



Le conseiller en gestion du patrimoine est tenu d'informer ses clients sur les risques de l'opération et sur les conditions à remplir pour atteindre les objectifs fixés

Commentaire d'arrêt publié le 14/04/2021, vu 1656 fois, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Par un arrêt en date du 30 septembre 2020, la Cour d'appel de Toulouse a retenu la responsabilité du conseiller en gestion du patrimoine pour manquement au devoir d'information et de conseil.

Par un arrêt en date du 30 septembre 2020, la Cour d'appel de Toulouse a retenu la responsabilité du conseiller en gestion du patrimoine pour manquement au devoir d'information et de conseil auquel il est tenu à l'égard des acquéreurs qu'il démarché.

En l'espèce, le conseiller en gestion du patrimoine, intermédiaire en opérations immobilières de placement, a démarché les investisseurs en leur proposant un investissement immobilier locatif dans le cadre d'un dispositif SCELLIER CARREZ.

Par cet arrêt, la Cour d'appel a affirmé que le conseiller en gestion du patrimoine est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des potentiels acquéreurs qu'il démarché.

Selon la Cour d'appel, deux éléments permettent de retenir la responsabilité du conseiller en gestion du patrimoine pour manquement à son devoir d'information et de conseil :

- « Elle n'a pas vérifié l'exactitude des renseignements recueillis et son adéquation aux besoins des acquéreurs ;

- Elle a fourni des éléments d'information approximatifs qui se sont révélés trompeurs et plus généralement, elle n'a pas veillé au sérieux des conditions de l'opération financière envisagée. »

En effet, les acquéreurs ne disposaient que d'un faible disponible financier, ce que le conseiller en gestion du patrimoine ne pouvait ignorer eu égard à l'étude financière qu'il détenait.

En outre, au regard de la consultation de leur avis d'imposition, les acquéreurs étaient imposables pour un faible montant.

La Cour a rappelé que « dans le cadre d'un investissement comportant à titre accessoire un objectif de défiscalisation, l'éligibilité des acquéreurs au dispositif est déterminante ».

La Cour a également relevé que le conseiller en gestion du patrimoine ne pouvait ignorer l'intention des acquéreurs eu égard au dispositif choisi qui comportait des obligations précises telles que le fait que « *le loyer ne doit pas excéder le plafond prévu selon chaque zone* » et « *l'engagement de louer le bien pendant 9 ans à titre de résidence principale* ».

Par conséquent, le juge d'appel a retenu qu'« *il apparaît que les projections effectuées par la société X ont été effectuées sur des bases dénuées de sérieux tant en termes de gains fiscaux que de rentabilité locative sans qu'elle ne puisse justifier d'avoir informé ses clients sur les risques de l'opération et les conditions à remplir pour atteindre les objectifs fixés dont elle avait parfaite connaissance* ».

Dès lors, le manquement du conseiller en gestion du patrimoine à son obligation d'information a causé un préjudice aux acquéreurs, lequel s'analyse en la perte d'une chance de ne pas contracter.