



Le contenu des obligations des défiscalisateurs

Fiche pratique publié le **29/08/2016**, vu **1657 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Le Tribunal de Grande Instance d'Angoulême s'est prononcé, dans un jugement du 1er octobre 2015, sur le contenu des obligations des défiscalisateurs lors de la commercialisation et vente des produits.

Le Tribunal de Grande Instance d'Angoulême s'est prononcé, dans un jugement du 1^{er} octobre 2015, sur le contenu des obligations des défiscalisateurs lors de la commercialisation et vente des produits.

Le Tribunal affirme que le vendeur et son mandataire, en qualité de professionnel, sont tenus d'une obligation de se renseigner sur les conditions du marché locatif local puisque précisément, la rentabilité de l'opération fiscale est fondée sur les capacités locatives du bien.

En aucun cas, ces derniers ne pourront s'exonérer de leur obligation d'information en prétendant qu'il appartenait aux acquéreurs de se renseigner.

Les juges rappellent également que la forte incitation des acquéreurs à souscrire une assurance pour les loyers ne permet pas de satisfaire au devoir de conseil dont ils sont tenus.

S'agissant de la simulation financière en elle-même, le Tribunal refuse de prendre en considération la mention « valeur indicative » pour écarter toute responsabilité du conseiller en gestion de patrimoine.

Malgré l'existence de cette mention, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, aucune mise en garde n'est faite sur les risques de l'opération et aucune attention n'a été portée sur l'impossibilité de maîtriser les variables intégrées dans les calculs compris dans la simulation financière.

Les juges vont ainsi caractériser le manquement au devoir d'information n'ayant pas permis à l'investisseur de s'engager en toute connaissance de cause. Le préjudice est alors celui de la perte de chance de ne pas contracter ou de contracter dans d'autres conditions.

Par cet arrêt, les juges font une nouvelle fois preuve de faveur à l'égard des investisseurs d'une part en considérant d'une part qu'un devoir de d'information à la charge des défiscalisateurs implique nécessairement un devoir de se renseigner et notamment sur le marché locatif et d'autre part en verrouillant tous les moyens permettant aux défiscalisateurs de se dérober.