



L'agent immobilier est tenu à un devoir de conseil lors d'une opération de défiscalisation

publié le **06/12/2013**, vu **4064 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a jugé dans un arrêt du 2 octobre 2013 que l'agent immobilier est débiteur d'une obligation de conseil à l'égard d'un l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier de telle sorte qu'il doit mettre en garde son client sur les risques liés à l'opération de défiscalisation. A défaut, l'agent immobilier devra indemniser son client de l'intégralité du préjudice subi.

La Cour de cassation a jugé dans un arrêt du 2 octobre 2013 que l'agent immobilier est débiteur d'une obligation de conseil à l'égard d'un l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier de telle sorte qu'il doit mettre en garde son client sur les risques liés à l'opération de défiscalisation.

A défaut, l'agent immobilier devra indemniser son client de l'intégralité du préjudice subi.

En l'espèce, des époux avaient acquis en application d'un dispositif de défiscalisation (« loi Demessine »), un appartement dépendant d'une résidence touristique à construire dans une **zone de revitalisation rurale**.

Ils avaient donné à bail commercial ce bien, pour une durée de dix ans, à une société d'exploitation chargée de sous-louer ce bien en **location saisonnière meublée**.

La société d'exploitation locataire avait été placée en **liquidation judiciaire** et le bail avait été repris par un autre exploitant à des **conditions moins avantageuses**.

Les époux ont alors assigné en dommages-intérêts pour manquement à son obligation d'information et de conseil, l'agence immobilière spécialisée en immobilier de placement qui, titulaire d'un mandat de vente, s'était entremise dans cette opération, lui faisant grief de ne pas les avoir éclairés sur les aléas de leur investissement, ainsi que son assureur de responsabilité civile professionnelle.

La cour d'appel a donné satisfaction aux investisseurs.

Elle a ainsi condamné l'agence immobilière et son assureur à payer aux époux des dommages-intérêts à titre d'indemnisation.

Les juges d'appel ont relevé que les termes utilisés dans la plaquette publicitaire distribuée par l'agence, annonçaient la perception de loyers « **nets de charge** », « **garantis par un bail minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence** ».

Or, les juges ont considéré que ces expressions étaient de nature à convaincre les époux, investisseurs non avertis, que ce type d'investissement comportait des caractéristiques de sécurité et de rentabilité certaine.

La cour d'appel en a déduit que ces éléments d'information ne pouvaient alerter les époux sur les risques que comportait l'opération.

En d'autres termes, les juges du fond ont donc estimé que l'agence immobilière avait manqué à son obligation d'information et de conseil en s'abstenant d'aviser les investisseurs sur les risques de non-perception des loyers auxquels ils pouvaient être exposés en cas d'insolvabilité du locataire.

L'agence immobilière et la compagnie d'assurance ont formé un pourvoi en cassation au moyen duquel ils soutenaient notamment que l'obligation d'information et de conseil d'un agent immobilier spécialisé dans les placements immobiliers ne peut porter sur des éléments connus de tous, y compris d'investisseurs non avertis, tel que le fait qu'un preneur s'expose toujours à un risque de non-paiement des loyers.

La Cour de cassation a rejeté leur argumentation.

La Haute Cour a approuvé les premiers juges qui avaient estimé « **que l'agent immobilier qui s'entremet habituellement dans des opérations immobilières de placement se doit d'informer et de conseiller l'acquéreur éventuel sur les caractéristiques de l'investissement qu'il lui propose et sur les choix à effectuer** ».

La Cour de cassation a repris le raisonnement des juges d'appel en considérant que les termes employés dans la plaquette publicitaire distribuée par l'agence, annonçant la perception de loyers « nets de charge », « garantis par un bail minimum de neuf ans, quelque soit le taux d'occupation de la résidence », étaient de nature à convaincre des investisseurs non avertis que ce type de montage présentait des caractéristiques de sécurité et de rentabilité certaine.

En conséquence, l'agence immobilière, qui avait été l'unique interlocuteur des acquéreurs dans cette opération, avait manqué à son obligation d'information et de conseil en s'abstenant de les alerter sur les risques de non-perception des loyers auxquels ils se trouveraient exposés en cas de déconfiture du preneur à bail commercial, risques dont les stipulations du bail ne permettaient pas de mesurer l'impact sur la fiabilité annoncée du placement.

Il ressort donc clairement de cette décision de Justice qu'un agent immobilier qui intervient dans une opération de placement immobilier en tant qu'intermédiaire est débiteur d'une obligation d'information et de conseil à l'égard d'un futur acquéreur.

Dans ces conditions, les acquéreurs qui n'auraient pas été avisés par un agent immobilier spécialisé sur les caractéristiques les moins favorables d'un placement immobilier et sur les risques financiers pouvant, le cas échéant, intervenir dans le cadre de l'opération projetée, peuvent rechercher la responsabilité de l'agent immobilier afin d'être indemnisés de l'intégralité de leurs préjudices.

Je suis à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

(Cass. civ. 1ère, 2 octobre 2013, n° 12-20.504)