

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 111/2019

Arrêt du 23 juillet 2019

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux
Kiss, présidente, Niquille et Abrecht, juge suppléant.
Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A._____,
représentée par Me Julien Fivaz,
demanderesse et recourante,

contre

B._____,
représenté par Me Jean-Marie Crettaz,
défendeur et intimé.

Objet
contrat de mandat,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2019 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/4243/2016, ACJC/62/2019).

Faits :

A.

A.a. A._____ exerce sous la raison individuelle X._____ agence immobilière une activité indépendante d'agent immobilier, dans le cadre de laquelle elle a contracté plusieurs crédits hypothécaires.

Elle est propriétaire d'un immeuble sis route... à U._____ (ci-après: l'immeuble V._____), dans lequel elle a habité jusqu'à la fin du mois de février 2005 et qu'elle a mis en location dès le 1er mars 2005.

A._____ est également propriétaire d'autres biens immobiliers, notamment d'un immeuble sis route de... (ci-après: l'immeuble W._____), affecté à son exploitation commerciale.

A.b. A tout le moins dès 1994, A._____ a mandaté B._____ - qui exploite un bureau fiduciaire sous la raison individuelle " Z._____ " - pour la tenue de sa comptabilité et la préparation de ses déclarations fiscales.

Jusqu'en 2004, les déclarations fiscales de A._____ mentionnaient que l'immeuble V._____ 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 V._____ figurait sous le code 15.10 précité et les indications suivantes étaient inscrites en gras dans la rubrique « observations »: « La villa Route de... à U._____ est louée à partir du 1er mars 2005. Les revenus locatifs figurent dans le compte de pertes & profits. Du 1er janvier au 28 février 2005, la valeur locative a été 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 sous la colonne « avoir » les revenus locatifs de l'immeuble V._____ - lequel n'était pas inscrit dans les actifs commerciaux du bilan - à hauteur de 58'000 fr. Il laissait apparaître un bénéfice net de 6'966 fr. 55 pour l'exercice 2005.

Les revenus locatifs de l'immeuble W._____ figuraient également sous la colonne « avoir » du

même compte de pertes et profits.

A.c. En 2005, A._____ a subi une opération de la hanche, suivie en 2006 et 2007 de diverses complications nécessitant plusieurs hospitalisations, durant lesquelles son courrier n'était pas retenu à la poste.

Le 19 mai 2006, elle 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 ». L'exemplaire de cette procuration produit en procédure par A._____ n'était pas signé.

A.d. Le 29 août 2007, l'Administration fiscale cantonale (ci-après: l'AFC) a notifié à A._____ son bordereau de taxation 2005. En raison de la mention des revenus locatifs dans le compte de pertes et profits de l'entreprise de A._____, elle a considéré que l'immeuble V._____ - à l'instar de l'immeuble W._____ - relevait de la fortune commerciale de celle-ci.

A._____ a remis ledit bordereau à B._____ en fin d'année 2007, afin qu'il établisse sa déclaration fiscale 2006. Dans ladite déclaration, l'immeuble V._____ n'apparaissait ni dans la fortune privée, ni dans la fortune commerciale. Les revenus liés à la location dudit bien figuraient dans les comptes de pertes et profits de 2006 à 2008, signés par A._____.

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

A.e. En octobre 2010, A._____ a mandaté Y._____ afin d'examiner l'imposition potentielle de la plus-value de l'immeuble V._____, dès lors qu'elle souhaitait le vendre.

Par courrier du 12 mai 2011, C._____, pour le compte de Y._____, a expliqué à A._____ que la différence de fiscalisation de la plus-value de l'immeuble V._____ 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.

A.f. Par courriers des 8 et 10 février 2011, A._____ a contesté deux factures d'honoraires émises par B._____ - soit une facture de 600 fr. du 31 décembre 2009 pour l'activité déployée en 2009 et une facture de 794 fr. 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 entraînerait, 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 de son propre chef de l'inscrire dans les actifs commerciaux.

A.g. Le 18 juin 2012, B._____ a fait notifier à A._____ deux commandements de payer (poursuites n°s 1 et 2) pour les montants de 11'545 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er février 2010, et de 794 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er mars 2011, à titre de solde de ses factures. A._____ y a formé opposition.

Le 1er mai 2015, A._____ a fait notifier à B._____ un commandement de payer (poursuite n° 3) 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 ». Cette poursuite a été frappée d'opposition.

B.

B.a. Après une tentative de conciliation infructueuse, A._____ a saisi, en date du 25 mai 2016, le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal de première instance) d'une demande tendant à la condamnation de B._____ à lui payer la somme de 387'215 fr. 35, avec intérêts à 5% dès le 3 mars 2015, à la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3, à concurrence du montant précité, à la constatation de ce qu'elle n'était pas débitrice de B._____ et à la radiation des poursuites n°s 1 et 2 dirigées à son encontre.

B._____ a conclu au rejet de la demande.

B.b. B._____ a formé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de A._____ à lui payer les montants de 2'291 fr. (facture du 31 janvier 2006 pour l'activité déployée en 2005), avec intérêts à 5% dès le 28 février 2006, de 4'599 fr. (facture du 31 décembre 2006 pour l'activité exercée en 2006), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2007, de 4'055 fr. (facture du 31 décembre 2007 pour l'activité déployée en 2007), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2008, de 600 fr. (facture du 31 décembre 2009 pour l'activité exercée en 2009), avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2010, de

794 fr. (facture du 30 décembre 2010 pour l'activité déployée en 2010), avec intérêts à 5% dès le 30 janvier 2011, et de 630 fr. (frais de poursuites).

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

B.c. Lors des audiences du Tribunal de première instance des 19 octobre 2017 et 18 janvier 2018, A. _____ a déclaré être active dans l'immobilier depuis 1995, avoir suivi des études dans ce domaine, dans l'optique de devenir courtière en immobilier, et n'avoir pas de titre professionnel. Elle n'avait jamais souhaité que les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ 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 rencontré 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 un résultat 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 C. _____ - diplômé de HEC et de l'Institut d'études immobilières, où il avait notamment étudié la fiscalité immobilière - a déclaré avoir été mandaté en 2010 par A. _____ afin d'établir sa comptabilité et ses déclarations fiscales. Il n'avait pas transféré l'immeuble V. _____ dans la fortune privée de cette dernière, afin de lui éviter de devoir payer un impôt important sur le revenu. A. _____ avait renoncé à vendre ledit bien en raison des conséquences fiscales qui en découleraient.

B.d. Par jugement du 25 avril 2018, le Tribunal de première instance a débouté la demanderesse des fins de sa demande, l'a condamnée sur demande reconventionnelle à payer au défendeur les sommes de 2'291 fr., 4'599 fr. et 4'055 fr., avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2012, a mis les frais de la procédure, arrêtés à 17'450 fr., à la charge de la demanderesse et a condamné celle-ci à verser au défendeur la somme de 2'000 fr. à titre de restitution d'avance de frais ainsi que le montant de 15'000 fr. à titre de dépens.

Il a considéré en bref que la demanderesse n'avait pas démontré la prétendue violation par le défendeur de son devoir de diligence et d'information. En signant son compte de pertes et profits 2005 et sa déclaration fiscale 2005, la demanderesse ne pouvait pas de bonne foi soutenir ne pas avoir été au courant de l'intégration des revenus locatifs de l'immeuble V. _____ dans la comptabilité de son entreprise. Sans cette opération, 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, la demanderesse étant rompue aux affaires immobilières, elle ne pouvait pas ignorer les conséquences fiscales pour les immeubles détenus professionnellement. Le défendeur avait insisté pour qu'elle lui remette son bordereau fiscal 2005 dès réception, ce qu'elle n'avait pas fait. La demanderesse n'avait pas fait preuve de diligence, ce qui avait empêché le défendeur de contester ledit bordereau à temps.

Le défendeur avait ainsi droit au paiement de ses honoraires pour l'établissement de la comptabilité et de la fiscalité de la demanderesse pour les années 2005 à 2007. En revanche, il n'avait pas apporté la preuve du travail effectué en 2009 et 2010, dès lors qu'il n'avait produit la comptabilité de la demanderesse que jusqu'en 2008 et que celle de 2010 avait été préparée par C. _____.

B.e. Par arrêt du 15 janvier 2019, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel interjeté par la demanderesse contre le jugement du 25 avril 2018, qu'elle a confirmé. Elle a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 10'000 fr., à la charge de la demanderesse et a condamné celle-ci à verser au défendeur la somme de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel.

C.

Par acte du 4 mars 2019, la demanderesse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 15 janvier 2019. Elle a conclu principalement à son annulation en tant qu'il confirme

sa condamnation à payer au défendeur les sommes de 2'291 fr., 4'599 fr. et 4'055 fr., avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2012 et qu'il la condamne au paiement des frais et dépens de première instance et d'appel. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 10 mai 2019, le défendeur a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

L'autorité précédente a quant à elle déclaré se référer aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

1.1. Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF) dans une contestation civile pécuniaire dont la valeur litigieuse - qui se détermine par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF), peu importe ce qui reste litigieux devant le Tribunal fédéral (ATF 121 III 214 consid. 1), contrairement à ce que paraît penser le défendeur - est supérieure à 30'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

1.2. Devant le Tribunal fédéral, la demanderesse ne conclut plus à l'admission de ses conclusions principales tendant au paiement par le défendeur de la somme de 387'215 fr. 35, avec intérêts à 5% dès le 3 mars 2015, ainsi qu'à la mainlevée définitive, à concurrence du montant précité, de l'opposition formée au commandement de payer, dans le cadre de la poursuite dirigée contre le défendeur. Elle conclut en effet uniquement à l'annulation de l'arrêt entrepris en tant qu'il confirme l'admission partielle des conclusions reconventionnelles du défendeur à concurrence des sommes de 2'291 fr., 4'599 fr. et 4'055 fr. - correspondant aux honoraires dus pour l'établissement de la comptabilité et de la fiscalité de la demanderesse pour les années 2005 à 2007 - avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2012 et qu'il la condamne au paiement des frais et dépens de première instance et d'appel.

1.2.1. Il y a lieu tout d'abord de relever que ces conclusions ne peuvent être comprises - sauf à tomber dans un formalisme excessif - que comme tendant à la réforme de l'arrêt entrepris en ce sens que, sur le fond, le défendeur soit entièrement débouté de ses conclusions reconventionnelles. C'est ainsi à tort que ce dernier soutient que le recours serait irrecevable faute de conclusions réformatoires et chiffrées.

1.2.2. Par ailleurs, nonobstant le fait que les conclusions de la demanderesse - au-delà desquelles le Tribunal fédéral ne peut pas aller (art. 107 al. 1 LTF) - visent exclusivement les conclusions reconventionnelles du défendeur, la demanderesse a un intérêt digne de protection (cf. art. 76 al. 1 let. b LTF) à l'examen de ses griefs relatifs à la responsabilité contractuelle du défendeur. En effet, si celle-ci devait être admise pour un dommage excédant le montant des conclusions reconventionnelles du défendeur en paiement de ses honoraires, lesdites conclusions reconventionnelles devraient être entièrement rejetées. Contrairement à ce qu'affirme le défendeur, le recours n'apparaît pas irrecevable du fait que la demanderesse n'y aborde pas la question de sa propre condamnation à payer au défendeur quelque montant que ce soit, puisque l'admission des griefs de la demanderesse pourrait conduire au rejet intégral des conclusions reconventionnelles.

2.

2.1.

2.1.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.1.2. La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les

faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

2.1.3. Savoir ce qu'une personne sait ou veut à un moment donné relève de la constatation des faits qui lie le Tribunal fédéral, sauf si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (ATF 124 III 182 consid. 3; arrêts 4A 254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4A 517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2; BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, no 30 ad art. 105 LTF).

2.2. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, l'autorité de céans ne traite que les questions qui sont soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2).

3.

3.1. 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 (art. 394 al. 1 CO). La responsabilité du mandataire est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans le contrat de travail (art. 398 al. 1 CO). Le mandataire doit ainsi exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO). Il est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO). Le mandataire est de manière générale tenu à des devoirs de diligence, d'information et de conseil (ATF 115 II 62 consid. 3; arrêt 4C.398/2006 du 13 février 2007 consid. 3; TERCIER ET ALII, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, nos 4465 ss; FRANZ WERRO, Commentaire romand CO I, 2012, n° 13 ad art. 398 CO).

3.2. Le devoir 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 (ATF 115 II 62 consid. 3). Afin d'être utile au mandant, l'information doit être complète, exacte et dispensée à temps. Le mandataire doit notamment renseigner le mandant sur les risques (y compris les risques financiers) et avantages des mesures et des actes envisagés, ou sur l'exécution du mandat en général. L'information doit ainsi rendre le mandant à même de donner des instructions adéquates (WERRO, op. cit., 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 consid. 5a et les références).

3.3. 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 (arrêts 4A 352/2018 du 25 février 2019 consid. 3.4; 4A 59/2009 du 7 septembre 2009 consid. 5.3.2; 4C.383/2006 du 27 février 2007 consid. 3.3). Selon 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 4A 352/2018, précité, consid. 3.4; 4A 41/2016 du 20 juin 2016 consid. 3.3; 4A 351/2007 du 15 janvier 2008 consid. 2.3.1; 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; arrêts 4A 352/2018, précité, consid. 3.4; 4A 41/2016, précité, consid. 3.3; 4C.295/2006, précité, consid. 4.2).

3.4. La responsabilité du mandataire suppose la réunion de quatre conditions cumulatives: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un préjudice et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le préjudice 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 p. 124; 132 III 379 consid. 3.1). La preuve de la mauvaise exécution du contrat par le mandataire 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 119 II 305; 106 II 29 consid. 2 et les références).

4.

4.1. En l'espèce, la cour cantonale a considéré que les explications de la demanderesse, qui supportait le fardeau de la preuve, étaient insuffisantes pour retenir une violation du devoir de diligence et d'information de la part du défendeur. En effet, la demanderesse avait validé sa déclaration fiscale 2005 en apposant notamment sa signature en dessous de la rubrique « observations », dans laquelle le défendeur avait indiqué, en gras, que les revenus locatifs de l'immeuble étaient intégrés dans le compte de pertes et profits de l'entreprise de la demanderesse. Cette dernière avait également signé ledit compte, figurant sur une seule page et donc facilement lisible, dans lequel les revenus locatifs de l'immeuble V._____, à l'instar de ceux de l'immeuble W._____, apparaissaient dans la colonne « avoir » (cf. lettre A.b supra). Les comptes de pertes et profits 2006, 2007 et 2008, tous signés par la demanderesse, mentionnaient aussi les revenus locatifs desdits immeubles dans la colonne « avoir » (cf. lettre A.d supra).

La demanderesse ne pouvait ainsi pas soutenir, de manière convaincante, avoir découvert ces éléments uniquement en 2011, ce qui renforçait la thèse du défendeur selon laquelle il avait agi sur instruction de la demanderesse. Cette instruction n'étant pas déraisonnable, puisqu'elle permettait à l'entreprise de ne pas être déficitaire, le défendeur n'avait pas de raison de s'en écarter, la demanderesse ayant d'ailleurs reconnu qu'au moins un prêt hypothécaire arrivait à échéance fin 2006, soit au moment de l'établissement de sa comptabilité et sa fiscalité pour l'année 2005.

En outre, la demanderesse était au bénéfice d'une formation dans le domaine du courtage immobilier. Elle avait 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'était ainsi pas crédible que la demanderesse n'ait pas connu le risque découlant de son instruction, soit qu'en indiquant les revenus locatifs de l'immeuble V._____ dans la colonne « avoir » du compte de pertes et profits de son entreprise, l'AFC considérerait ledit bien comme relevant de sa fortune commerciale et non plus privée, d'autant moins que la compréhension de ce risque ne nécessitait pas de connaissances fiscales approfondies. Par ailleurs, les revenus locatifs de l'immeuble W._____ figuraient déjà dans le compte de pertes et profits de l'entreprise de la demanderesse, ce que cette dernière ne contestait pas, de sorte qu'elle en connaissait le traitement par l'administration fiscale, soit l'intégration du bien immobilier dans sa fortune commerciale.

Les juges cantonaux ont par ailleurs rejeté l'argument de la demanderesse selon lequel le défendeur aurait dû contacter l'autorité 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. D'une part, la procuration établie par la demanderesse et produite en procédure par celle-ci n'était pas signée par les parties, de sorte qu'elle n'avait pas de valeur probante (cf. lettre A.c supra). D'autre part, la demanderesse n'avait pas remis au défendeur sa taxation fiscale 2005 à réception, mais la lui avait transmise en fin d'année 2007, pour l'établissement de sa comptabilité et fiscalité 2006 (cf. lettre A.d supra), de sorte que le délai de réclamation était échu.

4.2.

4.2.1. La demanderesse reproche d'abord à l'autorité cantonale d'avoir violé les dispositions sur l'objet de la preuve (art. 150 al. 1 CPC) - ce qui constituerait selon elle également une constatation manifestement inexacte des faits - en ne tenant pas pour établis deux faits déterminants pour l'issue du litige dûment allégués par ses soins et prétendument admis par le défendeur, à savoir d'une part les erreurs réitérées commises par celui-ci dans l'exécution de son mandat, et d'autre part l'existence d'une procuration générale donnant mandat au défendeur notamment d'agir à l'endroit de l'administration fiscale afin de défendre les droits de la demanderesse.

4.2.2. Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par conséquent, dans les litiges dont l'objet est à la libre disposition des parties et qui sont soumis comme en l'espèce à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), les faits expressément admis par la partie adverse n'ont pas à être prouvés, sous réserve de la faculté laissée au juge par l'art. 153 al. 2 CPC de faire administrer d'office la preuve d'un fait non contesté lorsqu'il existe des motifs sérieux de

douter de sa véracité (arrêts 4A 386/2016 du 5 décembre 2016 consid. 4.3.1; 4A 231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.4.3; 4A 146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3).

4.2.3. Si, dans sa réponse du 10 octobre 2016, le défendeur a effectivement admis les allégués 27 (« Pire encore, le défendeur a réitéré ses erreurs dans les déclarations des années 2006 et suivantes. ») et 28 (« En effet, il n'a plus déclaré la fortune du bien-fonds en question et a inscrit chaque année les revenus locatifs de ce bien-fonds dans le compte pertes et profits de Madame A. _____, confirmant ainsi pour l'Administration fiscale, l'appartenance de ce bien immobilier à la fortune professionnelle de la demanderesse, ce qui est erroné et contraire aux intérêts de la demanderesse. ») de la demande du 25 mai 2016, il ressort à l'évidence de ses contestations des allégués 15, 16, 21, 22 et surtout 30 (« Ces grossières erreurs réitérées dans chaque déclaration d'impôt dès l'année 2005, l'omission de contester la décision fiscale relative à l'année 2005 et le défaut d'information à l'égard de Madame A. _____ constituent de graves violations contractuelles (en particulier des obligations de diligence, de fidélité et d'information). ») que le défendeur n'ait avoir commis des erreurs mais admettait avoir mentionné les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ dans le compte de pertes et profits 2005 de l'entreprise de la demanderesse (cf. allégué 19 admis) et avoir procédé de même pour les comptes de pertes et profits des années 2006 à 2008, ce qui a été dûment retenu par la cour cantonale (cf. lettres A.b et A.d supra). Le grief de la demanderesse sur ce point tombe dès lors à faux.

4.2.4. En revanche, l'allégué 24 de la demande (« Dans ce contexte, par procuration du 19 mai 2006, elle a confié au défendeur le pouvoir, de traiter toutes les affaires relatives à sa comptabilité et à son dossier vis-à-vis notamment de ses débiteurs, ses créanciers et des administrations « pour d'une façon générale, intervenir et prendre toute disposition en vue de la défense de [s]es intérêts ».) ayant été expressément et sans équivoque admis par le défendeur, la cour cantonale ne pouvait pas faire fi de cet aveu au motif que l'exemplaire de la procuration conservé par la demanderesse et produit en procédure par celle-ci n'était pas signé. Cela ne change toutefois rien à l'issue du litige, comme on le verra (cf. consid. 4.3.6 infra).

4.3.

4.3.1. La demanderesse fait grief aux juges cantonaux d'avoir violé les dispositions matérielles sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC) en retenant sans preuve - ce qui constituerait selon elle également une constatation manifestement inexacte des faits - premièrement qu'elle avait un intérêt au changement d'affectation de l'immeuble V. _____, deuxièmement qu'elle avait donné des instructions en ce sens au défendeur, troisièmement qu'elle connaissait les conséquences fiscales du changement d'affectation de l'immeuble V. _____ et quatrièmement que le défendeur, qui devait prouver avoir informé sa cliente des risques sur le plan fiscal d'un tel changement d'affectation, ne pouvait se voir reprocher aucune violation de son devoir d'information. La demanderesse se plaint par ailleurs de ce que la cour cantonale a refusé de tenir compte de certains faits ressortant du rapport du 3 mars 2015 de C. _____ et confirmés par celui-ci lors de son audition en qualité de témoin.

4.3.2. Pour commencer par le dernier grief, la demanderesse ne démontre nullement avoir allégué devant les autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure (art. 55 al. 1 et 317 al. 1 CPC), les faits évoqués par C. _____ sur lesquels elle prétend à un complètement de l'état de fait, de sorte que le grief se révèle irrecevable (cf. consid. 2.1.2 supra).

4.3.3. S'agissant du premier et du deuxième grief résumés ci-dessus (cf. consid. 4.3.1 supra), les juges cantonaux n'ont pas retenu comme un fait établi que la demanderesse avait donné des instructions expresses au défendeur, comme celui-ci l'avait allégué en procédure, d'inscrire les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ dans son compte de pertes et profits 2005, afin que celui-ci indique un bénéfice, pour obtenir le renouvellement de ses prêts hypothécaires, une condition nécessaire à la poursuite de son activité. Ils ont simplement estimé que la thèse du défendeur était plausible, étant relevé que l'on ne voit pas pour quel motif le défendeur aurait décidé, en dehors de toute instruction en ce sens, d'inscrire les revenus locatifs de l'immeuble V. _____, qui jusqu'au 28 février 2005 était occupé par sa propriétaire et était déclaré jusqu'en 2004 comme faisant partie de sa fortune privée, dans le compte de pertes et profits de son entreprise. Cette thèse était « renforcée » par le fait que l'opération permettait à l'entreprise de la demanderesse de ne pas être déficitaire alors qu'au moins un prêt hypothécaire arrivait à échéance fin 2006, soit au moment de l'établissement de sa comptabilité et sa fiscalité 2005.

4.3.4. Quoi qu'il en soit, les griefs de la demanderesse relatifs à l'existence ou non d'un intérêt au

changement d'affectation de l'immeuble V. _____ ainsi qu'à l'existence ou non d'instructions données en ce sens au défendeur (cf. consid. 4.3.1 supra) ne portent pas sur des faits décisifs pour l'issue du litige. En effet, la cour cantonale a retenu que la demanderesse savait:

- que les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ apparaissaient à partir de l'exercice 2005 dans le compte de pertes et profits de son entreprise;
- que de ce fait l'administration fiscale risquait de considérer désormais ledit bien comme relevant de sa fortune commerciale et non plus privée.

La demanderesse ne soulève pas de grief dûment motivé (cf. consid. 2.1.1 et 2.1.2 supra) à l'encontre de la première de ces deux constatations de fait (cf. consid. 2.1.3 supra) et il n'y a donc pas lieu de s'en écarter.

Quant à la deuxième constatation, la demanderesse échoue à démontrer en quoi elle serait manifestement inexacte ou découlerait d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF. Elle se borne en effet, de manière purement appellatoire, à se référer à ses propres déclarations selon lesquelles elle n'aurait découvert le problème du traitement fiscal de l'immeuble V. _____ qu'en 2011, lorsqu'elle avait envisagé de vendre cet immeuble et avait consulté C. _____, ainsi qu'au témoignage de ce dernier selon lequel, à réception de son analyse, la demanderesse avait renoncé à vendre son bien en raison des conséquences fiscales (cf. lettre B.c supra). Or ces éléments sont impropres à démontrer le caractère arbitraire de l'appréciation opérée par les juges cantonaux, fondée sur le fait que la demanderesse était au bénéfice d'une formation dans le domaine du courtage immobilier, qu'elle avait également une grande expérience professionnelle dans le domaine immobilier, que les revenus locatifs de l'immeuble W. _____ étaient déjà mentionnés dans le compte de pertes et profits de son entreprise avant 2005, qu'elle en connaissait donc le traitement par l'administration fiscale - soit l'intégration du bien immobilier dans sa fortune commerciale - et que la compréhension du risque qu'il en aille de même avec l'immeuble V. _____ ne nécessitait pas de connaissances fiscales approfondies.

4.3.5. Au regard des faits constatés en instance cantonale d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (cf. consid. 4.3.4 supra), et même si le défendeur n'a pas établi que la demanderesse lui avait donné l'instruction expresse d'inscrire les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ dans son compte de pertes et profits 2005 (cf. consid. 4.3.3 supra), le défendeur ne peut pas se voir reprocher d'avoir violé son devoir d'information sur des faits qui étaient parfaitement connus de sa cliente.

4.3.6. La demanderesse soutient que le défendeur aurait également violé son devoir de diligence en ne contactant pas l'administration fiscale, au bénéfice de la procuration du 19 mai 2016, pour indiquer expressément que la demanderesse ne souhaitait pas que l'immeuble V. _____ soit affecté à sa fortune commerciale.

Ce grief tombe à faux. En effet, les juges cantonaux ont retenu en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral - que la demanderesse n'avait pas remis au défendeur sa taxation fiscale 2005 à réception, mais la lui avait transmise en fin d'année 2007, pour l'établissement de sa comptabilité et fiscalité 2006, de sorte que le délai de réclamation était échu. On ne voit pas dans ces circonstances comment on pourrait reprocher au défendeur d'avoir violé son devoir de diligence, d'autant moins que la demanderesse, en connaissance de cause, a ensuite aussi signé les comptes de pertes et profits de 2006 à 2008 qui mentionnaient sous la rubrique " avoir " les revenus locatifs de l'immeuble V. _____ (cf. lettre A.d supra).

5.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Vu l'issue du recours, les frais de la présente procédure seront mis à la charge de la demanderesse (art. 66 al. 1 LTF), qui versera en outre au défendeur une indemnité de 8'000 fr. à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge de la demanderesse.

3.

La demanderesse versera au défendeur une indemnité de 8'000 fr., à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 23 juillet 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : O. Carruzzo