

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 2 juillet 2014

N° de pourvoi: 13-17599

ECLI:FR:CCASS:2014:C100826

Publié au bulletin

Rejet

M. Gridel (conseiller doyen faisant fonction de président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 février 2013), qu'après que la SCI Les Gones ayant son siège social à Pau, eut, par acte notarié en date du 30 octobre 2006, acquis en l'état futur d'achèvement un logement dépendant d'une résidence à construire à la Réunion, investissement présenté comme entrant dans les prévisions de l'article 199 undecies A du code général des impôts au titre de certains investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques, ses associés et cogérants, M. et Mme X..., qui avaient imputé sur leurs revenus personnels des années 2006 et 2007 la réduction d'impôt prévue par ce texte, se sont vus notifier par l'administration fiscale une proposition de rectification motivée par l'absence de transparence fiscale de la SCI ; qu'informés, par l'administration, de la faculté d'opter pour d'autres systèmes de défiscalisation, tels que la déduction au titre de l'amortissement prévue en matière de calcul des revenus fonciers par l'article 31, h du même code, ils ont réglé les rappels d'impôts sur le revenu puis assigné en responsabilité, pour manquement à leur devoir de conseil, outre les promoteurs-vendeurs, les deux sociétés de notaires qui avaient prêté leur concours à la vente, l'une, la SCP Jacques Entz, Jean-Paul Mattéi, Pierre Calaudi et Sylvie Mendribil, titulaire d'un office à Pau, en recommandant cet investissement et en établissant la procuration notariée en vertu de laquelle l'acte notarié de vente avait pu être conclu à la Réunion, l'autre, la SCP Bellanger, Locate, Virapouille-Ramassany et Hoareau, titulaire d'un office à la Réunion, en instrumentant cet acte de vente ; qu'ils ont également recherché la garantie de la société MMA, assureur de la responsabilité professionnelle de l'office palois ;

Attendu que les deux sociétés civiles professionnelles de notaires et l'assureur font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer à M. et Mme X... la somme de 54 440 euros de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que commet une faute de nature à supprimer ou à réduire son droit à réparation la victime qui n'adopte pas les mesures raisonnables de nature à prévenir la réalisation de son dommage ; qu'en jugeant qu'il ne pouvait être fait grief à M. et Mme X... de ne pas avoir accepté de changer de régime de défiscalisation, cependant qu'en refusant l'application du dispositif proposé par l'administration fiscale, qui aurait permis de prévenir ne serait-ce qu'en partie la réalisation du préjudice lié à la perte du bénéfice fiscal de faveur dont ils demandaient l'application, M. et Mme X... avaient commis une faute de nature à exonérer le notaire de sa responsabilité, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ que le contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficie, au titre du dispositif de défiscalisation Robien recentré, d'une réduction d'impôt s'il s'engage à louer le bien pendant une durée d'au moins neuf ans en respectant les conditions de montant des loyers fixées par décret ; qu'en se bornant à relever, pour juger qu'il ne pouvait être fait grief à M. et Mme X... de ne pas avoir opté pour le régime de défiscalisation Robien recentré, que ce dispositif supposait que l'investissement soit donné en location nue à titre d'habitation principale pour une durée de neuf ans, sans établir, cependant qu'elle avait elle-même constaté qu'un bail avait été conclu de 2007 à 2017, que M. et Mme X... n'auraient pu, par ailleurs, bénéficier de ce dispositif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 31, h) du code général des impôts ;

Mais attendu qu'en vertu de l'article 1382 du code civil, l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences et que la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; que, dès lors, c'est par une exacte application de ce texte que la cour d'appel a retenu que les notaires, ayant manqué à leur devoir d'information et de conseil en n'alertant pas M. et Mme X... sur l'absence de transparence fiscale de la SCI par le biais de laquelle ils projetaient de réaliser leur acquisition, ne pouvaient valablement reprocher à ces derniers de ne pas avoir, après la rectification ayant résulté de cette défaillance, accepté, pour réduire le préjudice financier qui en découlait pour eux, d'opter pour un autre dispositif de défiscalisation que celui qu'ils avaient choisi, les conditions d'une déduction au titre de l'amortissement prévues à l'article 31, h) du code général des impôts eussent-elles été remplies, justifiant ainsi légalement sa décision d'indemniser intégralement la perte des réductions d'impôt sur le revenu dont les acquéreurs auraient pu bénéficier en application de l'article 199 undecies A du même code, aux dispositions duquel l'investissement réalisé avait été présenté comme éligible ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCP Jacques Entz, Jean-Paul Mattéi, Pierre Calaudi et Sylvie Mendribil, la SCP Bellanger, Locate, Virapouille-Ramassany et Hoareau et la société MMA aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande présentées par celles-ci et les condamne à payer à M. et Mme X... et la SCI Les Gones la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juillet deux mille quatorze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP Entz, Mattei, Calaudi et Mendribil, la SCP Bellanger-Locate-Virapoulle-Ramassamy et Hoareau et la société Mutuelles du Mans assurances.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum la SCP ENTZ, MATTÉI, CALAUDI et MENDRIBIL, et la SCP BELLANGER, LOCATE, VIRAPOULLE-RAMASSAMY et HOAREAU, la société SCCV AMIRAL, la société SARL PROMOJET et les MMA à payer aux époux X... la somme de 54. 440 euros de dommages intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il n'est pas contesté que conformément à la proposition de rectification qui a été adressée le 12 août 2008 à M. et Mme X... et en application de l'article 199 undecies A du Code général des impôts dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce, les associés de la SCI Les Gones qui effectuent chaque année une déclaration de résultat ayant le caractère d'une SCI immobilière non transparente, ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt dans le cadre de la loi Girardin ; qu'il résulte de cette proposition de rectification qu'après contrôle, le rappel d'impôt est de 12 587 € pour l'année 2006 (soit 10 888 € au titre du rappel, 610 € au titre des intérêts de retard, 1 089 € au titre de la majoration 1785 A) et de 10 888 € pour 2007 ; que par courrier du 29 septembre 2008 en réponse aux observations formulées par Me Mattéi pour le compte des époux X... le 23 septembre 2008 (pièces 7 et 8 des époux X... et de la SCI Les Gones), le contrôleur des impôts les informait que la proposition de rectification était maintenue, qu'ils pouvaient saisir le conciliateur fiscal, cette saisine ne suspendant pas la mise en recouvrement des impositions ; qu'il les avisait également de ce que l'investissement était éligible sur option au nom de la SCI Les Gones, à la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs selon le dispositif Robien recentré ; et éventuellement Borloo (à voir en fonction du loyer mensuel et des ressources annuelles du locataire) ; que les époux X... produisent deux avis d'imposition sur les revenus (pièces no 27 et 28) l'une pour 2006 l'autre pour 2007 au nom de M. ou Mme Jean X... ; qu'il en résulte que pour 2006, la somme de 10 888 € a fait l'objet d'une mise en recouvrement le 31 décembre 2008 (no de rôle 933 A) avec une date d'exigibilité au 31 janvier 2009 et que pour 2007, la même somme a été mise en recouvrement le 30 avril 2009 (no de rôle 917 A) avec une date d'exigibilité au 30 mai 2009 ; que dès lors il est établi que les époux X... ont été contraints par l'administration fiscale de régler, pour les années 2006 et 2007, les sommes qu'ils avaient indûment déduites, au titre de la loi Girardin, de leurs revenus déclarés pour ces deux années ; qu'il résulte du rapport d'expertise établi par M. Y..., expert-comptable mandaté par la MMA (pièce 1 de la SCP Entz-Mattéi-Calaudi-Mendribil et de son assureur) que conformément à l'article 199 undecies A du Code général des impôts (loi Girardin) les particuliers peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt à raison des sommes investies pour l'acquisition de logements neufs destinés à l'habitation principale, cette réduction d'impôt étant calculée sur le prix de revient du bien acquis plafonnée au prorata de la surface habitable, la réduction d'impôt étant répartie sur cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble ; que dans le cadre de ce dispositif de défiscalisation le logement doit rester en location pour une durée de 5 ans ou 6 ans ; que certes, il résulte du même rapport et du courrier de l'administration fiscale susvisé que l'investissement réalisé par la SCI Les Gones était éligible à d'autres dispositifs fiscaux, dispositif Robien recentré et dispositif Borloo neuf ; que néanmoins, il résulte du rapport de M. Y... que le premier de ces dispositifs suppose que l'investissement soit donné en location nue à titre d'habitation principale pour une durée de neuf ans et que s'agissant du

second, la location doit être réservée à des locataires sous condition de plafond de ressources et permet un amortissement du bien qui peut atteindre jusqu'à 65 % du prix d'acquisition à condition de laisser le bien en location pendant 15 ans (6 % par an pendant sept ans, 4 % pendant deux ans, avec possibilité de prolonger ensuite l'engagement de location encore deux fois par période de trois ans avec un amortissement de 2, 5 % par an) ; que dès lors, il apparaît que le dispositif de l'article 199 undecies A du Code général des impôts (Loi Girardin) permet une défiscalisation plus rapide sur cinq ans et, sur cette durée, à un taux plus intéressant (40 à 50 %) que le dispositif Borloo neuf préconisé par l'expert de l'office notarial palois et de son assureur ; qu'en outre, le dispositif de cet article n'oblige l'acquéreur du logement à le louer que pour une durée inférieure à celle prévue par le dispositif Borloo neuf ; que dès lors, les appelants qui n'ont pas rempli leur obligation d'information antérieurement à la conclusion de la vente, ne peuvent valablement reprocher aux époux X... de ne pas avoir accepté, postérieurement à la rectification fiscale, pour réduire voire diminuer l'incidence fiscale de cette rectification qui résulte directement du défaut d'information et de conseil qui leur est imputable, de soumettre leur investissement à un autre dispositif fiscal, dès lors que les dispositifs auxquels l'opération était éligible comportaient, pour en bénéficier pleinement, des conditions plus restrictives que le dispositif Girardin qu'ils n'avaient pas été mis en mesure d'apprécier antérieurement à leur acquisition ; que par ailleurs, il n'est pas démontré par les appelants que si les époux X... les avaient connues, ils les auraient nécessairement acceptées ; que les époux X... et la SCI Les Gones produisent le bail d'habitation conclu le 8 août 2007 entre cette SCI et Melle Z... pour une durée de trois ans (pièce 31) du 1er septembre 2007 au 31 août 2010 et le bail d'habitation conclu le 9 mai 2011 entre cette même SCI et M. Léopold A... pour une durée de six ans du 15 mai 2011 au 14 mai 2017 ; que les époux X... démontrent donc qu'ils auraient pu bénéficier d'une réduction fiscale sur leur impôt sur le revenu pour les années 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010 de 10 888 €, par an, s'ils avaient réalisé cet investissement à titre personnel dès lors que l'administration fiscale dans le cadre de la rectification opérée, n'a pas remis en cause les conditions de délai dans lesquelles l'appartement avait été loué prévues par l'article l'article 199 undecies A du Code général des impôts, pas plus d'ailleurs que le calcul du montant de la réduction opérée par eux en application de cet article ; que le défaut de conseil et d'information imputable aux appelants est donc bien la cause directe d'une perte de chance pour les époux X... et non pour la SCI Les Gones de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pendant cinq ans ; que l'appartement ayant été loué pendant la totalité de la période pendant laquelle la réduction d'impôt était applicable, l'indemnisation de cette perte de chance est égale à la totalité de la déduction fiscale dont les époux X... auraient pu bénéficier ; qu'il convient donc de leur allouer en réparation de cette perte de chance la somme de 54 440 euros ;

1°) ALORS QUE commet une faute de nature à supprimer ou à réduire son droit à réparation la victime qui n'adopte pas les mesures raisonnables de nature à prévenir la réalisation de son dommage ; qu'en jugeant qu'il ne pouvait être fait grief aux époux X... de ne pas avoir accepté de changer de régime de défiscalisation, cependant qu'en refusant l'application du dispositif proposé par l'administration fiscale, qui aurait permis de prévenir ne serait-ce qu'en partie la réalisation du préjudice lié à la perte du bénéfice fiscal de faveur dont ils demandaient l'application, les époux X... avaient commis une faute de nature à exonérer le notaire de sa responsabilité, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficie, au titre du dispositif de défiscalisation Robien recentré, d'une réduction d'impôt s'il s'engage à louer le bien pendant une durée d'au moins neuf ans en

respectant les conditions de montant des loyers fixées par décret ; qu'en se bornant à relever, pour juger qu'il ne pouvait être fait grief aux époux X... de ne pas avoir opté pour le régime de défiscalisation Robien recentré, que ce dispositif supposait que l'investissement soit donné en location nue à titre d'habitation principale pour une durée de neuf ans, sans établir, cependant qu'elle avait elle-même constaté qu'un bail avait été conclu de 2007 à 2017, que les époux X... n'auraient pu, par ailleurs, bénéficier de ce dispositif, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 31, h) du Code général des impôts.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 7 février 2013