



Le caractère non-contractuel de la simulation financière n'exclut pas la qualification de dol

Actualité législative publié le **09/01/2019**, vu **2324 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Par un arrêt en date du 12 novembre 2015, la Cour de cassation condamne les promoteurs immobiliers sur le fondement du dol.

En vue de réaliser une opération de défiscalisation immobilière, un investisseur est entré en relation avec une société de promotion immobilière et un agent commercial, lesquels lui ont proposé d'investir dans une maison en futur état d'achèvement.

La décision de l'acheteur a été déterminée par le haut potentiel de rentabilité du bien, assuré en partie par des tableaux de simulation financière très optimistes.

Soutenant avoir été trompé sur la rentabilité de son investissement, l'acheteur a assigné les sociétés en nullité de la vente pour dol et en indemnisation de ses préjudices.

La Cour de Cassation a déterminé que les mensonges sur les tableaux de simulation financière, le haut potentiel de rentabilité du bien acquis, le silence du vendeur sur les risques financiers de l'opération et sur la date effective de sortie du dispositif de défiscalisation, et la surestimation délibérée du loyer doivent être considérés lors de la détermination d'un dol.

Ainsi, la rentabilité du bien constituant une qualité déterminante du consentement, l'absence de caractère contractuel de tableaux de simulation erronés et trompeurs n'exclut pas la qualification de dol.