Image not found or type unknown

Annulation d'une vente en matière de défiscalisation : une protection renforcée des investisseurs

Jurisprudence publié le **07/01/2016**, vu **3223 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Par un arrêt du 15 décembre 2015, la Cour d'appel de Besançon a retenu avec fermeté la responsabilité d'un conseiller en gestion de patrimoine et d'un promoteur et a prononcé la nullité du contrat de vente pour erreur sur le fondement de l'article 1110 du Code civil.

Par un arrêt du 15 décembre 2015, la Cour d'appel de Besançon a retenu avec fermeté la responsabilité d'un conseiller en gestion de patrimoine et d'un promoteur et a prononcé la nullité du contrat de vente pour erreur sur le fondement de l'article 1110 du Code civil, s'inscrivant ainsi dans le sillon d'une jurisprudence toujours plus protectrice des investisseurs.

Cet arrêt trouve son origine dans un litige opposant un conseiller en gestion de patrimoine ainsi qu'un promoteur, et un couple ayant procédé à un investissement locatif de type Robien. Le bien possédant un potentiel locatif particulièrement déficient et en raison d'une absence de locataire sur une période de plus de 12 mois consécutifs, les investisseurs ont alors perdu leur avantage fiscal de manière rétroactive.

Le juge a souligné que quand bien même le succès d'un investissement de type Robien dépend principalement de la capacité d'un bien à attirer et à conserver un locataire, encore convient-il que ledit bien corresponde à une demande effective. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce. En conséquence, le juge a énoncé que « ***si le comportement du conseiller en gestion de patrimoine et du promoteur ne peut être qualifié de manœuvres dolosives, en l'absence d'intentionnalité démontrée, il a cependant laissé croire aux époux que l'appartement qu'ils se proposaient d'acquérir disposait d'un potentiel locatif réellement suffisant pour leur permettre de réussir leur opération de défiscalisation*** ».

La Cour d'appel de Besançon a donc estimé que les investisseurs étaient fondés à rechercher la responsabilité du conseiller en gestion de patrimoine et du promoteur pour erreur par les époux sur une qualité substantielle de la chose vendue en application de l'article 1110 du Code civil. **En conséquence de la nullité de la vente, les investisseurs doivent restituer l'immeuble au promoteur qui leur remboursera le prix de vente et ont obtenu une somme de 29.550 € à titre de dommages-intérêts.**

Une décision tout à fait heureuse !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés