



Le caractère non-contractuel des documents de présentation d'un investissement défiscalisé sans incidence sur la détermination du dol

Actualité législative publié le **05/02/2019**, vu **7881 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Par un jugement du 20 octobre 2016, le Tribunal de grande instance de Bourges a annulé le contrat de vente conclu par des investisseurs en raison du comportement trompeur de leur cocontractant mandaté par un promoteur immobilier.

En l'occurrence, des acquéreurs potentiels ont été démarchés à domicile par un agent commercial en vue de réaliser une opération de défiscalisation accessible au dispositif « Scellier ».

Lors de ce démarchage, le mandataire a présenté aux investisseurs des documents qui vantaient les bénéfices de l'opération d'investissement sans évoquer les aléas et les risques (notamment par rapport à l'évolution du prix du marché) et qui comportaient des informations fallacieuses sur l'état du marché immobilier local et sur la rentabilité de l'investissement.

D'une part, le Tribunal a considéré que l'action n'était pas prescrite, dans la mesure où son point de départ commence à courir à compter du jour où l'erreur est découverte, soit en l'espèce postérieurement à la vente.

D'autre part, le Tribunal a retenu que les documents, bien qu'ils ne soient pas contractuels, faisaient partie intégrante des informations précontractuelles qui engagent les parties, et que leur caractère mensonger était constitutif d'une manœuvre dolosive conduisant à la nullité de la vente.