



# Investissement locatif : manquement aux devoirs d'information, conseil et mise en garde de la banque

publié le **03/01/2016**, vu **4675 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

## **La banque manque-t-elle à son devoir d'information, conseil, mise en garde au titre de l'investissement locatif à perte ?**

Le 11 septembre 2013, la Cour de cassation a jugé que l'investissement locatif défiscalisant est une «opération périlleuse» au titre de laquelle la banque est tenue envers son client, d'une part, d'une obligation d'information, de conseil et, d'autre part, d'une obligation de mise en garde en cas d'octroi de crédit immobilier, dont la violation permet au client d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices subis en cas de pertes de gain (Cass. Civ. I, 11 septembre 2013, N° de pourvoi: 12-15897).

En l'espèce, un couple a souscrit un prêt auprès de leur banque afin de financer une opération d'investissement immobilier dont l'objectif était notamment la défiscalisation.

Le couple s'est estimé victime d'un préjudice consécutif au montage financier et a donc assigné la banque et la société de conseil en investissement immobilier et gestion de patrimoine.

Les juges ont estimé que, en favorisant la souscription d'un placement qui revêtait un caractère inadapté voir périlleux pour le couple, dont le montant de l'impôt sur le revenu n'était pas supérieur à 2.500 euros par an, la banque avait manqué à ses obligations de conseil et d'information.

Selon les juges d'appel, malgré le profit, moindre que celui qui était attendu, que les époux ont pu réaliser, ceux-ci auraient pu renoncer à s'engager dans cette opération s'ils avaient été mieux informés par la banque.

Autrement dit, s'ils avaient été mieux informés par la banque, les emprunteurs auraient pu renoncer à s'engager dans cette opération.

Or, il est important de souligner qu'au cas présent l'opération d'investissement locatif avait effectivement permis aux époux de réaliser une économie d'impôt.

Dans ce contexte, la cour de cassation a confirmé les décisions rendues par le tribunal de grande instance et la Cour d'appel en jugeant que :

*« la banque avait, d'une part, proposé et personnalisé l'investissement locatif litigieux dont la nature était manifestement inadaptée à la situation des époux X..., d'autre part, assorti son offre de prêt de longue durée d'un taux variable accentuant les risques d'une opération périlleuse, **la cour d'appel en a exactement déduit que la banque avait manqué tant à son devoir d'information et de conseil au titre de l'investissement locatif, qu'à son devoir de mise en garde au titre de l'octroi du prêt, ces différents manquements ayant causé un préjudice constitutif d'une perte de chance** ».*

Il découle de cet arrêt que :

- la banque est implicitement tenue envers son client d'une garantie de rendement des prêts consentis dans le cadre d'opération d'investissement locatif défiscalisant ;
- le banquier est tenu envers son client d'une obligation de conseil et d'information non seulement lorsqu'il finance des investissements à caractère spéculatif mais aussi en cas de prêt consenti en vue de l'acquisition de biens immobiliers destinés à produire des revenus locatifs compensant la charge des crédits et offrant aux investisseurs une possibilité de défiscalisation ;
- la responsabilité du banquier peut être engagée en cas de crédits excessifs eu égard aux capacités des emprunteurs et aux revenus attendus de l'opération d'investissement locatif défiscalisant, sur le fondement de la violation de l'obligation de conseil ;
- la banque manque à son obligation de conseil lorsqu'elle n'attire pas l'attention de ses clients sur le caractère aléatoire d'une opération d'investissement locatif reposant sur le remboursement d'un emprunt au moyen des revenus tirés de la location du bien acquis ;
- le banquier qui octroie un prêt à taux variable est, à la fois, tenu d'une obligation d'information envers ses clients portant sur les modalités de calcul et de révision du taux d'intérêt (plafond, variation, etc.) mais aussi d'une obligation de mise en garde des emprunteurs sur le risque né de la possible variation de leur taux.

En cas de perte, le client est en droit d'obtenir de la part de la banque et de tous professionnels intervenus dans le cadre du montage financier de l'opération une indemnisation des préjudices subis.

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

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
[abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

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