

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 29 octobre 2015**

**N° de pourvoi: 14-17469**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301178

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 février 2014), que, sur la proposition de leur conseil en patrimoine, M. et Mme X... ont obtenu une étude personnalisée dans un objectif de défiscalisation réalisée par la société Iselection, qui avait reçu de la société Progimm, promoteur immobilier, mandat de commercialiser des logements à rénover livrables fin 2002 ; que, le 27 décembre 2001, ils ont acquis un appartement vendu par la société Progimm ; que la réception de l'ouvrage après travaux est intervenue le 5 novembre 2004 et que le bien a été mis en location en 2005 ; qu'ayant fait l'objet de redressements fiscaux au titre des années 2003 et 2004 en raison de déductions afférentes à cette opération, M. et Mme X... ont assigné la société Iselection en indemnisation de leur préjudice sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; Attendu que la société Iselection fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a commis une faute de nature à engager sa responsabilité envers M. et Mme X..., alors, selon le moyen : 1°/ que la personne commercialisant en qualité de mandataire du vendeur un programme d'investissement immobilier auprès des tiers, sans contracter avec eux ni s'entremettre dans la vente, n'est pas personnellement responsable de l'insuffisance ou de la mauvaise information donnée à l'acheteur sur le projet ; qu'en l'espèce, ainsi qu'elle le soulignait dans ses conclusions et que l'a constaté l'arrêt, la société Iselection s'était bornée, en sa qualité de mandataire de la société Sogimm, à présenter aux époux X... le projet d'investissement immobilier dénommé « Orangerie de la Damette », consistant en la rénovation de l'orangerie d'un château en vue de sa location, en leur fournissant une plaquette publicitaire ainsi qu'en réalisant deux études personnalisées qualifiées de « document (s) non contractuel (s) », présentant de manière objective les avantages fiscaux du programme ; qu'elle rappelait qu'elle n'était partie ni à l'avant-contrat de vente de

l'immeuble conclu par les époux X... avec la société Sogimm le 4 décembre 2001, ni à l'acte réitératif du 27 décembre 2001, et qu'elle n'avait pas participé aux travaux de rénovation de l'immeuble confié à des entreprises tierces par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2002 ; que pour dire que la société Iselection avait commis une faute engageant sa responsabilité, la cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a retenu qu'en sa qualité de « professionnel de la commercialisation de programmes immobiliers d'investissement patrimonial », cette société aurait dû informer les acquéreurs sur les particularités de leur investissement au regard de la législation fiscale, et qu'elle était responsable du redressement subi par les époux X... dans la mesure où ces derniers avaient pu légitimement penser que le coût des travaux effectués pouvaient être déduit de leurs revenus imposables ; qu'en statuant de la sorte, sans constater que la société Iselection, intervenue en simple qualité de commercialisateur du programme d'investissement litigieux, pour le compte de son mandant la société Sogimm avec laquelle la vente du bien immobilier avait été conclue par les époux X..., avait été liée par contrat avec ces derniers ou s'était entremise dans la réalisation de la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que la société Iselection faisait valoir qu'elle s'était bornée, en sa qualité de mandataire de la société Sogimm, à présenter aux époux X..., par ailleurs assistés de leur conseil en gestion patrimoniale, le projet d'investissement immobilier dénommé « Orangerie de la Damette », pour le compte du promoteur, en leur fournissant une plaquette publicitaire ainsi qu'en réalisant deux études personnalisées qualifiées de « document (s) non contractuel (s) » ; qu'elle rappelait qu'elle n'était partie ni à l'avant-contrat de vente de l'immeuble conclu par les époux X... avec la seule société Sogimm le 4 décembre 2001, ni à l'acte réitératif du 27 décembre 2001, et qu'elle n'avait pas participé aux travaux de rénovation de l'immeuble confié à des entreprises tierces par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2002 ; qu'en retenant par motifs supposément adoptés des premiers juges, pour dire que la société Iselection avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité, que celle-ci avait été « le seul interlocuteur » des époux X... et était dès lors tenue d'une obligation d'information et de conseil à leur égard, quand il résultait de ses propres constatations que ces derniers avaient fait l'acquisition du bien immobilier directement auprès du promoteur, la société Sogimm, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°/ que seule une faute en lien de causalité avec un préjudice indemnisable est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur ; que la société Iselection faisait valoir qu'en toute hypothèse, le redressement infligé aux époux X... était sans lien avec le manquement à son devoir d'information et de conseil qui lui était imputé, dans la mesure où le retard dans l'exécution des travaux de réhabilitation de l'immeuble, ainsi que la non-éligibilité de ceux-ci au dispositif de défiscalisation projeté, étaient exclusivement imputables aux entreprises chargées des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires qui s'était tenue le 25 septembre 2002, avec lesquelles elle n'avait aucun lien contractuel ni capitalistique ; qu'en retenant, pour dire que la société Iselection avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité, que l'échec de l'opération était dû au manquement de la société Iselection à son devoir de conseil, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si indépendamment du prétendu manquement de l'exposante à son devoir de conseil, le redressement infligé aux époux X... n'avait pas pour cause déterminante la faute des entreprises chargées des travaux, qui n'avaient pas respecté les délais de livraison convenus ni effectué de travaux d'amélioration conformes à l'article 31 du code général des impôts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

4°/ que seule une faute en lien de causalité avec un préjudice indemnisable est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur ; que le paiement de l'impôt mis à la charge d'un contribuable à la suite d'un redressement fiscal ne constitue pas un

dommage indemnifiable, sauf à ce qu'il soit établi que s'il avait été mieux conseillé, le contribuable aurait pu ne pas être exposé au paiement de l'impôt rappelé ou aurait acquitté une imposition d'un montant moindre ; que la société Iselection faisait précisément valoir que le paiement de l'impôt mis à la charge des époux X... du fait de la remise en cause par l'administration fiscale de la déductibilité des travaux effectués sur le bien immobilier acquis auprès de la société Sogimm ne constituait pas un préjudice indemnifiable ; qu'en retenant néanmoins que la société Iselection avait manqué à son devoir de conseil et que ce manquement avait un lien de causalité direct avec le redressement subi par les époux X..., sans rechercher ni a fortiori constater que ces derniers auraient pu bénéficier, à la date de souscription de leur engagement, d'une autre opération présentant les mêmes avantages que ceux escomptés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la société Iselection, intermédiaire spécialisé, ne pouvait ignorer la différence entre les travaux d'amélioration, admis par l'article 31 du code général des impôts, et les travaux de reconstruction, non éligibles aux déductions fiscales, que ces travaux ne pouvaient être commencés avant la fin de la commercialisation et la création d'un syndicat de copropriété, qu'elle savait, par l'étude préalable, que les travaux étaient importants par rapport au coût d'acquisition et qu'elle aurait dû attirer l'attention de M. et Mme X... sur le délai nécessaire à la mise en location et l'impossibilité de déduire la majorité des travaux réalisés lors de cette opération immobilière, la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs que la société Iselection avait commis une faute délictuelle envers M. et Mme X... en lien direct avec le préjudice constitué par l'échec de la défiscalisation qui leur était proposée, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Iselection aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Iselection à verser la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme X... ; rejette la demande de la société Iselection ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour la société Iselection.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que la SA ISELECTION avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard des époux X..., D'AVOIR condamné la SA ISELECTION à payer à Monsieur Jacques X... et Madame Nicole X... la somme de 2 500 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, et D'AVOIR condamné la S. A. ISELECTION aux dépens d'appel et dit qu'ils seraient recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile, AUX MOTIFS QUE « la SA Progimm, promoteur immobilier a donné mandat à la SA Iselection pour la commercialisation de logements à rénover situés à Irigny (Rhône), la livraison de l'immeuble étant prévue pour le quatrième trimestre de 2002 ; Que sur la proposition de la société CFC Consultants, leur conseil en patrimoine, la SA Iselection a réalisé les 29 novembre et 5 décembre 2001, une étude personnalisée, pour les époux X..., dans un objectif de défiscalisation ; Que Monsieur et Madame X... ont acquis, par acte notarié du 27 décembre 2001, un appartement vendu par la société Progimm ; Que la réception de l'ouvrage, après travaux est intervenue le 5 novembre 2004 et que le bien a été mis en location, à compter du mois d'avril 2005 ; Attendu que le 27 février 2006, l'administration fiscale a adressé aux époux X... une proposition de rectification de leur imposition, pour les années 2003-2004, aux motifs qu'il n'était pas possible de déduire des dépenses afférentes à un bien non loué, donc non productif de revenus imposables ;

Attendu qu'en réponse à leurs observations, et à l'envoi de pièces, préparées avec l'assistance de leur expert-comptable, les services fiscaux ont ajouté que les travaux effectués ne sont pas des travaux d'amélioration prévus par l'article 31 du code général des impôts, mais des travaux de reconstruction accroissant considérablement la valeur du patrimoine du propriétaire, non déductibles ; Attendu que se fondant sur l'obligation d'information précontractuelle du commercialisateur qui relève de l'application de l'article 1382 du code civil, Monsieur et Madame X..., sollicitent une indemnisation du chef des redressements fiscaux dont ils ont été l'objet au titre des années 2003 et 2004, pour les sommes de 20. 128 € et 28. 804 € ; Attendu qu'il incombe à l'intermédiaire spécialisé, agissant comme mandataire de biens immobiliers de défiscalisation, chargé de proposer et personnaliser un investissement relevant de législations complexes, d'informer les personnes intéressées, en corollaire des avantages annoncés par la plaquette de présentation et l'étude financière, sur les aspects moins favorables et notamment les risques inhérents à l'acquisition de ce type de produit ; Attendu qu'en l'espèce, le mandataire ne pouvait ignorer la différence entre les travaux d'amélioration, admis par l'article 31 du code général des impôts et les travaux de reconstruction, non éligibles aux déductions fiscales ; Que l'étude préalable tenait compte de l'emprunt pour réaliser ces travaux qu'elle savait importants par rapport au coût d'acquisition de l'appartement, s'agissant de la transformation de l'orangerie d'un château en appartements et ne pouvant être commencés avant la fin de la commercialisation permettant la création d'un syndicat de copropriété ; Attendu que l'attention des candidats à l'acquisition aurait dû être attirée sur le délai nécessaire à la mise en location des biens, ainsi qu'à l'impossibilité de déduire la majorité des travaux réalisés dans le cadre de l'opération immobilière concernée ; Attendu que la brochure de présentation évoque une étude approfondie des programmes proposés, ainsi qu'un travail en lien étroit avec le promoteur et place comme avantage numéro un, la défiscalisation 2001/ 2002, précisant que le montant des travaux et les frais de gestion sont défiscalisables en quasi-totalité ; Attendu qu'au vu des éléments fournis, les clients pouvaient légitimement penser que les travaux pouvaient être pour l'essentiel déduits sur l'ensemble de leurs revenus fonciers et non seulement sur ce bien ; Attendu qu'il apparaît ainsi que la SA Iselection a manqué à son obligation d'information des futurs clients et ainsi commis une faute délictuelle ; Attendu qu'il existe un lien direct entre le défaut d'information et de conseil du mandataire commercial et le préjudice subi, à savoir l'échec de la défiscalisation proposée qui était la cause de l'engagement des acquéreurs ; Attendu que le premier juge a réclamé, à juste titre, la production des correspondances échangées par les intimés avec l'administration fiscale, ainsi que la justification des sommes payées du fait de la faute susvisée et sursis à statuer sur l'évaluation du préjudice ; Qu'il n'y a donc pas lieu d'évoquer sur l'évaluation du préjudice ; Que sa décision doit être confirmée ; Attendu qu'il est équitable d'allouer à Monsieur et Madame X... la somme de 2 500 €, en application de l'article 700 du Code de procédure civile ; Attendu que la SA Iselection qui succombe est condamnée aux dépens » ;

**ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE** « Sur la responsabilité de la SA ISELECTION La S. A ISELECTION est une société chargée de la promotion immobilière de logement. Elle fait valoir sur son site Internet, qu'elle est un acteur de référence de la commercialisation de programmes immobiliers d'investissement patrimonial, permettant de s'assurer un complément de retraite, se constituer un patrimoine, préparer sa succession, ou tout simplement alléger sa fiscalité. Elle se prévaut de mettre tout en oeuvre, depuis 1996, pour proposer des produits immobiliers d'investissement patrimonial répondant à des critères qualitatifs stricts. La plaquette de présentation, communiquée en original, permet de savoir dans l'intercalaire intitulé « déficit foncier » à propos du programme proposé par la SA ISELECTION à Lyon que :- les contribuables concernés par ce déficit foncier sont des personnes en pleine activité, ou à l'approche de la retraite et que ce support leur permet d'investir dans un logement à rénover, dans le but de la louer

et de bénéficiaire, à terme des loyers,- la catégorie concernée est l'immobilier locatif ancien,- la fiscalité consiste d'une part en une imputation des déficits fonciers sur le revenu global jusqu'à 70 000 F/ an, d'autre part en une déductibilité des dépenses relatives aux travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration, et enfin en intérêts d'emprunt imputables uniquement sur les revenus fonciers (pendant 10 ans). Il est précisé que ce type d'investissement permet de diminuer son revenu imposable tout en se constituant un patrimoine immobilier,- l'obligation est la location pendant au moins trois ans. Il est proposé à l'acquéreur dans cette même plaquette « un kit de réservation » lequel comporte la convention de vente, un engagement de travaux, un descriptif sommaire des travaux et un mandat de gestion au profit de CAPITALES. Le bien immobilier proposé à l'acquisition est décrit comme un produit de défiscalisation relevant du droit commun de la fiscalité immobilière à savoir qu'eu égard aux travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration à effectuer, il se crée un déficit foncier qui s'impute alors sur le revenu global jusqu'à 70 000 F par an et qui permet une économie d'impôt. Madame X... a acquis le lot n° 3 pour la somme de 54. 043, 18 Q. A la suite du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 septembre 2002 les frais de rénovation se sont élevés pour son appartement à 143 610, 48 dont 86. 165, 12 € pour la partie privative et 57 445, 38 pour les parties communes (selon les conclusions des demandeurs, la pièce s'y rapportant étant illisible). Dans sa réponse aux observations du contribuable du 10 mai 2007, le contrôleur des impôts a maintenu en totalité les rectifications proposées pour les motifs suivants :- le défaut de location de l'appartement au moment de la déduction des travaux,- l'importance des travaux déduits. L'administration fiscale retient d'une part qu'en application de l'article 31 du CGI, les frais et charges peuvent être déduits seulement s'ils sont relatifs à des immeubles productifs de revenus. Or l'appartement qui a été acquis le 27 décembre 2001 n'a pas été loué en 2002, ni en 2003 ni en 2004. D'autre part, elle relève que l'article précité permet de déduire les travaux de réparation et d'entretien seulement s'ils ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal, sans en accroître la valeur,- que vu l'importance des travaux de réhabilitation, la réfection totale des installations électriques, de gaz et de chauffage, la création d'une salle de bain et le montant total des travaux qui s'élève à la somme de 143. 610 € pour un prix d'acquisition de 54 000 €, la valeur de l'immeuble s'est considérablement accrue. Le PDG de la SA ISELECTION, Stéphane Y..., précise (pièce n° 21) que la création et l'application de processus internes bien définis permettent de gérer toute la chaîne de commercialisation d'un programme immobilier de son identification très en amont, au plus près du promoteur jusqu'à la signature de l'acte notarié par le client en passant par un ensemble d'étapes intermédiaires indispensables. En sa qualité de « professionnel de la commercialisation de programmes immobiliers d'investissement patrimonial » la SA ISELECTION ne pouvait ignorer les dispositions claires, précises et constantes de l'article 31 du CGI, et la différence entre les travaux d'amélioration déductibles et les travaux de reconstruction non déductibles. En l'espèce les travaux nécessaires au changement de destination de l'orangerie d'un château en une résidence d'habitation ne peuvent s'analyser en des travaux d'entretien ou de réparation, mais en des travaux de reconstruction et de réhabilitation de l'immeuble, lesquels compte tenu de leur ampleur et de leur importance sont exclus des dispositions de l'article précité et ne sont pas déductibles, ce qu'en sa qualité de professionnel spécialisé dans la défiscalisation la SA ISELECTION ne pouvait méconnaître. D'autre part, il convient de relever qu'à aucun moment la SA ISELECTION n'a informé Madame X... de ce que les travaux ne pouvaient être déduits que sur le bien loué et non pas sur l'ensemble des revenus fonciers. Il convient de relever que dans cette opération immobilière « clef en main » dans laquelle l'acquéreur ne choisit aucun des intervenants : notaire, maître d'oeuvre, gérant du bien, locataire (voir « fiche administrative » de présentation du projet), le seul interlocuteur de Madame X... a été la SA ISELECTION, qui se décrit comme un

professionnel spécialisé et un « acteur de référence de la commercialisation de programmes immobiliers d'investissement patrimonial, permettant de s'assurer un complément de retraite, se constituer un patrimoine, préparer sa succession, ou tout simplement alléger sa fiscalité ». En cette qualité la SA ISELECTION se devait d'informer l'acquéreur sur les particularités de son investissement au regard de la législation fiscale. Dans le cadre de leurs relations précontractuelles la SA ISELECTION a donc manqué à son devoir d'information et de conseil en sa qualité de commercialisateur professionnel spécialisé dans la défiscalisation, étant précisé que toute la plaquette conçue par la SA ISELECTION est exclusivement orientée et établie pour vanter « le + » du programme à savoir une «- défiscalisation 2001/ 2002 » et « une optimisation de la fiscalité ». La SA ISELECTION ne peut se contenter, forte de sa réputation de conseil en défiscalisation, de présenter un programme immobilier dans un but purement commercial, sans assumer les conséquences de son manque de conseil, d'information et de mise en garde, voire de son manque de loyauté, dès lors qu'en sa qualité de professionnel elle ne peut arguer méconnaissance, ni se retrancher derrière les subtilités fiscales entre travaux d'amélioration et travaux de réhabilitation et les conséquences directes qui en découlent au regard de l'imposition et de la défiscalisation vantée. La faute commise par la SA ISELECTION est de nature à engager sa responsabilité. Sur le dommage. Les conséquences du manque d'information et le préjudice en découlant sont les redressements dont le foyer fiscal X... a fait l'objet pour les années 2003 et 2004 lesquels sont consécutifs à l'impossibilité de bénéficier de la défiscalisation promise. Toutefois le courrier de proposition de rectification du 27 février 2006 mentionne trois points de redressement :- les frais et charges relatifs à l'appartement litigieux situé à Lyon,- les pensions alimentaires déduites pour les deux filles du couple,- l'absence de report en ligne 2 DC de la somme de 5. 504 € correspondant au montant des avoirs fiscaux et des crédits d'impôts. Les deux courriers de l'administration fiscale des 30 mars et 10 mai 2007 sont incomplets. Ils ne contiennent aucune information sur les autres points, objet du redressement et ne comportent plus de tableau récapitulatif des conséquences financières des rectifications. Il n'est donc pas possible au Tribunal d'identifier ni de savoir si les montants payés au titre des années 2003 et 2004 à savoir 20 128 € et 28 804 € concernent exclusivement le redressement résultant de la faute commise par la SA ISELECTION. En conséquence il convient d'ordonner la réouverture des débats et d'enjoindre à Madame Nicole X... et Monsieur Jacques X... de produire avant le 15 juin 2013 l'intégralité des courriers de l'administration fiscale et le détail précis des sommes payées au fisc au regard de la faute commise par la SA ISELECTION » ;

1°) ALORS QUE la personne commercialisant en qualité de mandataire du vendeur un programme d'investissement immobilier auprès des tiers, sans contracter avec eux ni s'entremettre dans la vente, n'est pas personnellement responsable de l'insuffisance ou de la mauvaise information donnée à l'acheteur sur le projet ; qu'en l'espèce, ainsi qu'elle le soulignait dans ses conclusions et que l'a constaté l'arrêt (p. 3), la société ISELECTION s'était bornée, en sa qualité de mandataire de la société SOGIMM, à présenter aux époux X... le projet d'investissement immobilier dénommé « ORANGERIE DE LA DAMETTE », consistant en la rénovation de l'orangerie d'un château en vue de sa location, en leur fournissant une plaquette publicitaire ainsi qu'en réalisant deux études personnalisées qualifiées de « document (s) non contractuel (s) », présentant de manière objective les avantages fiscaux du programme ; qu'elle rappelait qu'elle n'était partie ni à l'avant-contrat de vente de l'immeuble conclu par les époux X... avec la société SOGIMM le 4 décembre 2001, ni à l'acte réitératif du 27 décembre 2001 (ses conclusions d'appel, p. 3 ; p. 4 et 5), et qu'elle n'avait pas participé aux travaux de rénovation de l'immeuble confié à des entreprises tierces par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2002 ; que pour dire que la société ISELECTION avait commis une faute engageant sa responsabilité, la Cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a retenu qu'en sa qualité de « professionnel de la commercialisation de programmes immobiliers d'investissement

patrimonial », cette société aurait dû informer les acquéreurs sur les particularités de leur investissement au regard de la législation fiscale, et qu'elle était responsable du redressement subi par les époux X... dans la mesure où ces derniers avaient pu légitimement penser que le coût des travaux effectués pouvaient être déduit de leurs revenus imposables ; qu'en statuant de la sorte, sans constater que la société ISELECTION, intervenue en simple qualité de commercialisateur du programme d'investissement litigieux, pour le compte de son mandant la société SOGIMM avec laquelle la vente du bien immobilier avait été conclue par les époux X..., avait été liée par contrat avec ces derniers ou s'était entremise dans la réalisation de la vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS QUE la société ISELECTION faisait valoir qu'elle s'était bornée, en sa qualité de mandataire de la société SOGIMM, à présenter aux époux X..., par ailleurs assistés de leur conseil en gestion patrimoniale, le projet d'investissement immobilier dénommé « ORANGERIE DE LA DAMETTE », pour le compte du promoteur, en leur fournissant une plaquette publicitaire ainsi qu'en réalisant deux études personnalisées qualifiées de « document (s) non contractuel (s) » ; qu'elle rappelait qu'elle n'était partie ni à l'avant-contrat de vente de l'immeuble conclu par les époux X... avec la seule société SOGIMM le 4 décembre 2001, ni à l'acte réitératif du 27 décembre 2001 (ses conclusions d'appel, p. 3 ; p. 4 et 5), et qu'elle n'avait pas participé aux travaux de rénovation de l'immeuble confié à des entreprises tierces par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2002 ; qu'en retenant par motifs supposément adoptés des premiers juges, pour dire que la société ISELECTION avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité, que celle-ci avait été « le seul interlocuteur » des époux X... et était dès lors tenue d'une obligation d'information et de conseil à leur égard, quand il résultait de ses propres constatations que ces derniers avaient fait l'acquisition du bien immobilier directement auprès du promoteur, la société SOGIMM, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE seule une faute en lien de causalité avec un préjudice indemnisable est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur ; que la société ISELECTION faisait valoir qu'en toute hypothèse, le redressement infligé aux époux X... était sans lien avec le manquement à son devoir d'information et de conseil qui lui était imputé, dans la mesure où le retard dans l'exécution des travaux de réhabilitation de l'immeuble, ainsi que la non-éligibilité de ceux-ci au dispositif de défiscalisation projeté, étaient exclusivement imputables aux entreprises chargées des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires qui s'était tenue le 25 septembre 2002, avec lesquelles elle n'avait aucun lien contractuel ni capitalistique ; qu'en retenant, pour dire que la société ISELECTION avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité, que l'échec de l'opération était dû au manquement de la société ISELECTION à son devoir de conseil, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si indépendamment du prétendu manquement de l'exposante à son devoir de conseil, le redressement infligé aux époux X... n'avait pas pour cause déterminante la faute des entreprises chargées des travaux, qui n'avaient pas respecté les délais de livraison convenus ni effectué de travaux d'amélioration conformes à l'article 31 du code général des impôts, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

4°) ALORS, ENFIN, QUE seule une faute en lien de causalité avec un préjudice indemnisable est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur ; que le paiement de l'impôt mis à la charge d'un contribuable à la suite d'un redressement fiscal ne constitue pas un dommage indemnisable, sauf à ce qu'il soit établi que s'il avait été mieux conseillé, le contribuable aurait pu ne pas être exposé au paiement de l'impôt rappelé ou aurait acquitté une imposition d'un montant moindre ; que la société ISELECTION faisait précisément valoir (ses conclusions d'appel, p. 15 et 16) que le

paiement de l'impôt mis à la charge des époux X... du fait de la remise en cause par l'administration fiscale de la déductibilité des travaux effectués sur le bien immobilier acquis auprès de la société SOGIMM ne constituait pas un préjudice indemnisable ; qu'en retenant néanmoins que la société ISELECTION avait manqué à son devoir de conseil et que ce manquement avait un lien de causalité direct avec le redressement subi par les époux X..., sans rechercher ni a fortiori constater que ces derniers auraient pu bénéficier, à la date de souscription de leur engagement, d'une autre opération présentant les mêmes avantages que ceux escomptés, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 11 février 2014