



Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

01 juillet 2022

## SCPI : quand une banque omet de transmettre le bulletin de souscription de son client

Lors de l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), l'investisseur peut souscrire directement auprès de la société de gestion ou s'adresser à son conseiller habituel qui transmettra alors le bulletin de souscription à la société de gestion. La présence de plusieurs acteurs dans la chaîne de souscription peut se révéler problématique, comme cela a été le cas dans le dossier que je vous présente ce mois-ci, lorsque le conseiller a omis de faire parvenir le bulletin de souscription de son client à la société de gestion. Se pose alors la question du préjudice et de sa réparation.

### Les faits

En novembre 2020, Monsieur A, client de la banque X, a souscrit des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) sur recommandation de son conseiller. Une fois écoulé le délai d'entrée en jouissance de 5 mois (voir encadré ci-dessous), M. A a constaté qu'il n'avait pas perçu les dividendes qui lui avaient été annoncés. Après consultation de son conseiller, il lui a été indiqué que son bulletin de souscription n'avait pas été adressé à la SCPI.

Les fonds qu'il pensait avoir investis lui ayant été retournés, Monsieur A a demandé à la banque X de l'indemniser à hauteur des revenus qu'il aurait dû percevoir si sa souscription avait bien été prise en compte.



L'établissement X a alors accepté de lui accorder cette indemnisation, correspondant aux revenus non perçus sur la période s'étendant de la date d'entrée en jouissance des parts jusqu'à la date à laquelle les fonds ont été retournés à M. A.

Néanmoins, M. A estimait cette indemnisation insuffisante dans la mesure où, s'il souhaitait réinvestir ses fonds en parts de SCPI, un nouveau délai d'entrée en jouissance de 5 mois s'écoulerait, période pendant laquelle il ne percevrait à nouveau aucun dividende. Par ailleurs, la période s'étendant de la date de retour des fonds jusqu'à la nouvelle souscription devait, selon lui, également donner lieu à indemnisation à hauteur des revenus non perçus.

C'est dans ces conditions que Monsieur A. a sollicité mon intervention.

Rappelons que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent de devenir copropriétaire de biens immobiliers via l'achat de parts, accessible avec un budget modeste. Les SCPI sont dites « d'habitation » lorsqu'elles détiennent un patrimoine immobilier à usage d'habitation, ou « d'entreprise » lorsqu'elles détiennent un patrimoine immobilier à usage commercial (bureaux, résidences hôtelières, entrepôts...). La détention des parts donne droit au versement de dividendes correspondant à une fraction des loyers perçus, généralement sous la forme d'acomptes pouvant être, par exemple, trimestriels.

La SCPI présente un risque de liquidité en l'absence d'un marché secondaire pour la revente des parts. Par ailleurs, ni le capital investi, ni le rendement ne sont garantis.

Les SCPI étant investies en actifs immobiliers, chaque nouvelle souscription doit donner lieu à une détention immobilière réelle. Ces nouvelles acquisitions ainsi que leur mise en location ne se font pas de manière instantanée, d'où la nécessité de l'existence d'un délai d'entrée en jouissance, qui peut être de plusieurs mois, pendant lequel l'investisseur n'est pas rémunéré.

## L'instruction

Dans le cadre de l'instruction de ce dossier, je me suis rapprochée de l'établissement mis en cause afin qu'il me fasse part de ses observations.

Celui-ci a reconnu son erreur : le bulletin de souscription des parts n'avait pas été envoyé à la société de gestion.

En revanche, il n'avait pas eu connaissance de la volonté de son client de réitérer la souscription. Il apparaissait au contraire, au vu des échanges intervenus entre le client et son conseiller et qui m'ont été communiqués, que M. A souhaitait quitter l'établissement en question et y clôturer ses comptes.

Ce n'est qu'en cours du processus de médiation que M. A a changé d'avis et a manifesté sa volonté de souscrire de nouveau les parts de cette SCPI.

## La recommandation

Après avoir relevé que M. A n'avait effectivement pas manifesté sa volonté de souscrire de nouveau les parts de SCPI après s'être vu retourner les fonds initialement destinés à être investis, j'ai considéré que l'établissement avait réagi de façon juste en l'indemnisant à hauteur des revenus qu'il aurait dû percevoir sur la période s'étendant de l'entrée en jouissance jusqu'au retour des fonds de M. A.

J'ai néanmoins tenu à indiquer dans mon avis que le préjudice consistant en l'absence de revenus versés durant le délai d'entrée en jouissance en cas de nouvelle souscription devait également être indemnisé.

En revanche, il ne m'est pas apparu que l'indemnisation sur la base des revenus non perçus pendant la période s'étendant du retour des fonds de M. A jusqu'à la nouvelle souscription était justifiée. En effet, M. A n'avait pas manifesté, à ce moment-là, à l'établissement mis en cause, sa volonté de souscrire de nouveau. Il n'était donc pas légitime de demander à l'établissement de le dédommager à ce titre. Par ailleurs, les fonds initialement destinés à cet investissement ayant été retournés à M. A, celui-ci en avait la libre disposition et rien ne l'empêchait alors de les placer.

## La leçon à tirer

Il peut arriver que, par négligence, un établissement omette de transmettre un ordre d'achat d'un client à la société de gestion. Il reviendra alors à l'établissement fautif de remettre son client dans la situation dans laquelle il aurait été si le bulletin de souscription avait été correctement transmis, notamment en indemnisant le préjudice découlant de la privation des revenus dus au titre de la détention des parts.

En effet, comme j'ai déjà eu l'occasion de le souligner plusieurs fois, le propre de la responsabilité civile, ainsi que le rappelle régulièrement la jurisprudence, est de rétablir l'équilibre détruit aussi exactement que possible.

En l'espèce, l'indemnisation devait correspondre aux revenus non perçus depuis l'entrée en jouissance des parts jusqu'au moment où l'épargnant a recouvré la somme dont il avait été dépossédé en vue de l'investissement.

La solution aurait pu être tout à fait différente si l'investisseur, au moment où il prenait connaissance du dysfonctionnement, avait renouvelé immédiatement sa volonté de souscrire les parts. Dans un tel cas, l'indemnisation aurait pu être égale au montant des revenus non perçus et des revenus qui auraient été à percevoir jusqu'à la date d'entrée en jouissance effective, comprenant l'éventuelle période nécessaire au traitement administratif de la nouvelle demande de souscription.

De la même façon, l'issue aurait été tout autre si le conseiller de M. A avait tardé à lui retourner les fonds initialement destinés à la souscription des parts, privant M. A de leur disposition et de la possibilité de les placer par ailleurs. Une telle hypothèse de manque à gagner constitue une perte de chance qu'il convient alors d'analyser à la lumière d'éléments démontrant la probabilité que M. A ait donné des ordres qui lui auraient été profitables.

---

## SUR LE MÊME THÈME

---

 S'abonner à nos alertes et flux RSS



ARTICLE

EPARGNE DE LONG TERME

07 novembre 2025

Observatoire de l'épargne



ACTUALITÉ

GESTION D'ACTIFS

10 juillet 2025

L'AMF rappelle aux distributeurs leurs obligations concernant la commercialisation des placements collectifs



RAPPORT / ÉTUDE

MIF

08 juillet 2025

Tendances de l'activité des investisseurs particuliers par tranche d'âge et sexe



**Mentions légales :**

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact : Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02