



# Défiscalisation et investissement locatif: indemnisation des pertes de gain fiscal et de loyers

publié le 12/11/2013, vu 4400 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 11 mai 2010, la Cour de Cassation a consacré la protection des investisseurs dans le cadre de la conclusion d'un contrat d'achat d'un bien immobilier aux fins de défiscalisation et l'obligation de renseignement à la charge des professionnels et intermédiaires financiers dans le cadre de ce type d'opération (Cass. Civ. III, 11 mai 2010, N° de pourvoi: 09-14276).**

En l'espèce, la société Privilège Tax est une société spécialisée dans le conseil en défiscalisation.

Dans un but purement commercial, elle a présenté de manière extrêmement flatteuse à ses clients une opération d'achat d'un bien immobilier aux fins de défiscalisation dans la ville de SAINT-NECTAIRE.

Les consorts X se sont ainsi vu proposer un «*package défiscalisation*» de type loi ROBIEN

Ces dispositions fiscales avantageuses avaient constitué un argument majeur pour la vente des appartements en cause dont la localisation, la nature et les caractéristiques importaient peu aux acquéreurs qui recherchaient essentiellement un investissement immobilier sans risques, sans contrainte et sans apport et qui, d'ailleurs, n'avaient jamais fait le déplacement pour visiter les lieux, ni même pour signer les actes de vente.

La ville de SAINT-NECTAIRE ayant été touchée de plein fouet par la crise du thermalisme, nombre d'hôtels étant fermés ou abandonnés, il était évident pour tout professionnel que la mise sur un tel marché des lots allait être un échec.

La société PRIVILEGE TAX a ainsi présenté une opération qu'en tant que professionnel elle ne pouvait que savoir extrêmement risquée.

Les consorts X ont imputé un défaut d'information et de conseil à l'ensemble des professionnels intervenus dans le cadre de l'opération immobilière (mandataire et promoteur) et sollicité en justice la mise en jeu de leur responsabilité.

Compte tenu que les objectifs de défiscalisation n'étaient pas stipulés dans la plaquette publicitaire, ni dans le compromis, ni dans l'acte de vente signé, les consorts X n'ont pas pu prouver l'existence d'un dol vice du consentement ni obtenir l'annulation de leur achat.

Cependant, les juges ont condamné la société PRIVILEGE TAX, en tant que professionnel des transactions immobilières, à réparer le préjudice subi par les investisseurs au titre de la perte d'un gain fiscal et de loyers.

En effet, les juges ont estimé que la Société PRIVILEGE TAX avait commis une faute qui engageait sa responsabilité au titre de l'article 1382 du Code civil en ne fournissant pas aux clients, voire en occultant sciemment, l'ensemble des éléments qui étaient nécessairement en sa

possession, en sa qualité de professionnel et qui auraient mis au jour le caractère extrêmement hasardeux de l'opération, aux conditions présentées.

Dans ce contexte, la cour de cassation a jugé que :

***" ayant relevé que, forte de sa réputation de conseil en défiscalisation et de son expérience, [la société] avait présenté, dans un but purement commercial, de manière extrêmement flatteuse à ses clients une opération qu'en tant que professionnel elle ne pouvait que savoir extrêmement risquée et que les consorts X n'avaient pas d'expérience particulière, la cour d'appel a pu en déduire que la société Privilège Tax avait commis une faute qui engageait sa responsabilité au titre de l'article 1382 du code civil " .***

Ainsi, l'obligation de renseignement d'un professionnel des transactions immobilières dispense son client de toute obligation de prudence et de diligence.

Les acquéreurs de biens immobiliers n'ont donc pas à se déplacer pour visiter les lieux pour vérifier par eux-mêmes les risques d'échec de leur investissement locatif.

Il résulte de cette décision que la jurisprudence peut être amenée à condamner les méthodes commerciales agressives des professionnels de l'immobilier locatif en cas de pertes ou lorsque les performances annoncées font défaut.

Plusieurs problématiques peuvent apparaître :

- Prix d'achat du bien surévalué par rapport à sa valeur réelle ;
- Marché de l'immobilier atone et zone localement saturée ;
- Taux d'intérêts variables du crédit ;
- Marché de la revente inexistant ;
- Prestations accessoires coûteuses et hors simulation (contrat de gestion locative, contrat d'assurance de loyers impayés).

Il découle de ce qui précède que l'investissement locatif n'est pas sans risque.

La « *carotte fiscale* » ne doit pas faire perdre de vue que la mariée est parfois vendue plus belle qu'elle n'est en réalité par des commerciaux aux méthodes agressives.

Les écrits sont fondamentaux en cas de litige.

En effet, en cas d'acquisition immobilière dans le cadre d'un investissement locatif défiscalisant, il est essentiel de disposer d'un dossier provenant du professionnel et comportant le maximum d'informations afin, le cas échéant, de pouvoir engager sa responsabilité en cas de pertes et d'obtenir une indemnisation des préjudices subis.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email :

[abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)