

# 14 janvier 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-24.881

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300019

## Titres et sommaires

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Consentement - Dol - Sanctions - Action en nullité de la vente - Rejet - Action en responsabilité délictuelle - Cumul

Le rejet de la demande principale en nullité d'une vente pour dol dirigée contre le vendeur ne fait pas obstacle à une demande subsidiaire en responsabilité quasi-délictuelle formée contre le professionnel chargé de la commercialisation du programme d'investissement immobilier défiscalisé et en indemnisation du préjudice en résultant pour les acquéreurs demeurés propriétaires du bien

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 14 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 19 FS-P

Pourvoi n° N 19-24.881

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
\_\_\_\_\_

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 JANVIER 2021

La société IFB France, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° N 19-24.881 contre l'arrêt n° RG : 16/02104 rendu le 27 septembre 2019 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile TGI), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. G... Y...,

2°/ à Mme T... E..., épouse Y...,

domiciliés tous deux [...],

3°/ à la société Predica prévoyance dialogue du Crédit agricole, société anonyme, dont le siège est [...],

4°/ à la société Oceanis Outremer, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...], venant aux droits de la société Le Jardin Colonial ,

5°/ à la société Crédit agricole mutuel de Franche-Comté, société coopérative de crédit, dont le siège est [...],

6°/ à la société CNP assurances, société anonyme,

7°/ à la société CNP invalidité, accident, maladie (CNP IAM), société anonyme,

toutes deux ayant leur siège [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller doyen, les observations de la SCP Boullez, avocat de la société IFB France, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme Y..., et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 17 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de

l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société IFB France du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Prédica prévoyance dialogue du Crédit agricole, la société Oceanis Outremer, venant aux droits de la société Le Jardin colonial, la société Crédit agricole mutuel de Franche-Comté, la société CNP assurances, la société CNP invalidité, accident, maladie - CNP IAM.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 27 septembre 2019), en juin 2005, M. et Mme Y..., après avoir été démarchés par la société IFB France, chargée de la commercialisation d'immeubles en l'état futur d'achèvement réalisés à la Réunion par la société civile de construction vente Le Jardin colonial (la société Le Jardin colonial), ont acquis, au prix de 101 500 euros, un appartement à titre d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'un avantage fiscal.

3. Le bien, financé à l'aide d'un prêt, a été livré en 2007, loué à plusieurs reprises et évalué en 2013 entre 55 000 et 65 000 euros.

4. M. et Mme Y... ont assigné le vendeur, le démarcheur, la banque et les assureurs à titre principal en nullité de la vente pour dol. Subsidiairement, ils ont sollicité la réparation d'un préjudice patrimonial et moral en raison des fautes commises par la société IFB France dans l'exécution de son obligation d'information et de conseil.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

## Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le premier moyen

## Enoncé du moyen

6. La société IFB France fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. et Mme Y... des dommages-intérêts d'un montant de 17 000 euros au titre de la perte de chance, alors :

« 1°/ que le manquement à une obligation d'information et de conseil cause seulement un préjudice consistant en la perte d'une chance d'éviter le dommage tel qu'il s'est réalisé, soit de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses ; qu'il s'ensuit qu'en l'état du rejet de leur action en nullité de la vente immobilière pour dol, M. et Mme Y... ne pouvaient obtenir réparation du préjudice constitué par la perte d'une chance d'effectuer un investissement immobilier locatif plus rentable par l'acquisition d'un bien en métropole qui aurait conservé une valeur stable sans bénéfice d'un avantage fiscal ; qu'en affirmant que le manquement de la société IFB à son devoir d'information et de conseil leur ouvrait droit à obtenir réparation de leur perte de chance d'avoir réalisé un investissement immobilier locatif plus rentable, en dépit du maintien du contrat de vente du bien immobilier, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

2°/ que l'indemnisation de la perte d'une chance est subordonnée à la constatation de la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable ; qu'en évaluant le préjudice de M. et Mme Y... à la somme de 17 000 €, après avoir rappelé que l'existence d'un avantage fiscal venait diminuer l'impact de la dépréciation et qu'un bien acquis en métropole aurait conservé sa valeur sans le bénéfice d'un tel avantage, au lieu de déterminer in concreto, dans l'hypothèse d'une exécution satisfaisante de l'obligation d'information, sous quelle probabilité M. et Mme Y... auraient ou non acquis le bien, ou, dans l'affirmative, s'ils l'auraient acquis à des conditions différentes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

3°/ que la détermination d'un préjudice suppose la prise en compte des avantages que le demandeur à l'action a pu retirer de la situation dommageable ; qu'en évaluant le préjudice de M. et Mme Y... à la somme de 17 000 €, après avoir rappelé que l'existence d'un avantage fiscal venait diminuer l'impact de la dépréciation et qu'un bien acquis en métropole aurait conservé sa valeur sans le bénéfice d'un tel avantage, sans rechercher si M. et Mme Y..., en conservant dans leur patrimoine la propriété d'un immeuble susceptible de s'apprécier, n'en avaient pas retiré un avantage de nature à venir en compensation avec l'allocation d'une indemnité compensant la perte d'une chance de réaliser un investissement plus rentable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce, ensemble le principe de la réparation intégrale du dommage sans perte ni profit. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

7. D'une part, le rejet de la demande principale en nullité de la vente pour dol dirigée contre le vendeur ne fait pas obstacle à une demande subsidiaire en responsabilité quasi-délictuelle contre le professionnel chargé de la commercialisation du programme d'investissement immobilier défiscalisé et à l'indemnisation du préjudice en résultant pour les acquéreurs demeurés propriétaires du bien.

8. D'autre part, la cour d'appel a relevé que le bien acquis en 2006 au prix de 101 500 euros avait été estimé en 2013 entre 55 000 et 65 000 euros.

9. Procédant à une comparaison prenant en compte l'avantage fiscal attaché à un investissement Outre-mer avec un investissement locatif immobilier qui aurait été réalisé en métropole en conservant une valeur stable, la cour d'appel a pu en déduire, sans avoir à rechercher quelle aurait été la décision prise par les acquéreurs s'ils avaient été correctement informés, que M. et Mme Y... avaient subi une perte de chance d'avoir effectué un investissement plus rentable, qu'elle a souverainement évaluée à la somme de 17 000 euros.

10. Enfin, la cour d'appel n'était pas tenue d'effectuer une recherche sur l'évolution du patrimoine des acquéreurs qui n'était pas demandée.

11. La cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société IFB France aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société IFB France et la condamne à payer à M. et Mme Y... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société IFB France.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société IFB FRANCE à payer à M. et Mme Y... des dommages et intérêts d'un montant de 17 000 € au titre de la perte de chance, outre la somme de 3 000 € à chacun au titre du préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE le professionnel qui commercialise des biens immobiliers, notamment dans une opération de défiscalisation, est tenu d'informer et de conseiller l'acquéreur éventuel sur les caractéristiques de l'investissement qu'il lui propose et sur les choix à effectuer ; que la charge de la preuve de l'accomplissement de ce devoir repose sur le professionnel qui en est débiteur ; qu'en l'espèce, la S.A.S. IFB France a remis aux époux Y... une "projection financière" (pièce 2 Y...) aux termes de laquelle elle expose avoir "élaboré [ce document] avec le plus grand soin par [le conseiller IFB des époux Y...] et nos services, en fonction" des chiffres de l'étude patrimoniale des époux, de leurs objectifs et de leurs possibilités budgétaires ; qu'il s'en déduit que la SAS IFB France n'est pas seulement intervenue, ainsi qu'elle le fait valoir, comme mandataire du vendeur mais également en qualité de professionnel de l'immobilier et du patrimoine ; qu'à ce titre, elle est débitrice à l'égard des époux Y... d'une obligation d'information et de conseil ; que cette information doit d'être loyale, complète et personnalisée afin de permettre l'engagement éclairé du co-contractant sur les avantages et les risques de l'opération immobilière et financière projetée ; que c'est pourtant sur la base d'une étude patrimoniale succincte que la S.A.S. IFB France a proposé aux époux Y... un investissement total de 101.500,00 € sur un appartement type T2 avec parking au sein de la Résidence "Le Jardin Colonial" ; que la projection financière n'envisage rien d'autre qu'une progressivité annuelle de 2% du loyer comme de la valeur des biens ; qu'elle table sur des loyers annuels de 3.852,00 € dès la première année et une réduction d'impôt annuelle de 5.752,00 €, les époux Y... pouvant raisonnablement escompter un bénéfice net de 52.919,00 € à la fin de la période de défiscalisation (pièce 3 Y...) ; que ce résultat étant toutefois totalement dépendant de la location effective des biens vendus, la S.A.S. IFB France a joint divers

documents susceptibles d'ôter de l'esprit de ses éventuels acquéreurs tout doute sur les aléas liés aux possibilités de location et à ses revenus potentiels, qu'or, elle ne justifie d'aucune étude sérieuse de marché sur le potentiel locatif de la zone du TAMPON et sur la réalité de son marché immobilier ; que la projection financière n'engageait ni le gestionnaire de biens ni l'assureur mais accréditait l'idée d'une sécurisation du projet de bout en bout et d'une rentabilité certaine puisqu'après la vente, un professionnel déjà identifié prenait la suite de l'opération pour se charger de la gestion et du suivi des locations ; qu'ainsi, la S.A.S. IFB France ne justifie pas, d'une façon ou d'une autre, avoir exercé son devoir de d'information et de conseil auprès des époux Y... ; que d'ailleurs, sa "méthode de vente" encourage clairement son préposé à convaincre le client que le seul risque est de gagner de l'argent ; que la communication d'une étude théorique ne considérant que l'hypothèse la plus optimiste et ne présentant pas la subsistance d'aléas pouvant entacher cet investissement ne permet pas de considérer que la S.A.S. IFB France a rempli son obligation d'information sincère et de conseil ; qu'ainsi, les époux Y... sont fondés à invoquer la faute délictuelle de la S.A.S. IFB France ; qu'en conséquence de la faute commise par la SAS IFB France au titre de ses obligations d'information et de conseil, les époux Y... sont fondés à solliciter l'indemnisation de leur perte de chance d'avoir réalisé un investissement immobilier locatif plus rentable ; qu'en l'espèce, le bien acquis par les époux Y... en 2006 pour la somme de 101.500,00 euros est estimé en 2013 à la somme de 36.258 euros ; que le capital perdu lié à la dévaluation du bien peut ainsi être estimé à 64.250 euros ; que les époux Y... ont toutefois bénéficié d'un avantage fiscal de 17.588 euros sur la période, lequel vient diminuer la perte de l'opération (46.662 euros) ; qu'à l'inverse, il est justifié (pièce 36 Y...) que, sur la même période 2006 à 2013, le prix d'un bien acquis à titre investissement locatif en métropole aurait, en moyenne, conservé une valeur stable, soit, en l'espèce 101.500,00 euros ; qu'en revanche, les époux Y... n'auraient pas bénéficié d'un gain fiscal de 17.558 euros ; qu'il résulte de ce qui précède que la perte de chance d'avoir effectué un investissement plus rentable s'ils avaient bénéficié d'une complète information sur l'opération de défiscalisation commercialisée par la SAS IFB est justement évalué par les époux Y... à la somme de 17.000 euros ; que l'anxiété générée par la perte de capital à la suite de l'opération d'investissement infructueuse et celle liée à la procédure judiciaire consécutive, en cours depuis 2013, n'étant pas sérieusement contestable, les époux Y... établissent l'existence d'un préjudice moral dont l'indemnisation sera justement évaluée à la somme de 3.000 euros à verser à chacun des époux par la SAS IFB ; qu'il conviendra en conséquence d'infirmier le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de condamner la S.A.S. IFB France à payer aux époux Y... les sommes de 17.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de chance et 3.000 euros à chacun pour préjudice moral ;

1. ALORS QUE le manquement à une obligation d'information et de conseil cause seulement un préjudice consistant en la perte d'une chance d'éviter le dommage tel qu'il s'est réalisé, soit de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses ; qu'il s'ensuit qu'en l'état du rejet de leur action en nullité de la vente immobilière pour dol, M. et Mme Y... ne pouvaient obtenir réparation du préjudice constitué par la perte d'une chance d'effectuer un investissement immobilier locatif plus rentable par l'acquisition d'un bien en métropole qui aurait conservé une valeur stable sans bénéfice d'un avantage fiscal ; qu'en affirmant que le manquement de la société IFB à son devoir d'information et de conseil leur ouvrait droit à obtenir réparation de leur perte de chance d'avoir réalisé un investissement immobilier locatif plus rentable, en dépit du maintien du contrat de vente du bien immobilier, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

2. ALORS QUE l'indemnisation de la perte d'une chance est subordonnée à la constatation de la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable ; qu'en évaluant le préjudice de M. et Mme Y... à la somme de 17 000 €, après avoir rappelé que l'existence d'un avantage fiscal venait diminuer l'impact de la dépréciation et qu'un bien acquis en métropole aurait conservé sa valeur sans le bénéfice d'un tel avantage, au lieu de déterminer in concreto, dans l'hypothèse d'une exécution satisfaisante de l'obligation d'information, sous quelle probabilité M. et Mme Y... auraient ou non acquis le bien, ou, dans l'affirmative, s'ils l'auraient acquis à des conditions différentes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

3. ALORS QUE la détermination d'un préjudice suppose la prise en compte des avantages que le demandeur à l'action a pu retirer de la situation dommageable ; qu'en évaluant le préjudice de M. et Mme Y... à la somme de 17 000 €, après avoir rappelé que l'existence d'un avantage fiscal venait diminuer l'impact de la dépréciation et qu'un bien acquis en métropole aurait conservé sa valeur sans le bénéfice d'un tel avantage, sans rechercher si M. et Mme Y..., en conservant dans leur patrimoine la propriété d'un immeuble susceptible de s'apprécier, n'en avaient pas retiré un avantage de nature à venir en compensation avec l'allocation d'une indemnité compensant la perte d'une chance de réaliser un investissement plus rentable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce,

ensemble le principe de la réparation intégrale du dommage sans perte ni profit.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société IFB FRANCE à payer à M. et Mme Y... des dommages et intérêts d'un montant de 3 000 euros à chacun au titre du préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE l'anxiété générée par la perte de capital à la suite de l'opération d'investissement infructueuse et celle liée à la procédure judiciaire consécutive, en cours depuis 2013, n'étant pas sérieusement contestable, les époux Y... établissent l'existence d'un préjudice moral dont l'indemnisation sera justement évaluée à la somme de 3.000 euros à verser à chacun des époux par la SAS IFB ; qu'il conviendra en conséquence d'infirmier le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de condamner la S.A.S. IFB France à payer aux époux Y... les sommes de 17.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de chance et 3.000 euros à chacun pour préjudice moral ;

1. ALORS QU'en cas de manquement d'un agent immobilier à son obligation d'information et de conseil, ne constitue pas un préjudice moral indemnisable, l'anxiété générée par la perte de capital à la suite de l'opération d'investissement infructueuse et celle liée à la procédure judiciaire consécutive ; qu'en affirmant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

2. ALORS QUE sauf circonstances particulières qu'il appartient au juge de spécifier, la défense à une action en justice ne peut pas dégénérer en abus dès lors que sa légitimité a été reconnue, au moins partiellement, en première instance ; qu'en se déterminant en considération de l'anxiété générée par une procédure judiciaire, quand les premiers juges avaient débouté les consorts Y... de toutes leurs demandes, y compris celle tendant à l'allocation de dommages et intérêts, la cour d'appel qui n'a relevé l'existence d'aucune circonstance particulière ayant fait dégénérer en abus le droit de la société IFB France de se défendre en justice, a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de saint-denis de la réunion  
27 septembre 2019 (n°16/02104)

## Textes **appliqués**

Article [1382](#) du code civil.

## Rapprochements de **jurisprudence**

1re Civ., 25 juin 2008, pourvoi n° [07-18.108](#), Bull. 2008, I, n° 184 (cassation partielle).

Com., 10 juillet 2012, pourvoi n° [11-21.954](#), Bull. 2012, IV, n° 149 (cassation).

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-01-2021
- Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion 27-09-2019