

Information sur les aléas juridiques et incitation à renoncer à l'investissement locatif défiscalisé

Actualité législative publié le **01/02/2018**, vu **989 fois**, Auteur : [ASR AVOCATS Cabinet spécialisé en défiscalisation et droit bancaire](#)

La Cour de cassation définit de nouvelles obligations à l'égard du notaire et du CGP : une information sur les aléas juridiques et les risques de l'opération et l'incitation à y renoncer.

La Cour de cassation définit de nouvelles obligations à l'égard du notaire et du CGP : une information sur les aléas juridiques et les risques de l'opération et l'incitation à y renoncer.

Dans cette affaire, un particulier avait acquis un appartement sous le régime de défiscalisation MALRAUX.

Les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas eu lieu du fait de la liquidation judiciaire du promoteur-vendeur et de ses filiales, l'investisseur a assigné en réparation de ses préjudices le CGP et le notaire pour manquement à leur obligation de conseil et d'information.

La Cour d'appel l'avait débouté de ses demandes, en estimant qu'il avait adhéré à un projet de défiscalisation qui correspondait à ses demandes et qu'**il avait donc accepté un certain aléa dans l'opération.**

La Cour d'appel avait de plus estimé que le notaire n'était pas tenu d'un devoir de mise en garde sur l'opportunité économique de l'opération, ni sur ses risques, et qu'il ne pouvait donc se voir imputer aucun défaut d'information et de conseil.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis.

Elle estime dans son arrêt du 17 juin 2015 qu'il incombait au notaire d'informer le requérant sur la faisabilité juridique et financière de l'opération de défiscalisation, voire de lui déconseiller de souscrire au programme.

Elle conclut en jugeant que et le notaire et le CGP sont tenus de fournir à l'acquéreur « **une information et des conseils adaptés sur les aléas juridiques, financiers et constructifs inhérents à l'opération** », de nature, le cas échéant, à « **inciter l'investisseur à y renoncer** ».