Image not found or type unknown

Le conseiller en gestion de patrimoine est-il est un simple agent immobilier ?

Actualité législative publié le **22/03/2017**, vu **4190 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Le conseiller en gestion de patrimoine qui vend un bien en défiscalisation ne peut plus se retrancher derrière la qualité d'agent immobilier pour échapper à sa responsabilité.

La Cour d'appel de Versailles s'est prononcée le 2 février 2017 sur une affaire dans un dossier défendu par le cabinet ASR Avocats.

Dans la présente affaire, un investisseur avait financé l'achat d'un bien pour bénéficier du dispositif de ROBIEN.

Une plaquette commerciale lui a été remise en évoquant « *une forte demande locative* » dans la région, mais en réalité le marché immobilier était totalement saturé.

Ainsi, l'acquéreur n'a pas pu faire louer son bien, et de nombreuses vacances locatives ont été relevées.

En outre, un ensemble d'informations erronées a été transmis à l'investisseur s'agissant de la valeur vénale du bien, ou encore du montant des loyers.

En défense, le conseiller en gestion de patrimoine a soutenu qu'il agissait comme un « *simple intermédiaire en transaction immobilière* », et non comme un « *conseil en immobilier de placement* ».

L'argument a été rejeté par les juges au motif que la société à l'origine du démarchage ne s'est pas contentée de vanter les caractéristiques physiques du bien comme un simple agent immobilier mais s'est comportée comme un véritable conseiller en gestion de patrimoine mettant en avant les avantages de la défiscalisation.

Ainsi, pesait sur les deux sociétés une obligation d'information sincère et complète envers l'acquéreur du bien.

Or, dans la présente affaire « *Il n'a pas été remis à Madame X. d'étude concernant le marché locatif de Carcassonne, si ce n'est la plaquette publicitaire qui évoque de façon parfaitement inexacte une « forte demande locative* » ».

Les juges ont considéré qu'il existait un manquement à l'obligation d'information et de conseil qui s'analyse comme une « *perte de chance de ne pas avoir contracté ou d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses si une information complète et objective lui avait été donnée* (…) ».

Par cet arrêt, la Cour d'appel de Versailles lève toute ambiguïté sur le rôle des intervenants à l'opération, renforçant ainsi la protection des investisseurs.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés