

# Texte de la décision

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 21 septembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 657 F-D

Pourvoi n° N 20-21.044

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 21 SEPTEMBRE 2022

1°/ Mme [C] [G], épouse [H],

2°/ M. [B] [H],

domiciliés tous deux [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° N 20-21.044 contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2020 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Izimmo, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société Allianz, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

3°/ à la société Lagrange patrimoine conseil, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme [H], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Izimmo, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Allianz, après débats en l'audience publique du 5 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 M. et Mme [H] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Lagrange patrimoine conseil.

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 15 septembre 2020), à la suite d'un contrat de réservation du 28 novembre 2006, M. et Mme [H] ont acquis, le 6 septembre 2007, par l'entremise de la société Izimmo, venant aux droits de la société Le Comptoir Immobilier, assurée auprès de la société Allianz IARD, un appartement dans une résidence touristique à construire bénéficiant d'un programme de défiscalisation.

3. Par acte du 13 février 2007, ils ont conclu avec la société Soderev tour, chargée de l'exploitation de la résidence, un bail commercial pour une durée ferme et irrévocable de neuf ans moyennant le paiement d'un loyer annuel garanti quel que soit le taux d'occupation du bien.

4. La société Soderev tour ayant fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, M. et Mme [H] ont accepté une réduction du loyer. S'estimant victime d'une tromperie et d'un défaut d'information et de conseil, ils ont assigné la société Izimmo en indemnisation de leurs préjudices.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche Enoncé du moyen

5. M. et Mme [H] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors « qu'en toute hypothèse, l'intermédiaire professionnel, spécialisé dans l'immobilier de placement, qui conseille la réalisation d'une opération de défiscalisation immobilière, doit informer et conseiller l'investisseur éventuel sur l'ensemble des caractéristiques du placement qu'il lui propose et sur les choix à effectuer ; qu'en retenant, pour écarter tout manquement de la société Izimmo à ses obligations, que « tout investissement comporte une part d'aléa », que « la possibilité d'une défaillance du preneur du bail commercial dans le paiement des loyers » est « connue de tout investisseur », que M. et Mme [H] auraient pu « s'en convaincre par eux-mêmes », et qu'un risque de défaillance du preneur, quelle qu'en soit la raison, avait été « envisagé dans le contrat de gestion », après avoir relevé qu'elle leur avait remis différentes plaquettes insistant « sur les valeurs de sécurité, rentabilité et garantie, présentées en caractères gras », décrivant le preneur comme le « leader européen de la gestion de résidence de tourisme » et précisant, « dans les « garanties » », que le loyer était « garanti par un bail

minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence », la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à établir que cette société avait exécuté son obligation d'information et de conseil en attirant l'attention de M. et Mme [H] sur l'ensemble des risques du placement proposé, tel le risque de non-perception des loyers auquel ils se trouveraient exposés en cas de déconfiture du preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

6. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

7. Pour rejeter la demande d'indemnisation des acquéreurs, l'arrêt retient que l'investissement opéré par M. et Mme [H] comportait, comme tout investissement réalisé dans le secteur immobilier locatif, une part d'aléa résultant de la possible défaillance du preneur à bail, risque envisagé par le contrat de gestion et que les acquéreurs étaient en mesure de comprendre le mécanisme basique de cet investissement, sans que la société Izimmo ne fût tenue d'une obligation d'information consistant à faire part, au risque d'en omettre, des différentes hypothèses dans lesquelles le paiement du loyer pourrait être interrompu, notamment en cas de déconfiture du preneur.

8. En statuant ainsi, par des motifs impropres à établir que la société Izimmo avait exécuté son obligation d'information et de conseil en appelant l'attention de M. et Mme [H] sur l'ensemble des risques du placement proposé, alors qu'il avait été remis aux acquéreurs des plaquettes insistant sur les valeurs de sécurité et de rentabilité de l'investissement, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il a rejeté l'exception de nullité de l'assignation délivrée par M. et Mme [H] à la société Izimmo et la fin de non-recevoir tirée de la prescription de leur action à son égard, l'arrêt rendu le 15 septembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

Condamne la société Izimmo aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Izimmo à payer à M. et Mme [H] la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux, signé par Mme Teiller, président et par Mme Besse, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [H]

M. et Mme [H] font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et de les AVOIR déboutés de toutes les demandes ;

1°) ALORS QUE l'agent immobilier spécialisé dans l'immobilier de placement, qui conseille la réalisation d'une opération de défiscalisation immobilière, doit fournir des informations complètes, exactes et précises sur l'ensemble des

caractéristiques du placement qu'il propose ; que M. et Mme [H] soutenaient que la société Izimmo, qui, se présentant comme un « conseiller en immobilier de placement », leur avait proposé un produit de défiscalisation immobilière reposant sur le dispositif légal dit Demessine, consistant dans l'acquisition d'un appartement dans une résidence de tourisme, devant être donné à bail à l'exploitant de la résidence pendant neuf ans, avait manqué à son obligation d'information et de conseil en leur indiquant que le loyer était garanti par un bail minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence, indication trompeuse qui laissait croire à une sécurité totale du placement ; qu'en retenant, après avoir constaté que la société Izimmo avait effectivement remis à M. et Mme [H] différentes plaquettes insistant « sur les valeurs de sécurité, rentabilité et garantie, présentées en caractères gras », décrivant le preneur comme le « leader européen de la gestion de résidence de tourisme » et précisant, « dans les « garanties » », que le loyer était « garanti par un bail minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence », que la preuve d'un manquement de la société Izimmo à son obligation d'information et de conseil n'aurait pas été rapportée, au motif que cette société leur avait ainsi « garanti l'existence d'un loyer « dans le cadre » d'un bail de neuf ans », mais « nullement le montant du loyer », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'intermédiaire professionnel, spécialisé dans l'immobilier de placement, qui conseille la réalisation d'une opération de défiscalisation immobilière, doit informer et conseiller l'investisseur éventuel sur l'ensemble des caractéristiques du placement qu'il lui propose et sur les choix à effectuer ; qu'en retenant, pour écarter tout manquement de la société Izimmo à ses obligations, que « tout investissement comporte une part d'aléa », que « la possibilité d'une défaillance du preneur du bail commercial dans le paiement des loyers » est « connue de tout investisseur », que M. et Mme [H] auraient pu « s'en convaincre par eux-mêmes », et qu'un risque de défaillance du preneur, quelle qu'en soit la raison, avait été « envisagé dans le contrat de gestion », après avoir relevé qu'elle leur avait remis différentes plaquettes insistant « sur les valeurs de sécurité, rentabilité et garantie, présentées en caractères gras », décrivant le preneur comme le « leader européen de la gestion de résidence de tourisme » et précisant, « dans les « garanties » », que le loyer était « garanti par un bail minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence », la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à établir que cette société avait exécuté son obligation d'information et de conseil en attirant l'attention de M. et Mme [H] sur l'ensemble des risques du placement proposé, tel le risque de non-perception des loyers auquel ils se trouveraient exposés en cas de déconfiture du preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

3°) ALORS QUE le contrat de bail, qualifié de contrat de gestion par l'arrêt, se bornait à stipuler que le preneur pourrait remettre en question le loyer en cas de « force majeure interrompant l'activité touristique, tel un tremblement de terre, pollution, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens » ou « d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du preneur, notamment une modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou leur mauvais entretien ou fonctionnement étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes », sans mentionner le risque de non-perception des loyers en cas de déconfiture du preneur et son impact sur la fiabilité annoncée du placement ; qu'en déduisant du fait qu'un risque de non-perception des loyers, « quelle qu'en soit la cause », était « envisagé » dans ce contrat, que le manquement de la société Izimmo à son obligation d'information et de conseil n'aurait pas été établi, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil.