



Le conseiller en gestion de patrimoine sanctionné pour manquement à son obligation d'information sur la valeur d'un immeuble

Commentaire d'arrêt publié le **05/10/2020**, vu **1571 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Le 16 juillet 2020, la Cour d'appel de Versailles a sanctionné un conseiller en gestion de patrimoine pour manquement à son obligation d'information sur la valeur d'un immeuble.

Le 16 juillet 2020, la Cour d'appel de Versailles a sanctionné un conseiller en gestion de patrimoine pour manquement à son obligation d'information sur la valeur d'un immeuble.

En l'espèce, un couple a réalisé une opération de défiscalisation après avoir suivi l'avis d'un conseiller en gestion de patrimoine.

Celui-ci lui avait fait miroiter par le biais d'une simulation beaucoup trop optimiste les avantages obtenus grâce à leur investissement immobilier. Un appartement a donc été acquis mais l'optimisation ne fut pas au rendez-vous.

En effet, le bien a été surévalué et n'a aucunement apporté les avantages financiers escomptés. Le couple a par conséquent demandé réparation de la perte de chance de ne pas contracter.

La Cour d'appel de Versailles a tranché en leur faveur.

Par cet arrêt, la Cour d'appel de Versailles s'aligne avec la jurisprudence favorable aux investisseurs victimes des défauts d'information.

D'abord, la Cour a constaté que l'investisseur avait présenté une opération rentable mais elle reposait sur une surévaluation « importante » du bien, engendrant ainsi de nombreuses pertes pour les époux.

Par conséquent, si le couple avait été mieux informé, il aurait pu adopter une autre stratégie d'investissement ou acquérir un autre bien.

Le juge d'appel en a conclu que « la faute de la société intimée leur a [...] fait perdre une chance sérieuse de ne pas contracter ».

Ainsi, tout en admettant que le couple connaissait l'aléa d'une telle opération, la Cour a estimé la perte de chance à 70%.

Mais l'apport majeur de cet arrêt réside dans la **prise en compte du préjudice subi par les époux en raison de l'obligation de conserver le bien surévalué.**

En effet, l'appartement litigieux n'a pas été revendu. Les époux n'ont donc pu subir de préjudice lors de la revente.

Dans certains arrêts antérieurs, la question de la revente et des pertes engendrées par celle-ci est primordiale dans la définition du préjudice subi par les investisseurs.

Or, dans cette affaire, la Cour rappelle explicitement que « **si les époux n'ont pas subi de préjudice lors de la revente du bien, ils sont contraints pour ne pas subir une importante moins-value de le conserver au-delà du délai nécessaire à la conservation de l'avantage fiscal.** »

Par conséquent, l'«**obligation de conserver le bien en raison d'une importante surestimation de sa valeur constitue un préjudice certain et nullement hypothétique.** »

Il s'agit là d'un apport majeur dans le cadre du contentieux de la défiscalisation immobilière.