



# Le vendeur est tenu d'informer l'investisseur même averti des risques de l'opération de défiscalisation immobilière

Commentaire d'arrêt publié le **30/03/2023**, vu **817 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

## Le vendeur est tenu d'informer l'investisseur même averti des risques de l'opération de défiscalisation immobilière

Par un arrêt du 16 mars 2023, la Cour de cassation affirme avec clarté qu' :

**« Il incombe au vendeur tenu d'informer l'investisseur même averti, des risques liés à l'achat d'un bien immobilier entrant dans un programme de défiscalisation, de justifier qu'il a exécuté cette obligation ».**

Dès lors, la Cour d'appel ne peut arguer que l'investisseur exerçant la profession d'actuaire était en mesure d'appréhender l'aléa compris dans le projet immobilier, alors que le « promoteur-vendeur avait donné à l'investisseur une information sur l'existence de risques inhérents à l'opération projetée dont la rentabilité était annoncée comme garantie ».

Ainsi, il n'est pas démontré que les sociétés intervenues à l'opération globale de défiscalisation ont dispensé une quelconque information à l'investisseur, même adaptée à son degré de connaissance et à sa situation.

L'investisseur averti a donc été victime de manœuvres dolosives et n'a pas bénéficié des informations et conseils dus par le promoteur-vendeur, la société qui a commercialisé le bien et la société de conseil en patrimoine.

Cette décision est une bonne nouvelle pour les investisseurs en ce qu'elle renforce de manière très importante le devoir d'information du vendeur et celui du conseiller en gestion de patrimoine.

Autrement dit, le vendeur et le conseiller en gestion de patrimoine ne peuvent s'exonérer de leur devoir d'information en raison de la qualité d'averti de l'investisseur !