



LA SANCTION JURISPRUDENTIELLE DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS POUR DEFAUT DE CONSEIL

publié le 14/11/2010, vu 6133 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les dispositions législatives « Malraux », « Besson », « Périsol », « Scellier » et « Robien » ont trop souvent conduit des commerciaux de l'investissements immobilier locatif à vendre à des particuliers en quête d'avantages fiscaux des investissements risqués voir à perte, ou quand « la mariée est vendue plus belle qu'elle ne l'est en réalité ». La cour de cassation sanctionne les professionnels et indemnise les investisseurs.

Pour mémoire, le législateur a permis aux personnes qui achètent un bien immobilier neuf d'obtenir certains avantages fiscaux en l'échange d'un engagement de louer le bien durant un certain temps.

En pratique, ce type d'investissement immobilier est présenté par des intermédiaires qui se comportent parfois comme de véritables « commerciaux », prime oblige, et qui conseillent d'investir :

- dans des zones saturées ;
- dans des zones saturées sans réel marché immobilier ;
- dans des biens dont les prix sont au-dessus du marché ;
- sur la base de surévaluation de la valeur locative du bien ;
- sur la base de simulations erronées (variation des taux d'intérêt, valeur de revente du bien...).

Enfin, afin de couronner le tout, le bien est souvent vendu avec des contrats annexes qui peuvent se cumuler, tels que :

- un contrat de gestion et donc des frais de gestion qui ne sont non comptabilisés,
- un contrat d'assurance de loyers impayés comportant une clause d'exclusion en cas d'absence de location pendant un certain nombre de mois et une clause de limitation dans le temps. Or, les biens ont trop souvent tendance à ne pas se louer dès le début de la mise sur le marché de la location.

Dans ces circonstances, les investisseurs peuvent obtenir, selon les cas :

- soit la résolution judiciaire de la vente immobilière et de ses contrats accessoires pour vice du consentement,
- soit une indemnisation de leur préjudice en agissant en responsabilité contre l'intermédiaire financier.

En effet, le 11 mai 2010, la chambre civile de la Cour de Cassation a rendu un important arrêt consacrant la protection des investisseurs et l'obligation à la charge des intermédiaires financiers dans le cadre de ce type d'opération (Cass. Civ. III, 11 mai 2010, N° de pourvoi: 09-14276)

En l'espèce, les consorts X...-Y... s'étaient vu proposer par la société PRIVILEGE TAX, spécialisée en conseil de défiscalisation 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 société Privilège Tax n'a pas cru devoir informer les investisseurs des difficultés du marché locatif de la commune de Saint Nectaire et donc du risque inhérent à l'investissement proposé.

Les premiers juges ont considéré que *« il était évident pour tout professionnel que la mise sur un tel marché des lots réhabilités par la société FONCIERE RICHELIEU allait être un échec ; que la caution professionnelle apportée par la société PRIVILEGE TAX avait été déterminante dans l'offre d'investissement ; que celle-ci avait présenté dans un but purement commercial, de manière extrêmement flatteuse à ses clients, sans expérience particulière en la matière, une opération qu'en tant que professionnel elle ne pouvait que savoir extrêmement risquée ; que les consorts X...-Y... avaient été classiquement victimes de leur manque de maîtrise des marchés »*.

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...-Y... 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 »

Aux termes de cette décision, les investisseurs trompés ont donc obtenus, sur le fondement l'article 1382 du Code civil, la condamnation de la société de conseil en défiscalisation pour défaut de conseil et l'indemnisation de leurs préjudices par l'octroi de dommages et intérêts.

Cet arrêt en faveur des investisseurs ouvre donc la voie à un important contentieux et permet aux victimes trompées sur l'efficacité de l'investissement vendu d'être indemnisées de l'intégralité de leurs préjudices.

Je suis à votre disposition pour toute information et défense de vos intérêts.

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

www.cabinetbem.com