PLUS VALUE IMMOBILIERE

Civ 1° 17 février 2021 n° 19- 16379

INTERET POUR L'AGENT IMMOBILIER :

Bien entendu, on pourrait penser que cela ne concerne que le notaire. C'est vrai, car c'est lui qui est responsable du calcul de l'éventuelle plus-value.

Sauf que l'agent immobilier, en amont, doit répondre aux questions des vendeurs et bien entendu engage également sa responsabilité sur la réponse.

PRINCIPE :

La Cour de cassation limite la responsabilité du notaire en cas de calcul erroné de la plus-value au préjudice réellement subi.

La décision a été prise dans le cadre d'une ventilation résidence principale / surplus du terrain qualifié de terrain à bâtir.

Il a été jugé que :

- Les vendeurs avaient connaissance, dès la signature du compromis, du caractère de terrain à bâtir du surplus de leur propriété.
- Qu'ils étaient contraints à poursuivre la vente au motif qu'ils ne pouvaient en assurer l'entretien courant
- En fait, même s'ils avaient été mieux informés, ils auraient vendu.
- Par contre, l'imposition des plus-values aurait été payée immédiatement et ils n'auraient pas subi des intérêts de retard

Or donc, le préjudice est limité au montant des intérêts de retard.

FAITS

Des clients ont vendu à une société de construction un bien immobilier au prix de 1 550 000,00€. Proposition de rectification au titre de l'imposition des plus-values d'un montant de 265 248,00 € : OUPS !

En fait, la société de promotion a acheté :

Une maison d'habitation :	550 000,00 €
Le surplus en terrain à bâtir :	1 000 000,00 €
Total :	1 550 000,00 €

Le notaire a « rassuré » ses clients : Exonération du tout dans le cadre de la cession d'une résidence principale et de ses dépendances.

Le raisonnement de l'administration est tout autre : Un terrain à bâtir ne peut-être regardé comme une dépendance immédiate et nécessaire à la résidence principale et la qualification de terrain à bâtir est acquise, dès lors que des conditions peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme.

Dans la mesure où la propriété étant composée d'un terrain à bâtir, sa cession était, en tout état de cause, soumise partiellement à l'impôt sur les plus-values.

NEXICONSEIL :

Et voici une bonne nouvelle ! La responsabilité est limitée au préjudice réellement subi (les intérêts de retard).

Ici, il n'y a pas de préjudice de perte de chance d'exonération totale de l'impôt,

- Car l'imposition est inévitable
- Et les vendeurs auraient tout de même vendu.

Encore une fois, on ne peut que mesurer l'importance de la « découverte clients vendeurs » : Il s'agit pour l'agent immobilier d'analyser et de conserver les éléments caractérisant les intentions de ses clients.

Attention : Si les clients n'avaient pas eu de difficultés financières pour la conservation de l'immeuble, le raisonnement n'aurait pas été le même et la perte de chance aurait été reconnue.

A bon entendeur ...