Image not found or type unknown

Risques de la défiscalisation : responsabilité d'une banque pour défaut de conseil

publié le **27/02/2013**, vu **3399 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Dans une décision du 8 janvier 2013, la chambre commerciale de la Cour de cassation a condamné une banque prêteuse pour manquement à son devoir de conseil aux motifs qu'elle n'avait pas suffisamment averti des investisseurs novices des dangers financiers et du caractère aléatoire d'une opération de défiscalisation immobilière.

Dans une décision du 8 janvier 2013, la chambre commerciale de la Cour de cassation a condamné une banque prêteuse pour manquement à son **devoir de conseil** aux motifs qu'elle n'avait pas suffisamment averti des investisseurs novices des dangers financiers et du **caractère aléatoire** d'une opération de **défiscalisation** immobilière.

En l'espèce, des époux avaient noué des contacts avec une banque et avec l'agence immobilière du groupe de l'organisme prêteur et souhaitaient réaliser une opération de défiscalisation afin de réduire de manière significative leur imposition.

La banque et l'agence immobilière leur ont communiqué une **plaquette commerciale** qui présentait l'immeuble, le statut fiscal attaché à son classement, les plans des futurs appartements, le prix des différents lots et le **coût prévisible des travaux répartis par lot**.

En considération de ces coûts, l'agence immobilière a alors réalisé **deux études personnalisées** à partir des revenus des époux, en modifiant la base par l'intégration dans leurs ressources de dividendes provenant de leur société.

L'estimation réalisée sur une durée de 16 ans mettait en exergue un gain à terme estimé entre 360.000 euros et 402.000 euros et une économie d'impôts substantielle.

Or, le coût des travaux a fortement augmenté (+ 37% par rapport au budget initial), ce qui a considérablement modifié la **rentabilité globale** de cette opération de défiscalisation.

La banque et l'agence immobilière soutenaient, d'une part, que la plaquette ne pouvait présenter qu'un devis estimatif, évoluant obligatoirement à la hausse et, d'autre part, que le coût supplémentaire des travaux exigés par **l'architecte des Bâtiments de France** avait été adopté à l'unanimité aux termes d'une assemblée générale par les membres de **l'association syndicale libre** dont les investisseurs faisaient partie près de 2 ans après la vente.

Les juges d'appel n'ont pas donné satisfaction à l'argumentation développée par la banque prêteuse et par l'agence immobilière.

La Haute Cour a confirmé l'analyse adoptée par la Cour d'appel.

Les juges du droit ont précisé sans ambages qu'il incombait à l'organisme prêteur et à la société immobilière d'informer leurs clients *"en corollaire des avantages annoncés par l'étude, des aspects moins favorables et des risques inhérents à l'acquisition de ce type de produit immobilier, et qu'il appartenait à la banque et à [l''agence immobilière] au fait de ce type d'investissement et des contraintes posées par ce secteur immobilier d'attirer l'attention des clients sur ce point, de telle sorte que lors de la conclusion de l'opération d'investissement les investisseurs n'avaient pu mesurer l'importance du risque en découlant."*

La banque a donc été condamnée pour défaut d'information et de conseil : elle n'avait pas attiré l'attention de ses clients sur les risques du placement.

Sur ce point, cette décision ne fait pas preuve d'originalité car il est constant qu'un vendeur de produit de placement doit informer correctement son client.

Ce qui est intéressant dans la motivation adoptée par les juges, c'est la confirmation du rôle juridique des plaquettes commerciales et simulations présentées aux investisseurs alors même que ces documents comportent le plus souvent la mention « document non contractuel ».

Dans le présent litige, **les simulations étaient bien trop optimistes par rapport aux risques encourus** par les investisseurs de telle sorte les juridictions saisies ont considéré à juste titre que la banque et l'agence immobilière ayant distribué le produit avaient engagé leur responsabilité contractuelle pour manquement à leur devoir de conseil.

Bien évidemment, je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cass. com. 8 janvier 2013, n° 11-19.387

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés