



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/4243/2016

ACJC/62/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 15 JANVIER 2019**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée rue \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 avril 2018, comparant par Me Julien Fivaz, avocat, rue du Mont-Blanc 16, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, p.a. **C** \_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_ Genève, intimé, comparant par Me Jean-Marie Crettaz, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 janvier 2019.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/6340/2018 du 25 avril 2018, reçu le 30 avril 2018 par les parties, le Tribunal de première instance a, sur demande principale, débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), sur demande reconventionnelle, condamné cette dernière à payer à C\_\_\_\_\_ les sommes de 2'291 fr., 4'599 fr. et 4'055 fr., avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2012 (ch. 2), arrêté les frais de la demande principale et de la demande reconventionnelle à 17'450 fr., en les mettant à charge de A\_\_\_\_\_ et en les compensant avec les avances versées par les parties, condamné en conséquence A\_\_\_\_\_ à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr., ordonné la restitution à A\_\_\_\_\_ du solde de ses avances (ch. 3), condamné cette dernière à verser à C\_\_\_\_\_ 15'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 30 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, principalement, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 387'215 fr. 35, avec intérêts à 5% dès le 3 mars 2015, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par ce dernier au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à la radiation des poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ du registre de l'Office des poursuites, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.
- b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de cet appel, sous suite de frais et dépens.
- Il allègue que A\_\_\_\_\_ est rompue aux affaires immobilières et se réfère nouvellement au site internet de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, en particulier au descriptif des cours, dont il ressort que des cours de fiscalité sont donnés dans le domaine du courtage immobilier. Il se réfère également à une décision figurant sur le site internet du Conseil municipal de la Ville de Genève, alléguant, pour la première fois, que A\_\_\_\_\_ avait, fin 2005, un projet immobilier nécessitant l'octroi d'une autorisation de construire et qu'ainsi son entreprise ne devait pas être déficitaire.
- c.** Dans sa réplique, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, soutenant que les allégations résultant des sites internet précités étaient irrecevables, et a produit une pièce nouvelle, soit un courrier de la banque D\_\_\_\_\_ qui lui avait été adressé en date du 7 août 2006.
- d.** Dans sa duplique, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la nouvelle pièce produite par A\_\_\_\_\_ et a soutenu que les faits résultant d'un site internet étaient notoires.

---

e. Par avis du greffe du 6 novembre 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A\_\_\_\_\_ exerce une activité indépendante d'agent immobilier sous la raison individuelle E\_\_\_\_\_. Dans le cadre de son activité, elle a contracté plusieurs crédits hypothécaires.

A la suite de la liquidation de la société immobilière F\_\_\_\_\_, dont A\_\_\_\_\_ était l'unique administratrice, celle-ci a acquis, en son nom, le bien immobilier sis route \_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_ [GE] (ci-après : l'immeuble), dans lequel elle a habité jusqu'à fin février 2005. Dès le 1<sup>er</sup> mars 2005, elle a mis ce bien en location.

A\_\_\_\_\_ est également propriétaire d'autres biens immobiliers, notamment d'un bien sis \_\_\_\_\_, affecté à son exploitation commerciale.

b. B\_\_\_\_\_ exploite un bureau fiduciaire sous la raison individuelle C\_\_\_\_\_.

c. A\_\_\_\_\_ a mandaté B\_\_\_\_\_ pour la tenue de sa comptabilité et la préparation de ses déclarations fiscales, à tout le moins dès 1994.

d. Jusqu'en 2004, les déclarations fiscales de A\_\_\_\_\_ mentionnaient que l'immeuble faisait partie de sa fortune privée et était déclaré sous le code 15.10 « *immeuble occupé par le propriétaire* ».

Dans sa déclaration fiscale 2005, l'immeuble figurait sous le code 15.10 précité et les indications suivantes étaient inscrites, en gras, dans la rubrique « *observations* » : « *La villa \_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_ [GE] est louée à partir du 1<sup>er</sup> mars 2005. Les revenus locatifs figurent dans le compte de pertes et profits. Du 1<sup>er</sup> janvier au 28 février 2005, la valeur locative proratisée au 2/12.* ». A\_\_\_\_\_ a signé cette déclaration fiscale, notamment sous la rubrique précitée.

Le compte de pertes et profits 2005 de l'entreprise de A\_\_\_\_\_, contenu sur une seule page et comportant la signature de cette dernière, mentionnait les revenus locatifs de l'immeuble dans les avoirs à hauteur de 58'000 fr., engendrant un bénéfice net de 6'966 fr. 55. L'immeuble n'était pas inscrit dans les actifs commerciaux du bilan.

Les revenus locatifs de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ figuraient également dans les avoirs de l'entreprise.

e. En 2005, A\_\_\_\_\_ a subi une opération de la hanche, qui a été suivie de plusieurs complications en 2006 et 2007 nécessitant des hospitalisations, durant lesquelles son courrier n'était pas retenu à la poste.

---

**f.** Le 19 mai 2006, A\_\_\_\_\_ a établi une procuration en faveur de B\_\_\_\_\_ « *pour d'une façon générale, intervenir et prendre toute disposition en vue de la défense de [s]es intérêts.* ».

Cette procuration n'a pas été signée par les parties.

**g.** Le 29 août 2007, l'Administration fiscale cantonale (ci-après : l'AFC) a adressé à A\_\_\_\_\_ son bordereau de taxation 2005, dont il ressort que l'immeuble a été considéré comme relevant de sa fortune commerciale, en raison de la mention des revenus locatifs dans le compte de pertes et profits de son entreprise. L'immeuble sis \_\_\_\_\_ constituait également un actif commercial.

A\_\_\_\_\_ a remis ledit bordereau à B\_\_\_\_\_ en fin d'année 2007, afin qu'il prépare sa déclaration fiscale 2006.

**h.** Dans la déclaration fiscale 2006 de A\_\_\_\_\_, l'immeuble n'est mentionné ni dans la fortune privée, ni dans la fortune commerciale. Les revenus liés à sa location figuraient dans les comptes de pertes et profits de 2006 à 2008.

Ces documents ont été signés par A\_\_\_\_\_.

L'AFC a continué à considérer que l'immeuble faisait partie de la fortune commerciale de A\_\_\_\_\_.

**i.** En octobre 2010, A\_\_\_\_\_ a mandaté G\_\_\_\_\_, soit H\_\_\_\_\_, afin d'examiner la question de la fiscalité liée à la plus-value de l'immeuble, dès lors qu'elle souhaitait le vendre.

Par courrier du 12 mai 2011, H\_\_\_\_\_ a expliqué à A\_\_\_\_\_ que la différence de fiscalisation de la plus-value de l'immeuble était importante depuis le transfert de celui-ci de sa fortune privée à sa fortune commerciale. Cette différence a été chiffrée, en définitive, à 387'215 fr. 35 sur la base d'un prix de vente de l'immeuble fixé à 1'550'000 fr.

**j.** Par courriers des 8 et 10 février 2011, A\_\_\_\_\_ a contesté les factures d'honoraires émises par B\_\_\_\_\_ de 600 fr. (facture n° 4\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2009 pour l'activité exercée en 2009) et 794 fr. (facture n° 5\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2010 pour l'activité exercée en 2010), au motif que ce dernier n'établissait plus sa comptabilité durant ces années. Elle a requis le détail desdites factures. Elle lui a également reproché d'avoir commis une erreur en transférant l'immeuble de sa fortune privée à sa fortune commerciale, ce qui entraînait, en cas de vente de celui-ci, une taxation défavorable.

B\_\_\_\_\_ a répondu n'avoir aucune raison de détailler ses factures et a mis A\_\_\_\_\_ en demeure de les payer. Il a contesté avoir commis une négligence dans

---

l'établissement de la déclaration fiscale 2005, précisant qu'il avait déclaré l'immeuble dans la fortune privée et que l'AFC avait décidé d'elle-même de l'inscrire dans les actifs commerciaux.

**k.** Le 18 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à A\_\_\_\_\_ deux commandements de payer, poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, à concurrence des sommes de 11'545 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> février 2010, et de 794 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2011, à titre de solde de ses factures (n° 6\_\_\_\_\_ du 31 janvier 2006, n° 7\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2006, n° 8\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2007, n° 4\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2009 et n° 5\_\_\_\_\_ du 30 décembre 2010). Ces poursuites incluaient également une somme de 500 fr. à titre de frais d'encaissement.

A\_\_\_\_\_ y a formé opposition.

**l.** Le 1<sup>er</sup> mai 2015, A\_\_\_\_\_ a fait notifier à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, pour un montant de 387'215 fr. 35, plus intérêts à 5% dès le 3 mars 2015, à titre de dommage « *pour erreur dans libellé déclaration fiscale 2005* ».

B\_\_\_\_\_ y a formé opposition.

**m.** Par acte expédié le 25 mai 2016 au greffe du Tribunal, A\_\_\_\_\_ a assigné B\_\_\_\_\_ en paiement de la somme de 387'215 fr. 35, avec intérêts à 5% dès le 3 mars 2015. Elle a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence du montant précité, à la constatation de ce qu'elle n'était pas débitrice de B\_\_\_\_\_ et à la radiation, par l'Office des poursuites, des poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ dirigées à son encontre, sous suite de frais et dépens.

Elle a fait valoir que B\_\_\_\_\_ avait violé son devoir de diligence en déclarant les revenus locatifs de l'immeuble dans sa fortune commerciale et non dans sa fortune privée. De ce fait, elle subirait un dommage de 387'215 fr. 35, en cas de vente de l'immeuble, correspondant à la plus-value soumise à impôt sur le revenu. Elle avait découvert les erreurs de B\_\_\_\_\_ en 2011, lorsqu'elle avait donné mission à G\_\_\_\_\_ de vérifier l'ensemble de sa situation en vue de la vente de l'immeuble, de sorte qu'elle avait été hors délai pour contester sa taxation 2005 auprès de l'AFC.

**n.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande, faisant valoir que A\_\_\_\_\_ lui avait expressément demandé d'inscrire les revenus locatifs de l'immeuble dans son compte de pertes et profits 2005, afin que celui-ci indique un bénéficiaire, pour obtenir le renouvellement de ses prêts hypothécaires; soit une condition nécessaire

à la poursuite de son activité. Il avait attiré l'attention de A\_\_\_\_\_ sur le risque que l'AFC retienne une modification de l'affectation de l'immeuble et considère celui-ci comme faisant dorénavant partie de sa fortune commerciale. A\_\_\_\_\_ était, qui plus est, au courant de ce risque compte tenu de son expérience professionnelle. Elle était, en outre, responsable de l'absence de contestation en temps utile du bordereau fiscal 2005. Enfin, le dommage allégué ne constituait qu'un pronostic fondé sur un prix de vente de l'immeuble éventuel.

B\_\_\_\_\_ a formé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui payer les montants de 2'291 fr. (facture n° 6\_\_\_\_\_ du 31 janvier 2006 pour l'activité déployée en 2005), avec intérêts à 5% dès le 28 février 2006, 4'599 fr. (facture n° 7\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2006 pour l'activité déployée en 2006), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2007, 4'055 fr. (n° 8\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2007 pour l'activité déployée en 2007), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008, 600 fr. (n° 4\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2009 pour l'activité déployée en 2009), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2010, 794 fr. (n° 5\_\_\_\_\_ du 30 décembre 2010 pour l'activité déployée en 2010), avec intérêts à 5% dès le 30 janvier 2011 et 630 fr. de frais de poursuites.

**o.** A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions reconventionnelles, au motif que l'activité facturée n'avait pas été démontrée.

Elle a allégué avoir mandaté B\_\_\_\_\_ en raison de son manque de connaissance en matière fiscale. Lors de la signature des documents fiscaux et comptables, ce dernier ne l'avait pas informé du risque que l'AFC considère que l'immeuble avait changé d'affectation et relevait dorénavant de sa fortune commerciale. Elle ne devait pas justifier les revenus de son entreprise auprès de la banque, ni renouveler ses crédits hypothécaires à l'époque des faits litigieux, soit lors de l'établissement de sa déclaration fiscale et de sa comptabilité 2005 en fin d'année 2006.

**p.** Lors des audiences du Tribunal des 19 octobre 2017 et 18 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ a déclaré être active dans l'immobilier depuis 1995 et avoir suivi des études dans ce domaine, dans le but de devenir courtière en immobilier; elle n'avait pas de titre professionnel. Elle n'avait jamais souhaité que les revenus locatifs de l'immeuble figurent dans les comptes de pertes et profits de son entreprise. En signant ceux-ci, de même que sa déclaration fiscale 2005, elle n'avait pas prêté attention à cela, car elle devait les déposer rapidement. Si ses comptes avaient présenté une perte, elle n'aurait pas eu de difficulté avec ses créanciers hypothécaires. Elle a toutefois admis avoir eu une échéance de crédit le 30 septembre 2006. B\_\_\_\_\_ ne lui avait pas donné d'informations au sujet de la manière dont l'AFC qualifierait l'immeuble en question.

---

B\_\_\_\_\_, a contesté les déclarations précitées. Il avait inscrit les revenus locatifs de l'immeuble dans le compte de pertes et profits sur instruction expresse de A\_\_\_\_\_, afin d'éviter une comptabilité déficitaire. Il pensait que l'AFC accepterait de faire figurer l'immeuble dans la fortune privée alors que les revenus afférents étaient intégrés dans la fortune commerciale. Il avait toutefois insisté auprès de A\_\_\_\_\_ pour qu'elle lui transmette le bordereau fiscal 2005 dès réception, ce qu'elle n'avait pas fait. Lorsqu'il avait eu connaissance dudit bordereau, il était trop tard pour le contester. Il avait tout de même proposé à A\_\_\_\_\_ d'intervenir, mais elle lui avait dit d'attendre. Il avait volontairement omis de déclarer l'immeuble, dans la déclaration 2006, ne connaissant pas tous les "*tenants et aboutissants*" de la décision de l'AFC et ne sachant pas comment A\_\_\_\_\_ entendait résoudre la question.

Le témoin H\_\_\_\_\_ a déclaré être diplômé HEC et de l'Institut d'études immobilières, où il avait notamment étudié la fiscalité immobilière. Il avait été mandaté en 2010 par A\_\_\_\_\_ afin d'établir sa comptabilité et ses déclarations fiscales. Il n'avait pas transféré l'immeuble dans la fortune privée de cette dernière, afin d'éviter de payer un impôt important sur le revenu. A\_\_\_\_\_ avait renoncé à vendre l'immeuble en raison des conséquences fiscales qui en découlaient.

**q.** Dans leurs déterminations finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions et explications.

Le Tribunal a gardé la cause à juger en date du 20 avril 2018.

**D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré la prétendue violation du devoir de diligence et d'information de B\_\_\_\_\_. En signant son compte de pertes et profits 2005 et sa déclaration fiscale 2005, elle ne pouvait pas soutenir, de bonne foi, ne pas avoir été au courant de l'intégration des revenus locatifs de l'immeuble dans la comptabilité de son entreprise. Sans cette intégration, sa comptabilité 2005 aurait été déficitaire et cela aurait eu une incidence sur son activité professionnelle, étant donné le renouvellement de ses crédits hypothécaires. En outre, A\_\_\_\_\_ étant rompue aux affaires immobilières, elle ne pouvait pas ignorer les conséquences fiscales pour les immeubles détenus professionnellement. B\_\_\_\_\_ avait insisté pour qu'elle lui remette son bordereau fiscal 2005 dès réception, ce qu'elle n'avait pas fait. Elle n'avait pas fait preuve de diligence, ce qui avait empêché B\_\_\_\_\_ de contester ledit bordereau à temps.

Ce dernier avait ainsi droit au paiement de ses honoraires pour l'établissement de la comptabilité et de la fiscalité de A\_\_\_\_\_ pour les années 2005 à 2007 (factures n° 6\_\_\_\_\_ du 31 janvier 2006, n° 7\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2006 et n° 8\_\_\_\_\_ du 31 décembre 2007). En revanche, B\_\_\_\_\_ n'avait pas apporté la preuve du travail effectué en 2009 et 2010 (factures n° 4\_\_\_\_\_ du

---

31 décembre 2009 et n° 5\_\_\_\_\_ du 30 décembre 2010), dès lors qu'il n'avait produit la comptabilité de A\_\_\_\_\_ que jusqu'en 2008 et que celle de 2010 avait été préparée par H\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Ainsi, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

2. L'appelante produit une pièce nouvelle devant la Cour et l'intimé se réfère, pour la première fois, à des sites internet à titre de preuve.

**2.1.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2), à l'instar par exemple des indications figurant au registre du commerce, accessibles par Internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2; 4A\_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1).

En ce qui concerne Internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex: Office fédéral de la statistique, inscriptions au Registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF etc.) peuvent être

considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

**2.2** En l'occurrence, la pièce nouvelle produite par l'appelante est irrecevable, celle-ci étant antérieure au jour où la cause a été gardée à juger par le Tribunal et l'appelante n'expliquant pas les raisons pour lesquelles elle aurait été dans l'impossibilité de la produire en première instance.

L'intimé allègue, pour la première fois en appel, que l'appelante sollicitait une autorisation de construire dans le cadre d'un projet immobilier, de sorte que sa comptabilité professionnelle ne pouvait pas être en déficit. A cet égard, il renvoie à une décision du Conseil municipal de la Ville de Genève publiée sur le site internet de celui-ci. Contrairement à ce que soutient l'intimé, bien que ce site internet soit officiel au sens de la jurisprudence rappelée *supra*, le fait allégué n'est pas rendu notoire par une simple référence à celui-ci. Le fait allégué par l'intimé étant nouveau, il ne sera pas pris en compte par la Cour.

Il en va de même de la référence au site internet de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. En effet, cette référence est nouvelle et ce site internet ne bénéficie pas d'une empreinte officielle, de sorte que les informations figurant sur celui-ci ne sont pas notoires et ne peuvent pas être retenues par la Cour.

- 3.** L'appelante reproche au premier juge une appréciation manifestement inexacte des faits. Elle lui fait grief de ne pas avoir retenu que l'intimé avait violé son devoir diligence et d'information. Il ne l'avait pas informée du risque que l'AFC considère l'immeuble comme relevant de sa fortune commerciale, dès lors que les revenus locatifs afférents avaient été intégrés dans son compte de pertes et profits dès 2005. L'intimé devait répondre de son dommage correspondant à la perte de l'abattement fiscal en cas de vente de l'immeuble, projet auquel elle avait renoncé, et n'avait droit à aucune rémunération pour son activité déployée jusqu'en 2008.

L'intimé conteste avoir violé son devoir de diligence et allègue avoir agi sur instructions de l'appelante. Il avait informé cette dernière des risques encourus, raison pour laquelle il lui avait expressément demandé de lui remettre le bordereau de taxation 2005 dès réception.

**3.1** Selon l'art. 394 CO, le mandat est le contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (al. 1).

Le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO applicable par le renvoi de l'art. 398 al. 1 CO). Il est responsable envers le

mandant de la bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO), qui comprend le devoir d'informer et de conseiller le mandant, ainsi que le devoir de respecter les instructions de ce dernier.

L'obligation d'information implique pour le mandataire d'aviser l'autre partie de tout ce qui est important pour cette dernière en relation avec l'exécution du contrat. Afin d'être utile au mandant, l'information doit être complète, exacte et dispensée à temps. Le mandataire doit notamment renseigner le mandant des risques (y compris des risques financiers) et avantages des mesures et des actes envisagés, ou de l'exécution du mandat en général. L'information doit ainsi rendre le mandant à même de dispenser des instructions adéquates (WERRO, Commentaire romand CO I, 2012, n° 17 ad art. 398 CO).

L'étendue du devoir d'information varie en fonction des connaissances et de l'expérience du mandant. La responsabilité du mandataire n'est ainsi pas la même, selon qu'il a à faire ou non à une personne expérimentée (ATF 119 II 333, JdT 1994 I 610, consid. 5a, p. 612).

Les instructions sont des manifestations de volonté sujettes à réception, au moyen desquelles le mandant indique au mandataire, pendant l'exécution ou au moment de la conclusion du contrat, comment les services doivent être rendus. D'après l'art. 397 al. 1 CO, les instructions sont en principe contraignantes; le mandataire ne peut s'en écarter que dans des circonstances précises, soit si la sauvegarde des intérêts du mandant commande sans instructions la prise de mesures urgentes (art. 397 al. 1 *in fine* CO), si les instructions sont illicites ou contraires aux mœurs ou si elles sont déraisonnables (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_351/2007 du 15 janvier 2008 consid. 2.3.1 et 4C.295/2006 du 30 novembre 2006 consid. 4.2). Le mandataire qui ne se conforme pas aux instructions reçues viole le contrat et doit réparation au mandant (ATF 107 II 238 consid. 5b; arrêt du Tribunal fédéral précité 4C.295/2006 consid. 4.2).

La responsabilité du mandataire suppose donc la réunion de quatre conditions cumulatives: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (ATF 133 III 121 consid. 3.1; 132 III 379 consid. 3.1).

La preuve que le mandataire a mal exécuté son mandat incombe en effet au mandant, qui veut réclamer des dommages-intérêts (art. 8 CC). Cette règle s'applique également lorsque la preuve porte sur des faits négatifs. Cette exigence est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi qui obligent la partie adverse à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire (ATF 106 II 31 consid. 2).

**3.2** En l'espèce, l'appelante soutient que l'intimé ne l'a pas informée du risque fiscal résultant de l'indication des revenus locatifs dans son compte de pertes et profits 2005, soit que l'immeuble pouvait être considéré comme relevant de sa fortune commerciale. Elle reproche à l'intimé de ne pas avoir mentionné, par écrit, le risque précité. Il ne lui avait pas fait signer de décharge en ce sens, de sorte qu'elle avait découvert cette conséquence fiscale en 2011 après avoir mandaté H\_\_\_\_\_.

Les explications de l'appelante, qui supporte le fardeau de la preuve, sont insuffisantes pour retenir une violation du devoir de diligence et d'information de la part de l'intimé.

En effet, l'appelante a validé sa déclaration fiscale 2005 en apposant notamment sa signature en dessous de la rubrique « *observations* », dans laquelle l'intimé avait indiqué, en gras, que les revenus locatifs de l'immeuble étaient intégrés dans le compte de pertes et profits de l'entreprise de l'appelante. Cette dernière a également signé ledit compte, figurant sur une seule page et donc facilement lisible, mentionnant que les revenus locatifs de l'immeuble, ainsi que ceux de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, faisaient partie des avoirs de l'entreprise.

Les comptes de pertes et profits 2006, 2007 et 2008, tous signés par l'appelante, mentionnent également les revenus locatifs des immeubles dans les avoirs de l'entreprise.

L'appelante ne peut ainsi pas soutenir, de manière convaincante, avoir découvert ces éléments uniquement en 2011, ce qui renforce la thèse de l'intimé, soit qu'il a agi sur instruction de l'appelante. Cette instruction n'étant pas déraisonnable, étant donné qu'elle permettait à l'entreprise de ne pas être déficitaire, l'intimé n'avait pas de raison de s'en écarter. Il sied de relever que l'appelante a reconnu qu'au moins un prêt hypothécaire arrivait à échéance fin 2006, soit au moment de l'établissement de sa comptabilité et sa fiscalité 2005.

En outre, l'appelante est au bénéfice d'une formation dans le domaine du courtage immobilier. Elle a également une grande expérience professionnelle dans le domaine immobilier, étant précisé qu'avant la création de son entreprise, elle était l'unique administratrice d'une société immobilière. Il n'est ainsi pas crédible que l'appelante n'ait pas connu le risque découlant de son instruction, soit qu'en indiquant les revenus locatifs de l'immeuble dans ses avoirs professionnels, l'AFC considérerait ledit bien comme relevant de sa fortune commerciale et non plus privée. D'autant plus que la compréhension de ce risque ne nécessite pas de connaissances fiscales approfondies. Par ailleurs, les revenus locatifs de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ étaient déjà compris dans les avoirs professionnels de l'appelante, ce que cette dernière ne conteste pas, de sorte qu'elle en connaissait le traitement par l'administration fiscale, soit l'intégration du bien immobilier dans sa fortune commerciale.

Dans ces circonstances, l'appelante ne peut pas tirer argument du fait que l'intimé ne lui a pas fait signer une décharge indiquant expressément le risque encouru.

L'appelante soutient également que l'intimé aurait dû contacter l'administration fiscale, en se prévalant de la procuration du 19 mai 2006, pour indiquer expressément qu'elle ne souhaitait pas que l'immeuble soit affecté à sa fortune commerciale. Cela étant, cette procuration, établie par l'appelante, n'est pas signée par les parties, de sorte qu'elle n'a pas de valeur probante. Enfin, l'appelante n'a pas remis à l'intimé sa taxation fiscale 2005 à réception, mais lui a transmis celle-ci en fin d'année 2007, pour l'établissement de sa comptabilité et fiscalité 2006, de sorte que le délai de réclamation était échu.

Ainsi, le premier juge a retenu, à bon droit, que l'intimé avait agi sur instruction de l'appelante et qu'aucune violation du devoir de diligence et d'information ne lui était imputable. Il n'est donc pas nécessaire d'analyser les autres conditions de la responsabilité du mandataire.

La seule critique que l'appelante formule à l'encontre de sa condamnation à payer les factures de l'intimé concerne l'absence d'information au sujet des risques d'interprétation divergente de l'AFC, qui aurait rendu le travail de l'intimé totalement inutilisable. Vu la solution à laquelle est parvenue la Cour, ce grief est infondé.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé, sous réserve de la qualité de la partie intimée qui sera rectifiée en ce sens qu'il s'agit de B\_\_\_\_\_ en personne. Le dispositif du jugement entrepris sera ainsi reformulé par souci de clarté.

4. Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 10'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC) et compensé avec l'avance de frais de 16'000 fr. versée par elle, qui reste acquise à l'Etat à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Le solde de 6'000 fr. lui sera restitué.

L'appelante sera en outre condamnée à verser à l'intimé la somme de 5'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 mai 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/6340/2018 rendu le 25 avril 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4243/2016-21.

**Au fond :**

Modifie les chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement querellé dans le sens suivant :

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ les sommes de 2'291 fr., 4'599 fr. et 4'055 fr., avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2012.

Arrête les frais de la demande principale et de la demande reconventionnelle à 17'450 fr., en les mettant à charge de A\_\_\_\_\_ et en les compensant avec les avances versées par les parties, condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. et ordonne la restitution à A\_\_\_\_\_ du solde de ses avances.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 15'000 fr. TTC à titre de dépens.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'État de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de son avance de frais en 6'000 fr.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 5'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*