



Défiscalisation immobilière : la prescription court au jour de la réalisation du risque, pas de la signature du contrat de vente

Commentaire d'arrêt publié le **04/09/2024**, vu **884 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Le litige oppose des consorts ayant réalisé un investissement locatif défiscalisé à la société de conseil en gestion de patrimoine et investissement financier qui leur a vendu le bien immobilier.

Le juge confirme que le point de départ de la prescription de l'action contre le vendeur pour manquement à son devoir de conseil et d'information est **fixé au jour où l'acquéreur a eu connaissance que la valeur du bien immobilier acquis était inférieure à ce que le vendeur lui avait annoncé.**

Le litige oppose des consorts ayant réalisé un investissement locatif défiscalisé à la société de conseil en gestion de patrimoine et investissement financier qui leur a vendu le bien immobilier. En mars 2023, le couple a assigné en responsabilité délictuelle cette société après avoir découvert que la valeur de l'appartement qu'ils avaient acheté en 2006 était inférieure à ce que la société leur avait promis et au prix d'achat initial de l'appartement. Ils estiment que la société n'a pas accompli son devoir d'information et de mise en garde avant de signer le contrat de vente, et qu'en toute connaissance de cause ils n'auraient sûrement pas fait l'acquisition de ce bien. La société leur oppose la prescription, qui selon elle, aurait commencé à la date de la signature du contrat de vente. Elle demande l'irrecevabilité de l'action.

Le juge statue que le **délai de prescription** en matière d'investissement locatif défiscalisé commence lorsque l'acquéreur **se rend compte de l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue initialement** lors de l'achat du bien. Cette découverte peut se réaliser des années après l'achat d'origine.

Dans un esprit de protection de l'acquéreur, le juge rappelle un principe important de la jurisprudence actuelle. La charge de la preuve nécessaire pour prouver que l'acquéreur avait connaissance de la situation depuis plus de cinq ans repose sur la société qui demande la prescription. Cette charge ne repose pas sur l'acquéreur.