



## Erreurs notaire dans le cadre d'opérations

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
en février 2002 nous constituons une SCI et achetons le terrain (soumis à TVA) sur lequel nous avons une activité commerciale. Ayant vendu notre fonds de commerce, nous nous retrouvons avec un locataire. Celui-ci nous fait savoir au bout de quelques années qu'il serait acheteur du terrain. Chose que nous avons accepté. Sur ce terrain nous avons fait construire un atelier, puis un local de bureaux.

La construction des bureaux a moins de 5 ans et le notaire nous dit qu'elle est soumise à TVA pour 416?.

Comme nous avons fixé un prix de vente HT de 230000?, le notaire majore ce prix de 500?, nous faisons confiance au notaire et la vente en avril dernier se réalise dans ces conditions (l'acheteur est en SCI).

Nous touchons donc 230500?, moins la plus-value calculée par le notaire: 24800?, le remboursement des financements en cours, les frais de main levée et la TVA de 416?. Déjà nous sommes étonnés par le montant de la plus-value que nous avons estimé à 27000? en s'aidant d'un site internet, mais nous pensons que le notaire connaît son affaire?et nous étions satisfaits de cette opération. Jusqu'à ce que nous recevions un courrier des impôts en novembre nous demandant de fournir des explications et des documents concernant des différences de montants inexpliqués. Nous ouvrons le dossier du notaire, là nous nous apercevons rapidement de les écarts constatés par le contrôleur des impôts est la TVA, en effet tous nos achats déductibles(terrain et construction des bureaux) déclarés par le notaire sont TVA comprise! Alors qu'il est évident que cette TVA a été récupérée depuis longtemps. Nous comprenons alors pourquoi la plus-value est inférieure à notre estimation. Le contrôleur au vu des documents recalcule le tout. Nous pensons que nous allons devoir payer la différence par rapport à notre évaluation de la plus-value, soit environ 2300?.

Mais à la découverte du décompte du contrôleur: la TVA sur la construction se monte à 4998? et pas à 416! Parce que le notaire a déduit la TVA payée à l'époque sur la construction soit 4582?, TVA qui a bien sûr été récupérée. Le fisc nous réclame ces 4582?, 2300? sur la plus-value et 166? d'indemnités de retard, Soit 7000?. Nous n'avons pas vendu notre bien pour 230000 euros HT, mais 225500 l'affaire n'est plus acceptable. Alors la question est: que pouvons-nous faire, espérer récupérer notre dû? C'est très grave, nous pensons que nous avons été l'objet d'une manipulation le notaire étant celui de l'acheteur. Cordi

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous pensons que nous allons devoir payer la différence par rapport à notre évaluation de la plus-value, soit environ 2300?.

Mais à la découverte du décompte du contrôleur: la TVA sur la construction se monte à 4998? et pas à 416! Parce que le notaire a déduit la TVA payée à l'époque sur la construction soit 4582?, TVA qui a bien sûr été récupérée. Le fisc nous réclame ces 4582?, 2300? sur la plus-value et 166? d'indemnités de retard, Soit 7000?. Nous n'avons pas vendu notre bien pour 230000 euros HT, mais 225500 l'affaire n'est plus acceptable. Alors la question est: que pouvons-nous faire, espérer récupérer notre dû? C'est très grave, nous pensons que nous avons été l'objet d'une manipulation le notaire étant celui de l'acheteur. Cordi

De toute évidence, ce notaire est d'une incompétence absolue.

Cela étant, il ne va pas être évident d'obtenir une indemnisation propre à satisfaire l'intégralité de votre préjudice.

En effet, les impôts calculés par le contrôleur sont ceux que vous deviez effectivement payer. Ce n'est pas l'erreur du notaire qui a conduit à ce que vous soyez imposé d'avantage. Seulement, le faute du notaire fait que vous avez vendu votre bien moins cher que ce que vous auriez du en réalité pour toucher la somme escomptée.

La faute du notaire est donc indemnisable sur le fondement de la perte du chance: Perte d'une chance d'obtenir un prix supérieur compte tenu des impôts qui ont été effectivement payés.

Or, la perte de chance n'est que rarement bien indemnisée par un tribunal; d'autant que vous vous retrouvez face à un notaire.

En synthèse, je pense que vous devriez prendre contact avec le notaire afin de le mettre face à ses responsabilités et que ce dernier mette en ?uvre son assurance responsabilité civile. vous pouvez également saisir la chambre des notaires. Mais quant à un recours effectif devant une juridiction, je vous le déconseille.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Donc si je comprends bien nos chances sont minces d'obtenir une indemnisation et qui plus est totale.  
D'autant plus que nul part ne stipule que nous vendions HT. Le prix que nous voulions a été majoré de 500 ? pour palier aux 416 ? de TVA, il figure donc 230500 ? sur la promesse c'est tout. A part les TVA qui figurent à tort dans les frais déductibles se sont les seules erreurs; mais qui ont entraîné une perte énorme.  
Est-ce tout de même défendable ?  
Est-ce pénalisant pour le notaire de mettre en oeuvre sa responsabilité civile?  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

D'autant plus que nul part ne stipule que nous vendions HT. Le prix que nous voulions a été majoré de 500 ? pour palier aux 416 ? de TVA, il figure donc 230500 ? sur la promesse c'est tout. A part les TVA qui figurent à tort dans les frais déductibles se sont les seules erreurs; mais qui ont entraîné une perte énorme.  
Est-ce tout de même défendable ?

C'est défendable. Sur le fond, vous avez parfaitement raison. Maintenant, c'est la mise en ?uvre de l'action qui risque d'être beaucoup plus compliquée et d'aboutir sur pas grand chose finalement.

st-ce pénalisant pour le notaire de mettre en oeuvre sa responsabilité civile?  
Cordialement.

Absolument pas, si ce n'est que le notaire est touché dans sa fierté. L'expérience m'a montré que plus le juriste est médiocre, plus il est fier malheureusement. Mais cela vaut largement le coup de tenter. A vrai dire, vous avez tout à y gagner.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Il ne me reste plus qu'à vous remercier pour vos conseils et rapidité.  
Cordialement.