



Prescription de l'action indemnitaire : la Cour de cassation tranche en faveur des acquéreurs lésés

Jurisprudence publié le **13/06/2025**, vu **157 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Dans un arrêt du 5 juin 2025, la Cour de cassation réaffirme le point de départ de la prescription de l'action indemnitaire des acquéreurs engagés dans une opération immobilière de défiscalisation.

Dans un arrêt du 5 juin 2025, la Cour de cassation réaffirme le point de départ de la prescription de l'action indemnitaire des acquéreurs engagés dans une opération immobilière de défiscalisation.

« *En matière d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'un dispositif de défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur ne peut résulter que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat* », souligne la Haute juridiction.

En l'espèce, les acquéreurs, à l'issue de l'opération de défiscalisation, ont fait procéder à une évaluation de leur bien immobilier.

Cette expertise a mis en lumière une surévaluation manifeste du bien ainsi que la présence d'informations inexactes dans les documents qui leur avaient été remis au moment de la vente.

Ce n'est qu'à ce moment-là qu'ils ont pu prendre pleinement conscience de l'existence d'un préjudice, lié aux manquements graves des sociétés défenderesses à leurs obligations d'information et de conseil.

La Cour de cassation réaffirme ainsi la nécessité de rechercher in concreto la date à laquelle l'acquéreur a eu effectivement connaissance du dommage dont il est victime, et non de se fonder sur la date de signature du contrat.

Sur ce fondement, la Haute juridiction a cassé et annulé l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 26 juin, qui avait retenu, à tort, que le délai de prescription courait dès la conclusion du contrat.

Cette décision s'inscrit dans un contexte où les litiges liés à la défiscalisation se multiplient, notamment autour de dispositifs comme Robien, Scellier ou encore Pinel.

Elle consacre une approche plus protectrice des acquéreurs, souvent engagés dans des montages financiers et fiscaux complexes construits autour d'une ingénierie commerciale trompeuse et de conseils approximatifs.

En conclusion, c'est la date de découverte effective du préjudice, bien après la signature du contrat d'achat, qui fait courir le délai de prescription de l'action indemnitaire.