

Conseillers en gestion de patrimoine : manquement au devoir de conseil



© 2019 Les Echos Publishing

La responsabilité d'un conseiller en gestion de patrimoine peut être engagée lorsqu'il manque à son obligation d'information et de conseil. Illustration avec cette affaire récente.

Après avoir constitué une société civile immobilière (SCI), des époux avait souhaité réaliser un investissement immobilier dans un but de défiscalisation. Un conseiller en gestion de patrimoine (CGP) les avait alors invités, au terme d'une étude personnalisée, à investir dans un programme de rénovation immobilière éligible au dispositif de défiscalisation sur les monuments historiques (dispositif Malraux). La SCI avait ensuite donné procuration à un notaire pour acquérir un lot dans l'ensemble immobilier à rénover et pour emprunter la somme nécessaire à l'acquisition, ce qu'il avait fait. Or, quelque temps plus tard, le promoteur-vendeur du programme immobilier avait été placé en liquidation judiciaire. Estimant avoir payé en pure perte une somme d'argent à titre d'avances sur travaux, la SCI avait poursuivi en justice le CGP (ainsi que le notaire) pour manquement à son obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde.

La responsabilité du CGP engagée

Les juges lui ont donné gain de cause. En effet, ils ont constaté que le CGP avait conclu la présentation de l'opération conseillée par la phrase : « vous allez disposer d'une sécurité totale sur votre investissement » et n'avait émis aucune réserve sur l'existence d'un éventuel aléa. En outre, cette présentation ne comprenait aucune précision sur les conditions auxquelles le succès de l'opération était conditionné ou sur les risques susceptibles de découler du défaut de réalisation de ces conditions, alors que l'opération supposait la réhabilitation complète de l'immeuble, ce qui constituait un aléa essentiel de cet investissement immobilier de défiscalisation. Enfin, la SCI n'avait reçu aucune information sur ses obligations et sur les risques encourus en cas de retard dans le démarrage des travaux ou d'inexécution de ceux-ci, alors que cette information lui était due, même s'il pouvait être admis que le CGP n'avait pas de raison de douter de la fiabilité du promoteur-constructeur avant sa mise en redressement judiciaire.

Les juges en ont déduit que le CGP avait manqué à son obligation de conseil et d'information à l'égard de la SCI sur l'aléa essentiel de l'opération de défiscalisation. Ils l'ont donc condamné à indemniser la SCI.

À noter : en revanche, la responsabilité du notaire n'a pas été retenue par les juges qui ont affirmé que le notaire n'est pas tenu à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a d'ailleurs pas à rechercher. Pour les juges, il n'avait donc pas à informer la SCI du risque d'échec du programme immobilier, risque qu'il ne pouvait pas suspecter le jour de la signature de l'acte de vente.

[Cassation civile 1re, 26 septembre 2019, n° 18-21405 et](#)

[18-23168](#)

© 2019 Les Echos Publishing