



Défiscalisation immobilière : le juge confirme le point de départ de la prescription au jour de réalisation du dommage.

Commentaire d'arrêt publié le **04/09/2024**, vu **545 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Un particulier a acquis un appartement dans le cadre d'un investissement locatif avec défiscalisation en décembre 2010. En août 2021, il s'est rendu compte que la valeur du bien avait été largement surévaluée lors de la vente initiale.

Dans un arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse du 26 mars 2024, le juge infirme l'ordonnance qui avait déclaré prescrite l'action de l'acquéreur contre une société de construction vente. Il réaffirme, en accord avec la jurisprudence récente, que le délai de prescription établi à cinq ans en matière de d'investissement locatif défiscalisé commence à courir lorsque l'acquéreur a eu connaissance des faits lui permettant d'agir contre le vendeur, et non pas lors de la signature de la vente.

Dans les faits, un particulier a acquis un appartement dans le cadre d'un investissement locatif avec défiscalisation en décembre 2010. Or, la loi impose un délai minimum de location avant que le propriétaire ne puisse revendre son bien immobilier, sous peine de perdre les avantages fiscaux. Ce délai est fixé au minimum à neuf ans. Ce n'est donc qu'en août 2021 que le propriétaire a entrepris des démarches d'investigation pour estimer la valeur de son appartement. Il s'est alors rendu compte que la valeur du bien avait été largement surévaluée lors de la vente initiale. Il a donc assigné en février 2023 le promoteur immobilier pour manœuvres frauduleuses et manquement au devoir de conseil et d'information.

La Cour d'Appel reconnaît que le délai de prescription n'a commencé à courir qu'à partir de l'estimation du bien immobilier par le propriétaire : ce n'est qu'à cette date que l'acquéreur a pu apprécier la valeur réelle du bien et la rentabilité de son investissement ; et donc a pu agir.

Cette décision, conforme à la jurisprudence en vigueur, offre un soutien crucial aux investisseurs en renforçant leur accès à la justice et en protégeant leurs droits.