



Défiscalisation *ratée* et responsabilité professionnelle... La Cour de cassation met le Notaire, le Promoteur et le Banquier dans le même panier !

Newsletter n°16-385 du 1^{er} septembre 2016



Cour de cassation

chambre civile I

Audience publique du mercredi 15 juin 2016

N° de pourvoi: 15-14192 15-17370 15-18113

Les faits et les acteurs

Par acte authentique du 3 mai 2007, dressé par M. X... (Notaire), M. et Mme Y... (Acquéreurs) ont acquis de la SCI Z (Promoteur), par l'intermédiaire de la société N (Conseiller financier et fiscal), un bien immobilier en état futur d'achèvement, en vue d'un investissement locatif bénéficiant des dispositions légales de défiscalisation (Dispositif Robien)

Le financement de l'opération a été intégralement assuré par un emprunt souscrit auprès d'une banque (Prêteur).

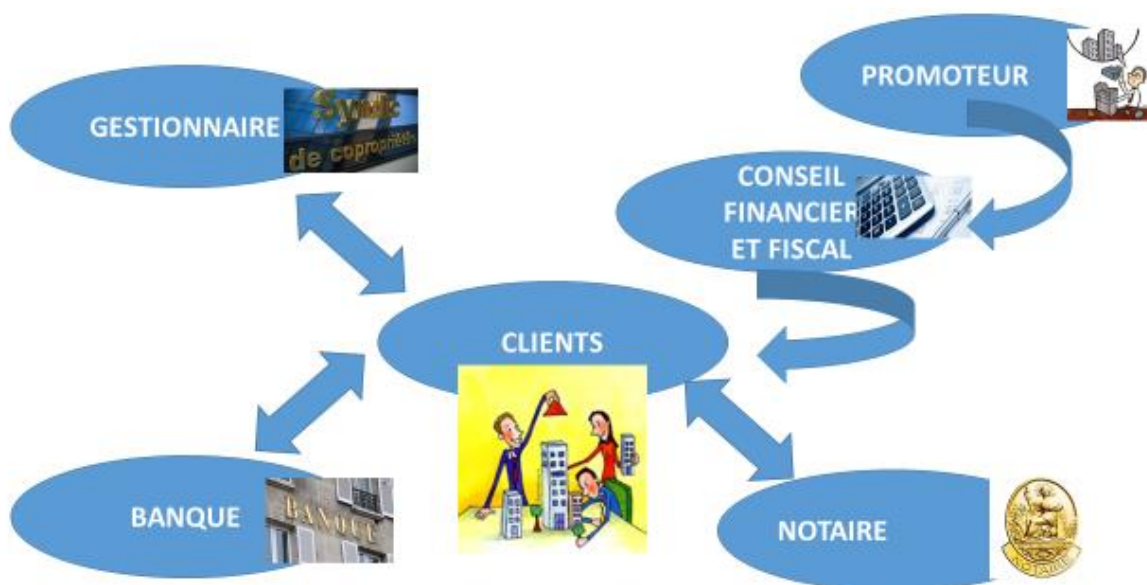
Les acquéreurs ont confié un mandat de gestion du bien à la société (Gestionnaire).

Le bien mis à la location le 18 septembre 2008 n'a en fait été loué que du 17 août 2011 au 5 février 2012, du 25 octobre 2012 à juillet 2013, du 14 novembre 2013 à avril 2014.

Les époux Y... ont fait l'objet d'une rectification de leur imposition eu égard à la constatation que le bien vendu n'a été effectivement mis à la location que le 8 août 2011. Ainsi, l'absence de location effective (la garantie de l'assurance n'étant pas considérée comme une location effective) a entraîné pour les époux Y... la non application des bénéfices de la défiscalisation et le rajout rétroactif des déductions pratiquées en 2009 et 2010.

Les acquéreurs ont agi en nullité des contrats de vente, de prêt et de gestion pour dol et en indemnisation.

La Cour de cassation leur a donné raison et condamné in solidum les différents protagonistes



La responsabilité du Notaire

S'il n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher, le notaire est, en revanche, tenu d'une telle obligation pour que les droits et obligations réciproques légalement contractés par les parties, répondant aux finalités révélées de leur engagement, soient adaptés à leurs capacités ou facultés respectives et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité, sans que leurs compétences personnelles ni la présence d'un conseiller à leurs côtés ne le dispensent de cette obligation.

*Ayant constaté que les acquéreurs avaient pour objectif de réaliser une opération de défiscalisation ayant pour finalité de financer sans apport, grâce aux seuls avantages fiscaux, l'acquisition d'un appartement, et que tous les professionnels impliqués dans l'opération, par les **relations privilégiées tissées entre eux**, connaissaient parfaitement les risques très importants qui étaient attachés à l'investissement en raison d'absence de marché locatif local, d'autre part, relevé que le notaire, **partenaire habituel** du promoteur et du conseiller financier et fiscal, **avait été imposé aux acquéreurs comme notaire instrumentaire unique du programme de défiscalisation**, dont il connaissait tous les risques financiers, fonciers et économiques, **Par son silence et ses manoeuvres, le notaire a dolosivement failli à son obligation d'information et contribué à tromper les acquéreurs.***

Il est en outre souligné que le mandat liant les acquéreurs au conseiller financier et fiscal n'est pas de nature à décharger le notaire de son obligation ;

La responsabilité du promoteur

Il est constaté que pour l'exécution du programme de défiscalisation, avait été mis en place un partenariat étroit entre promoteur, conseiller financier et fiscal, prêteur, notaire et gestionnaire. La haute cour relève que le promoteur, qui connaissait les tenants et aboutissants des avantages fiscaux applicables et les conditions dont dépend la sécurité d'une telle opération, avait conclu un mandat avec le conseiller financier et fiscal aux termes duquel le mandataire recrutai, négociait et formalisait les acquisitions des lots.

Il en est déduit que les fautes caractérisées, commises délibérément par le mandataire et constitutives d'un dol, étaient opposables au mandant, comme ayant été accomplies dans les limites du mandat conféré.

La responsabilité du prêteur

Il est souligné que le prêteur avait agi **comme partenaire du promoteur et du conseiller financier et fiscal et en qualité de banquier unique imposé** pour tout le programme de défiscalisation, dont il connaissait tous les aspects, et relevé qu'il avait été imposé aux acquéreurs qui, jusqu'alors, n'entretenaient pas de relations contractuelles avec lui et qui, dans leurs conclusions, avaient indiqué s'être pliés à un schéma financier et juridique pré-établi. La responsabilité est donc établie.

Annulation du contrat de vente et versement de dommages intérêts

La haute juridiction estime que la cour d'appel a, dans l'exercice de son pouvoir souverain, apprécié le préjudice des acquéreurs consistant dans des tracas subis pendant près de cinq ans, dans la nécessité de supporter une procédure de redressement fiscal et de réintégration, et une procédure judiciaire longue, et dans des frais non prévus, les contraignant à effectuer des prélèvements sur leurs revenus modestes. Elle a ainsi caractérisé un préjudice certain distinct de celui réparé par l'annulation du contrat de vente et les restitutions consécutives justifiant, en considération du principe de réparation intégrale, une indemnisation spécifique.

Le dol, qui est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles que sans ces manoeuvres l'autre partie n'aurait pas contracté, s'apprécie au moment de la formation du contrat et suppose un élément moral et un élément matériel.

L'élément matériel peut être constitué de manoeuvres déloyales, d'informations erronées émanant du contractant ou de la dissimulation d'une partie d'un fait qui, s'il avait été connu du cocontractant l'aurait empêché de contracter, faits s'appréciant au regard du devoir de loyauté de l'article 1134 du Code civil et/ou du devoir d'information s'agissant des parties soumises à pareille obligation

Les manoeuvres, le caractère mensonger des informations données ou la simple réticence doivent avoir été déterminants du consentement.

Le dol peut émaner d'un tiers représentant le cocontractant et peut résulter des promesses, affirmations mensongères faites à l'acquéreur par le mandataire du vendeur agissant dans le cadre de son mandat.

L'existence d'un dol s'apprécie au regard de la cause et de l'objet de la vente et des caractéristiques du bien vendu.

Toutes les parties à la présente instance connaissaient parfaitement les caractéristiques et objectifs du programme qui visaient à proposer à la vente exclusivement des produits immobiliers permettant, à certaines conditions dont celle que les biens soient effectivement loués pendant une période suffisante, de bénéficier des dispositions de la loi DE ROBIEN.

Il est établi de la sorte que l'intention des acquéreurs ne se réduisait pas à une transaction portant sur des biens immobiliers, mais avait pour objectif de réaliser une opération de défiscalisation ayant pour finalité de financer sans apport, grâce aux seuls avantages fiscaux, l'acquisition d'un appartement.

La société N a proposé à la signature des époux Y... un contrat dont les termes démontrent qu'a été mis en place un **système de partenariat étroit entre promoteur, conseiller financier et fiscal, banquier, notaire, mandataire de gestion en vue de la location.**

Ce système ôte aux acquéreurs toute liberté, autonomie dans le déroulement de l'opération à tous ses niveaux, jusqu'au choix du banquier, du notaire et du gestionnaire unique imposé de location.

Les jugent estiment sur ces faits que l'économie d'ensemble de ce système est nécessairement connue du notaire, notaire unique sur le territoire national pour tout le programme, imposé aux acquéreurs par N et qui n'est pas choisi par les parties en fonction de sa proximité, mais imposé par N.

Tout notaire se doit d'effectuer une prestation donnant effectivité et efficacité à l'acte auquel il participe ; qu'en l'espèce, le notaire imposé par le mandataire du vendeur comme notaire instrumentaire unique d'un programme de défiscalisation et qui, alors, nécessairement connaît parfaitement les caractéristiques du programme construit, se doit d'apporter l'attention des acquéreurs sur les risques mécaniques nées des conditions posées par les lois de défiscalisation applicables : obligation de louer à un loyer minimum durant une période minimale, dynamisme du marché immobilier de la location, adéquation de l'opération avec la situation fiscale du couple ; que connaissant parfaitement tous les éléments financiers, fonciers, économiques de l'opération, parfaitement informé de ce que le bien est situé dans une petite agglomération dépourvue de véritable marché locatif, il se doit d'informer les acquéreurs sur le fait que, si le bien n'est pas suffisamment loué, c'est tout le projet de défiscalisation qui n'est pas réalisable, les services fiscaux refusant toute défiscalisation.

Il s'agit là d'une obligation d'information pesant sur le notaire partenaire habituel du promoteur et de N et portant sur l'objet même du contrat : réaliser de manière fiable et sécurisée une opération de défiscalisation en acquérant un immeuble affecté à la location.

Le système ainsi décrit qui met en évidence des liens financiers importants entre tous les intervenants professionnels leur impose, en effet, une obligation de loyauté et d'information renforcée puisqu'ils ont tous intérêt à voir les transactions s'effectuer.

Chaque intervenant professionnel est nécessairement conscient de cette complémentarité indispensable à l'opération, il se doit d'informer pleinement les acquéreurs sur les caractéristiques du bien vendu au regard de l'opération de défiscalisation dans son ensemble sans pouvoir se réfugier derrière les seules qualités intrinsèques du bien immobilier vendu ou les pratiques de ses autres partenaires qui lui seraient inconnues ou inopposables ; que le système même de vente d'un produit financier établit un rapport différent à l'immeuble objet de l'opération.

NOS PROCHAINES FORMATIONS

6 ET 7 SEPTEMBRE
PARIS
14 HEURES DE
FORMATION

**Fiscalité de la transmission à titre
onéreux de la société opérationnelle**
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	La location en meublé : Comment s’y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION	Comment intégrer désormais l’assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE PARIS	L’entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux ! DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT
5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L’ ISF et le patrimoine du chef d’entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l’exercice d’une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
12 OCTOBRE BIARRITZ	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM

13 OCTOBRE
PARIS

Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique

STEPHANE PILLEYRE
JEAN PASCAL RICHAUD

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

13 OCTOBRE
LYON

La location en meublé : Un OVNI fiscal

JACQUES DUHEM

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

14 OCTOBRE
NICE

La location en meublé : Un OVNI fiscal

JACQUES DUHEM

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

17 OCTOBRE
NICE

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :

PIERRE YVES LAGARDE

Analyse juridique, sociale et fiscale

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE




A PARIS

6 JOURS (42 heures)
10 ET 11 OCTOBRE
9 ET 10 NOVEMBRE
14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
I 14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD
	10 ET 11 OCTOBRE 2016		

- | | | | |
|---|------|--|--|
| 2 | 14 H | La fiscalité des revenus et du patrimoine | L'impôt sur le revenu
Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values.
La défiscalisation.
ISF |
| | | 9 ET 10 NOVEMBRE 2016 | |
| 3 | 14 H | Méthodologie | Le patrimoine :
composition et modes de détention
Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ;
Approche commerciale
Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine |
| | | 15 ET 15 DECEMBRE 2016 | |

**JACQUES
DUHEM**



**STEPHANE
PILLEYRE**

