



# Condamnation du promoteur et du conseiller pour manquement à leur obligation d'information et de conseil

Jurisprudence publié le **05/10/2021**, vu **2323 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

**Le 23 mars 2021, le tribunal judiciaire de paris a condamné solidairement le conseiller en gestion de patrimoine et le promoteur pour manquement à leur obligation d'information et de conseil.**

Le 23 mars 2021, le tribunal judiciaire de paris a condamné solidairement le conseiller en gestion de patrimoine et le promoteur pour manquement à leur obligation d'information et de conseil.

Les faits étaient assez classiques : un particulier désireux de réaliser un investissement immobilier dans le but de défiscalisation a eu recours aux conseils d'un gestionnaire de patrimoine.

Ce dernier agissant en qualité de mandataire de la société de promotion immobilière avait présenté un bien dont le prix de vente a été évalué très positivement au moment de l'achat de telle manière qu'à l'achèvement de la période de défiscalisation, les avantages escomptés de l'opération n'étaient pas au rendez-vous.

Tout d'abord, concernant le point de départ de la prescription, le tribunal a apporté des précisions.

Le tribunal affirme que le délai commence à courir à partir du moment où l'acheteur est en mesure d'estimer son bien passé le délai de projection du plan d'épargne fiscal.

En effet, le tribunal a relevé que « le bien immobilier devant être livré au premier trimestre de l'année 2008, cette projection sur 9 ans permettait de faire une évaluation sur une revente au cours de l'année 2016. Par conséquent c'est seulement au bout de ce délai que l'acheteur pouvait connaître le fait à l'origine de son action en justice ».

Par ailleurs, s'agissant de la responsabilité des deux intervenants, le tribunal retient divers éléments permettant leur condamnation.

En effet, « le plan d'épargne fiscal » remis par le conseiller et « qui contenait la projection des prix

sur les années suivantes permettait ainsi à l'acheteur de croire que la valeur de son bien correspondait au prix du marché et que l'évolution de celui-ci était nécessairement favorable puisqu'il se traduisait par une augmentation constante »

Également, au niveau de la responsabilité in solidum du conseiller et du promoteur, le tribunal a relevé que « ces deux sociétés étant tenues à une obligation d'information et de conseil qui leur était propre, le manquement de l'une ne peut pas exonérer l'autre de sa propre obligation ».

Dès lors, le manquement de ces deux intervenants à leur obligation de conseil a causé un préjudice résultant de la perte de chance de ne pas contracter qu'il convient d'indemniser.

En somme, ce jugement s'inscrit dans le fil d'une jurisprudence antérieure protectrice des intérêts des investisseurs dans le cadre des opérations de défiscalisation immobilière.