



Encore un arrêt de Cour d'appel favorable à l'investisseur immobilier avec défiscalisation !

Commentaire d'arrêt publié le **22/05/2023**, vu **900 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Encore un arrêt de Cour d'appel favorable à l'investisseur immobilier avec défiscalisation !

Par un arrêt en date du 28 mars 2023, la Cour d'appel de Toulouse s'inscrit dans un courant jurisprudentiel de plus en plus favorable à l'investisseur immobilier avec défiscalisation qui voit son action fondée sur le dol et sur l'obligation d'information et de conseil déclarée recevable.

En effet, la plaquette commerciale présentait l'opération de défiscalisation de la manière suivante :

« Personne ne peut prédire l'avenir, cependant il est certain que la revente s'effectuera dans d'excellentes conditions. En effet, vous avez mis tous les atouts de votre côté (...).

Les implantations des résidences dans des régions à fort potentiel économique, l'exigence d'une architecture soignée et la pénurie de logements permettent une plus-value significative lors de la revente. Celle-ci dépasse souvent largement la simple réévaluation du bien ».

La Cour d'appel en déduit que *« si le dommage lié à l'absence d'information sur la valeur réelle de l'immeuble est né au jour de la vente, **celui-ci était susceptible de n'être révélé à l'acquéreur qu'après l'expiration du délai de 10 ans de location continue du bien** nécessaire pour le bénéfice des avantages fiscaux ayant couru à compter de la date de première location ayant suivi la livraison du bien qui est intervenue le 12 février 2010, soit au mois de février 2020 ».*

Dès lors, le dommage ne s'étant révélé dans sa globalité qu'au cours de l'année 2020, l'action n'est pas prescrite !

Par ailleurs, la Cour d'appel souligne également que *« l'acquéreur d'un appartement n'a pas l'obligation, avant de conclure la vente, de réaliser une étude globale du marché immobilier afin de déterminer le prix moyen du secteur géographique concerné et de s'assurer que le prix de vente n'est pas déconnecté de la réalité ».*

Dès lors, il ne peut être reproché à un acquéreur de ne pas s'être renseigné sur les prix de l'immobilier de la zone géographique concernée au moment de l'achat.

En effet, il n'y a aucune obligation à la charge de l'acquéreur, seulement une obligation d'information et de conseil à la charge du promoteur et du gestionnaire de patrimoine.