Image not found or type unknown

Condamnation du conseiller en gestion du patrimoine dans le cadre d'un investissement locatif

Actualité législative publié le **16/01/2018**, vu **3732 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Dans un arrêt rendu le 29 septembre 2017 (n°15/23657), la Cour d'appel de Paris a condamné le conseiller en gestion du patrimoine et le promoteur-vendeur à des dommages et intérêts pour manquement à leur devoir d'obligation et de conseil.

Dans un arrêt rendu le 29 septembre 2017 (n°15/23657), la Cour d'appel de Paris a condamné le conseiller en gestion du patrimoine (CGP) et le promoteur-vendeur à des dommages et intérêts pour manquement à leur devoir d'obligation et de conseil.

Dans cette affaire, des particuliers s'étaient rendu propriétaires d'un appartement situé dans un ensemble immobilier soumis au dispositif de la loi Scellier.

Le CGP, mandataire du promoteur-vendeur, leur avait présenté l'opération de défiscalisation sous un jour flatteur, leur vantant un logement situé dans une résidence sécurisée et qu'ils n'auraient aucun mal à louer, pour un effort d'épargne mensuel de 390 euros par mois.

La réalité était tout autre : les acquéreurs se sont retrouvés propriétaires d'un bien invendable (délabrement de l'immeuble, localisation dans un secteur peu attractif) et impossible à donner en location sans travaux onéreux, tout en devant rembourser d'importantes mensualités d'emprunt.

La Cour d'appel de Paris a jugé que les deux sociétés, professionnelles averties de l'immobilier et de la défiscalisation, avaient manqué à leurs obligations de conseil et d'information à l'égard des acquéreurs, profanes en ces matières, en leur vantant « *une opération de défiscalisation sous un jour flatteur mais fallacieux, les incitant à acquérir un bien immobilier présenté comme un pur produit financier tout en sachant que les acquéreurs ne le verraient pas avant de signer la vente,* ***en manquant de les avertir loyalement des facteurs défavorables pesant sur cette opération vouée d'emblée à l'échec****, dès lors que le* ***montant du loyer annoncé comme pouvant être obtenu était surévalué*** *(580 € au lieu des 514 € obtenus), qu'il serait inéluctablement amputé des* ***frais de gestion et d'assurance locative totalisant 15 %****, des charges de copropriété et taxes afférentes à l'immeuble ainsi que des frais d'entretien à engager entre deux locations, qu'il ne suffirait donc certainement pas au remboursement des mensualités de l'emprunt souscrit pour l'acquisition, assorties d'un taux d'intérêt annuel de 4, 24 % qu'ainsi* ***la capacité d'épargne mensuelle*** *de M. et Mme X..., limitée à un montant de 350 à 400 € comme la société IFB France en avait été informée,* ***apparaissait d'emblée insuffisante pour financer l'opération,*** *le delta entre les remboursements d'emprunt et le loyer escompté ainsi amputé étant supérieur à la capacité d'épargne des investisseurs* ».

La Cour d’appel ne prend pas en considération l’argument du CGP selon lequel les acquéreurs avaient connaissance de ces différents paramètres, ou auraient dû en avoir connaissance, en déclarant que « ***M. X..., chauffeur-déménageur, et Mme X..., préparatrice en pharmacie, n'étaient pas en mesure de s'aviser de la complexité de l'opération*** *présentée sous un jour délibérément séduisant par des commerciaux intéressés à la souscription du contrat* ».

Le CGP et le promoteur-vendeur ont été condamné in solidum à 50.000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier des acquéreurs ainsi qu’à 10.000 euros au titre de leur préjudice moral.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés