



La responsabilité d'une banque engagée dans le cadre d'un investissement locatif défiscalisant

publié le **06/12/2013**, vu **2839 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 1ère chambre civile de la cour de cassation a considéré dans un arrêt du 11 septembre 2013 que la responsabilité d'une banque devait être engagée, d'une part, pour défaut d'information et de conseil dans le cadre d'un investissement locatif défiscalisant, et d'autre part pour non-respect de son devoir de mise en garde au titre de l'octroi du prêt.

La 1ère chambre civile de la cour de cassation a considéré dans un arrêt du 11 septembre 2013 que la responsabilité d'une banque devait être engagée, d'une part, pour défaut d'information et de conseil dans le cadre d'un investissement locatif défiscalisant, et d'autre part pour non-respect de son devoir de mise en garde au titre de l'octroi du prêt.

En l'espèce, des époux ont souscrit **un prêt de longue durée à taux variable** auprès d'un organisme prêteur afin de financer l'acquisition d'un bien immobilier destiné à la location et leur permettant de réaliser une **opération de défiscalisation** dans le cadre de la loi de Robien.

Une société de conseil en patrimoine avait réalisé une étude personnalisée de l'opération de défiscalisation.

Toutefois, les emprunteurs ont dirigé leurs demandes uniquement envers la banque et lui ont reproché un manquement à son devoir de conseil et de mise en garde.

Les juges du fond ont donné satisfaction à l'argumentation des emprunteurs et ont condamné la banque à leur payer des dommages-intérêts pour avoir manqué à ses devoirs de conseil et de mise en garde.

L'établissement prêteur avait donc formé un pourvoi en cassation au moyen duquel il soutenait que sa responsabilité ne pouvait être retenue.

La Cour de cassation a confirmé la position adoptée par la Cour d'appel.

Elle a statué dans les termes ci-après :

« 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 ».

Dès lors, il ressort de cette décision de Justice que les magistrats ont reproché à la banque d'avoir proposé et personnalisé l'investissement locatif litigieux dont la nature était manifestement inadaptée à la situation des époux acquéreurs et d'autre part d'avoir assorti son offre de prêt de longue durée d'un taux variable accentuant ainsi les risques d'une opération risquée.

Selon la Haute juridiction, la banque avait donc manqué à la fois à son devoir d'information et de conseil au titre de l'investissement locatif et à son devoir de mise en garde au titre de l'octroi du prêt.

Ces différents manquements sont considérés comme étant à l'origine d'un préjudice constitutif d'une perte de chance.

Je suis à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

(1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation, 11 septembre 2013, N° de pourvoi: 12-15897)