



L'investissement locatif de type De Robien juridiquement sur la sellette

Actualité législative publié le 20/07/2015, vu 2047 fois, Auteur : [ASR AVOCATS - Droit du travail - Droit bancaire - Droit immobilier](#)

Le jugement rendu le 24 octobre 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Toulouse dénote une fermeté certaine des juges à l'encontre des conseillers en gestion de patrimoine.

En l'espèce, des investisseurs avaient fait l'objet d'un démarchage commercial qui avait réussi à placer auprès d'eux la vente des droits immobiliers. Les investisseurs avaient conclu une opération clefs en mains et s'étaient engagés à acquérir un bien dans des conditions leur permettant de bénéficier des avantages fiscaux. Le groupe vendeur avait donc proposé, par l'intermédiaire de son réseau de commercialisation, la signature de mandats pour passer les baux et l'acte de vente et pour gérer la location du bien acquis. Un prêt avait aussi été souscrit auprès d'une banque pour financer la totalité du paiement.

Pour convaincre les investisseurs, le conseiller en gestion de patrimoine leur avait en outre présenté une brochure publicitaire litigieuse usant du discours commercial habituel évoquant le partenariat, l'optimisation patrimoniale ou fiscale, la fiabilité et la performance garanties.

Le juge souligne que si ce système commercial mis en place « *reste parfaitement légal et est juridiquement de nature à procurer l'avantage fiscal recherché à condition cependant que le bien puisse être loué au prix prévu et de manière continue de manière à pouvoir produire les revenus à déduire des impôts à payer* », cette méthode de commercialisation se fonde néanmoins « *sur une accumulation d'inexactitudes, d'approximations, toutes techniques destinées à convaincre* ».

Il conclut en énonçant que « **le nombre des litiges de même nature révèle par lui que ce système commercial fait socialement problème pour se situer en permanence à la limite de ce qui est juridiquement correct** ».

Il découle de cette décision que les opérations de défiscalisation de type De Robien recèlent de multiples défaillances, rendant plus que justifiée l'attitude protectrice des juges à l'égard des investisseurs.