



# La présentation trompeuse des informations relatives à l'opération de défiscalisation engage la responsabilité du conseiller en gestion de patrimoine

**Jurisprudence** publié le **05/06/2025**, vu **195 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

**Dans un arrêt du 19 mai 2025, la Cour d'appel de Paris a retenu le manquement du conseiller en gestion de patrimoine à son obligation d'information et de conseil dans le cadre d'un investissement immobilier locatif défiscalisé.**

Dans un arrêt du 19 mai 2025, la Cour d'appel de Paris a retenu le manquement du conseiller en gestion de patrimoine à son obligation d'information et de conseil dans le cadre d'un investissement immobilier locatif défiscalisé de type Robien.

La Cour d'appel souligne avec insistance que l'information délivrée aux acquéreurs ne doit pas occulter le caractère incertain inhérent à tout investissement locatif.

Elle retient à ce titre que la présentation faite aux acquéreurs « *ne comportait aucune mention sur les aléas locatifs inhérents à une location d'une durée de 9 années avec risques de loyers non acquittés, d'éventualité de minoration du montant du loyer tel que chiffré dans la simulation et de périodes sans location.* »

En effet, le conseiller en gestion du patrimoine et titulaire du mandat de commercialisation a omis toute référence à un quelconque « *aléa locatif* » ou à une « *simple possibilité dépourvue de toute certitude* », notamment en indiquant un montant chiffré de revenu mensuel « *garanti* » indexé pendant 9 ans, ou encore en présentant l'opération comme devant générer une rentabilité déterminée.

En présentant ces éléments comme certains alors qu'ils étaient, par nature, aléatoires, les professionnels ont donné une image faussée de l'opération.

Ainsi, en occultant l'influence de la conjoncture économique, des fluctuations du marché immobilier et des spécificités locales sur la valeur de revente et les revenus locatifs, ils ont manqué à leur obligation d'information et de conseil.

Enfin, la Cour rappelle qu'il incombe au conseiller en gestion de patrimoine une double obligation.

D'une part, une obligation d'information, qui consiste à présenter de manière complète, claire et loyale « *les caractéristiques essentielles de l'opération, y compris les moins favorables* ».

D'autre part, une obligation de conseil, qui suppose de proposer « *un produit adapté* » à la situation personnelle, financière et patrimoniale des acquéreurs, en tenant compte de leurs objectifs et de leur profil de risque.

En somme, cette décision illustre un renforcement du contrôle exercé par les juridictions sur les pratiques des acteurs de la défiscalisation immobilière.

Elle rappelle également aux professionnels du secteur l'importance de garantir la transparence et la fiabilité des discours commerciaux tenus auprès des investisseurs.