



Simulation financière et investissement locatif : les risques doivent être clairement exposés

Jurisprudence publié le **05/06/2025**, vu **145 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

La Cour d'appel de Paris a, dans un arrêt rendu le 19 mai 2025, retenu une nouvelle fois un manquement à cette obligation dans le cadre d'un investissement immobilier locatif défiscalisé de type Robien.

Dans la continuité d'une jurisprudence bien établie sur les manquements à l'obligation d'information et de conseil pesant sur les promoteurs immobiliers et les conseillers en gestion de patrimoine, la Cour d'appel de Paris a, dans un arrêt rendu le 19 mai 2025, retenu une nouvelle fois un manquement à cette obligation dans le cadre d'un investissement immobilier locatif défiscalisé de type Robien.

En l'espèce, par l'intermédiaire d'un mandataire, des particuliers acquièrent d'une société, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, un appartement et un parking dans une résidence à titre d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'une défiscalisation.

L'opération leur avait été présentée comme une opportunité patrimoniale et fiscale sécurisée, de rentabilité sûre, dépourvue de tout aléa.

Le discours commercial présentait comme acquis non seulement des revenus stables, mais aussi une hausse certaine de la valeur du bien, sans jamais évoquer le risque de logement vacant, de baisse des loyers ou de difficultés à revendre.

Cet arrêt s'inscrit dans une jurisprudence de plus en plus exigeante à l'égard des professionnels commercialisant des produits immobiliers de défiscalisation.

Il constitue enfin un avertissement aux promoteurs immobiliers quant à la nécessité de veiller à la qualité des informations diffusées par leurs intermédiaires.