



La fin des mensonges sur la demande locative d'un bien

Fiche pratique publié le **29/06/2016**, vu **2405 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

L'arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 2016 va sans doute refroidir les conseillers en gestion de patrimoine qui font des promesses tout en sachant qu'elles ne pourront pas se réaliser !

L'arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 2016 va sans doute refroidir les conseillers en gestion de patrimoine qui font des promesses tout en sachant qu'elles ne pourront pas se réaliser...

Dans les faits ayant donné lieu à l'affaire, des investisseurs ont acquis un appartement pour, par la suite, le mettre en location et profiter d'avantages fiscaux.

Les investisseurs ne sont jamais parvenus à louer leur appartement contrairement à ce qu'affirmait la plaquette commerciale qui leur avait été remise par le conseiller en gestion de patrimoine.

Celle-ci assurait aux investisseurs un placement sûr et rentable à court terme, mais surtout une forte demande locative.

La Cour de cassation considère cette affirmation comme mensongère et trompeuse.

Pour caractériser ce mensonge, les juges procèdent en deux temps.

D'abord, il est rappelé que l'état de saturation du marché immobilier était déjà observable au moment de la vente.

Ensuite, les juges considèrent que le conseiller en gestion de patrimoine ne pouvait pas ignorer cette conjoncture.

En conséquence, l'état de saturation du marché connue du conseiller en gestion de patrimoine révèle l'existence d'un mensonge lorsqu'il est assuré une forte demande locative aux acquéreurs.

L'expression « l'état de saturation du marché immobilier » est importante. Un marché immobilier peut être saturé pour diverses raisons. L'expression est générale et va permettre de couvrir de nombreuses hypothèses dans lesquelles il y a discordance entre la réalité du marché et le potentiel locatif affirmé.

Les Conseillers en gestion de patrimoine sont donc tenus de donner des informations correspondant à la réalité du marché immobilier.

L'arrêt de la Cour de cassation est protecteur des investisseurs et il y'a tout lieu de croire que toute discordance entre la réalité du marché et le potentiel locatif affirmé sera considéré comme

un mensonge dépassant la simple exagération commerciale.