



Condamnation du conseil en gestion de patrimoine pour défaut de conseil et d'information dans une opération de défiscalisation

Jurisprudence publié le **04/06/2025**, vu **220 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Par un jugement en date du 22 mai 2025, le Tribunal judiciaire de Bordeaux a reconnu la responsabilité du conseiller en gestion de patrimoine dans une affaire relative à un investissement immobilier défiscalisant.

Par un jugement en date du 22 mai 2025, le Tribunal judiciaire de Bordeaux a reconnu la responsabilité du conseiller en gestion de patrimoine dans une affaire relative à un investissement immobilier défiscalisant.

Le tribunal a relevé que la société de conseil avait manqué « *à son devoir d'information et de conseil au titre des opérations d'investissement immobiliers* », en ne mettant pas en garde l'investisseur sur « *l'ensemble des aléas inhérents aux opérations d'investissement immobilier défiscalisant* ».

En l'espèce, il s'agissait d'un investissement ouvrant droit à des déductions fiscales importantes.

Le conseiller avait pourtant employé, dans les documents publicitaires, le conditionnel dans la formulation suivante : « Nous avons supposé que le bien serait revendu au terme de l'opération pour un montant de ... euros », ce que le tribunal n'a pas jugé suffisant.

En effet, ces documents « *omettent de présenter l'ensemble des aléas inhérents à ces opérations d'investissement immobilier défiscalisant* ».

Selon le tribunal, une telle présentation, bien qu'elle puisse être considérée comme une forme d'information, reste insuffisante au regard de la nature et de l'ampleur des risques encourus.

Elle sert avant tout à se prémunir d'une responsabilité, sans réellement remplir le devoir d'information quant à la possibilité de moins-value ou d'échec de l'investissement.

Le tribunal a rappelé que « *le devoir d'information ne cède pas face à l'obligation pour les investisseurs de se renseigner, dès lors qu'il appartient au professionnel, de donner à ses clients non professionnels les éléments d'information leur permettant d'effectuer un choix éclairé* ».

Il en a déduit que « *le manquement du conseiller en gestion de patrimoine à son obligation d'information et de conseil est constitué par une perte de chance de ne pas avoir investi ou d'avoir réalisé un meilleur investissement* ».

En effet, si la société a délivré une information et des conseils adaptés sur les aléas juridiques, financiers et constructifs inhérents à l'opération, cela aurait pu inciter les investisseurs à y

renoncer (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 17 juin 2015, 13-19.760, Inédit).

Ce jugement du Tribunal judiciaire de Bordeaux s'inscrit dans une ligne jurisprudentielle ferme rappelant que l'investisseur en immobilier défiscalisant, souvent non averti, doit être pleinement informé de tous les aléas et risques, et que le manquement du professionnel, notamment du conseiller en gestion de patrimoine, à cette obligation engage sa responsabilité et ouvre droit pour l'investisseur à l'indemnisation de la perte de chance subie.

Il marque une étape décisive dans la protection des investisseurs particuliers face à des montages complexes, souvent présentés comme sans risque.

Nous saluons cette décision comme une victoire importante pour nos clients, qui obtiennent ainsi une reconnaissance de leur préjudice.