



JURIDIQUE

Devoir de conseil de l'agent immobilier et dispositif Pinel

Par Maître Jean-Claude DRIE
Avocat et membre
du Think tank du droit immobilier

Cette décision du Tribunal judiciaire de Lyon vise une agence immobilière qui a accompagné son client sur du Pinel et s'est fait redresser par l'administration fiscale. Le client confiait ses déclarations à l'agence immobilière.

Le tribunal a condamné la société CENTURY 21 SPI à payer au propriétaire la somme de 12 000 euros à titre de dommages et intérêts pour la perte de chance de la réduction d'impôts dont il a été privé au titre de la loi Pinel. Il a également condamné l'agence aux entiers dépens de l'instance et à verser au propriétaire la somme **de 1500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.**

Cette décision du Tribunal judiciaire de Lyon revêt une importance particulière pour les agents immobiliers impliqués dans des opérations de défiscalisation immobilière. Elle rappelle que :

- L'agent immobilier qui accepte un mandat de gestion avec un volet fiscal explicite engage sa responsabilité professionnelle
- Le devoir de conseil de l'agent immobilier s'étend à la connaissance des réglementations fiscales applicables
- L'obligation de s'informer sur les plafonds de loyers applicables est une obligation essentielle

La théorie de la perte de chance s'applique à l'évaluation du préjudice fiscal.

➤ *Tribunal judiciaire de Lyon, 9ème Chambre, 27 juin 2024, n° 22/03280*