Image not found or type unknown

Nouvelle victoire pour les investisseurs en défiscalisation immobilière : la connaissance effective de l'échec de l'opération de défiscalisation ne se fait qu'à l'issue du délai de location

Commentaire d'arrêt publié le **11/04/2023**, vu **1117 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

La connaissance effective de l'échec de l'opération de défiscalisation ne se fait qu'à l'issue du délai de location – Point de départ de la prescription repoussé

Par un arrêt du 28 mars 2023, la Cour d'appel de Toulouse s'inscrit dans la lignée jurisprudentielle de la Cour de cassation et affirme que l'action de l'investisseur immobilier à l'encontre du promoteur et du conseiller en gestion de patrimoine n'est pas prescrite.

En effet, pour retenir que l'action n'est pas prescrite sur le fondement du dol, la Cour souligne 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 dix 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*. »

Dès lors, ce n'est qu'à l'issue de la période de location prévue par le dispositif de défiscalisation que l'investisseur peut avoir une connaissance effective des manœuvres dolosives dont il a été victime.

De la même façon, la Cour d'appel considère que l'action n'est pas prescrite sur le fondement du manquement aux obligations d'information et de conseil car *« 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* ».

Les professionnels de l’immobilier ne sauraient en effet se défausser de leurs obligations en imposant à l’investisseur une obligation qui ne lui incombe pas !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés