



la responsabilité du conseil en défiscalisation pour défaut de conseil

publié le **03/06/2011**, vu **3704 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Les dispositions législatives "Malraux", "Besson", "Périssol", "Robien" et désormais "Scellier", ont fréquemment amené les conseils en défiscalisation à vendre à des investisseurs des programmes immobiliers à des prix supérieurs à ceux du marché et dans des zones dénuées de tissu économique.

Par un arrêt du 11 mai 2010, la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation a consacré la responsabilité des conseils en défiscalisation pour manquement à leur devoir de conseil et d'information à l'encontre d'investisseurs désirant recourir à une défiscalisation de ROBIEN.

Il n'est pas rare aujourd'hui que les sociétés de conseil en défiscalisation incitent leurs clients à investir dans des opérations immobilières qui se révèlent être ruineuses.

En effet, ces sociétés proposent aux investisseurs des biens immobiliers situés dans des zones avec de faible tissu économique de sorte que ceux-ci vont éprouver de grandes difficultés pour respecter les exigences de location fixées par les lois de défiscalisation permettant de bénéficier du gain fiscal.

En outre, les conseillers en gestion du patrimoine proposent des biens à des prix qui sont bien souvent supérieurs à ceux du marché.

En l'espèce, des investisseurs ont acheté un appartement en défiscalisation à Saint-Nectaire. Cette ville thermale était en plein marasme immobilier.

Or, la société de conseil en défiscalisation n'a pas cru devoir informer les investisseurs des difficultés du marché locatif local de la ville de Saint-Nectaire.

La Cour de cassation a jugé que la société spécialisée en défiscalisation 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 " de sorte que celle-ci "avait commis une faute qui engageait sa responsabilité au titre de l'article 1382 du code civil".

En conséquence, les investisseurs ont été indemnisés de leurs préjudices par l'octroi de dommages et intérêts.

Cette décision de justice va certainement générer un abondant contentieux et permettre aux victimes trompés par des conseils en défiscalisation sur l'efficacité de leur investissement d'obtenir réparation.

Cass. civ. 3ème, n° 09-14276 du 11 mai 2010