



Investissement locatif défiscalisé et perte de valeur

Actualité législative publié le **26/02/2018**, vu **3073 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Dans un arrêt du 8 février 2018, la Cour d'appel de Versailles condamne un conseiller en gestion de patrimoine à indemniser un investisseur pour manquement à son devoir d'information et de conseil.

Dans un arrêt du 8 février 2018, la Cour d'appel de Versailles condamne un conseiller en gestion de patrimoine à indemniser un investisseur pour manquement à son devoir d'information et de conseil.

- **Sur le contenu du devoir d'information** : la Cour d'appel rappelle à juste titre que la société de gestion de patrimoine « *est tenu d'une **obligation d'information sincère et complète**, devant la conduire à **faire état des caractéristiques les moins favorables de l'investissement proposé et des éventuels risques encourus** »*. En l'espèce, le conseil en gestion n'avait pas communiqué à l'investisseur **les informations sur le mécanisme de la loi Robien et les conditions à respecter pour en bénéficier**.

La Cour ajoute que la simple simulation établie sur des conditions de marchés susceptibles de modification ne modifie en rien les obligations du conseiller en gestion de patrimoine.

- **Sur la surévaluation du bien** : la Cour estime qu'« *il est clair que les opérations d'investissement immobilier locatif de type de Robien comportent des avantages fiscaux qui ont mécaniquement et logiquement pour effet de revaloriser les biens immobiliers acquis dans ce cadre par rapport au prix du marché pour un même type de bien privé du bénéfice de la défiscalisation, la **perte de valeur est en l'espèce tellement importante dix ans après l'achat** (la crise du marché immobilier étant insuffisante pour l'expliquer) **qu'il en résulte que le rendement du bien a manifestement été surévalué de manière conséquente, (...)** »*.
- **Sur le préjudice découlant du manquement à l'obligation d'information** : les juges ont considéré qu'« *il est de principe que le dommage résultant d'un manquement à l'obligation d'information et de conseil ne consiste qu'en 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 avait été donnée avant la conclusion du contrat de réservation préliminaire** »*.

En précisant le contenu du devoir d'information et de conseil, la Cour d'appel poursuit sa logique de protection des investisseurs.