Image not found or type unknown

Manquement de l’agent immobilier à son obligation de conseil lors d'une opération de défiscalisation

publié le **11/12/2015**, vu **2493 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Dans un arrêt du 9 juillet 2015, la Cour de cassation a jugé qu'un professionnel, qui optimise les bénéfices d'une opération de défiscalisation notamment en majorant le montant du loyer susceptible d'être perçu par les propriétaires, commet une faute.

Dans un arrêt du 9 juillet 2015, la Cour de cassation a jugé qu'un professionnel, **qui optimise les bénéfices d'une opération de défiscalisation notamment en majorant le montant du loyer susceptible d'être perçu par les propriétaires, commet une faute.**

Au cas particulier, dans une perspective d’optimisation fiscale, des investisseurs ont, par l’intermédiaire d'une agence immobilière spécialisée en immobilier de placement, fait l’acquisition d’un appartement en **l’état futur d’achèvement** destiné à la location.

Ce financement était réalisé au moyen d’un emprunt bancaire.

Cette société de conseil avait proposé, pour convaincre les acquéreurs de la pertinence de leur investissement, **des tableaux de simulation**, notamment sur l’évaluation du montant du loyer à percevoir au titre de revenus locatifs.

Dans cette opération, les loyers devaient servir à rembourser les échéances du crédit.

Toutefois, les acquéreurs n’avaient pas envisagés les risques d’un tel investissement, et très vite **le montant du loyer s’est révélé inférieur de plus de 27% à celui figurant dans la simulation** ne permettant plus aux acquéreurs de rembourser le montant de leur emprunt bancaire.

L’agence immobilière, qui était spécialisée dans le conseil en gestion du patrimoine, soutenait que les tableaux de simulations n’étaient pas contractuels et qu’en conséquence la valeur du loyer pouvait être fluctuante.

La Cour de cassation n'a pas suivi l'argumentation développée par l'agent immobilier.

La Haute Cour a statué de la manière suivante:

"Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté une différence de plus de 27 % entre le loyer annoncé par la société […] et celui perçu par M. et Mme X..., et relevé le caractère approximatif du calcul du bénéfice escompté de l'opération immobilière, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui découlaient de ses propres constatations, violant ainsi le texte susvisé ;"

Il ressort de cette décision qu'un **agent immobilier doit avertir ses clients profanes des aléas d'un investissement et ne pas les laisser croire, comme le prévoit (souvent) les simulations que les loyers "sont garantis".**

1ère chambre civile de la Cour de cassation du 9 juillet 2015, n° 14-22.020

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés