



Le conseiller en gestion de patrimoine et le promoteur sont reconnus coupables de manœuvres dolosives !

Commentaire d'arrêt publié le **06/02/2023**, vu **794 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Le conseiller en gestion de patrimoine et le promoteur sont reconnus coupables de manœuvres dolosives !

Par un arrêt du 6 juillet 2017, la Cour d'appel de Bordeaux prononce la nullité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement pour manœuvres dolosives du conseiller en gestion de patrimoine et du promoteur.

La Cour liste les éléments qui ont constitués dans le processus de vente les manœuvres destinées à obtenir le consentement de l'acheteur :

-Le caractère trompeur du tableau de simulation. En effet, la simulation prévoyait que sur une période de 10 ans, le bien acheté prendrait une plus value de plus de 19% et que les loyers plus le gain fiscal permettraient une opération bénéficiaire sans risque. Ce document mentionnait le fait qu'il ne s'agissait que d'une simulation et n'avait pas de valeur contractuelle, mais il n'en demeure pas moins que ce document était de nature à provoquer un accord de la part de l'acheteur.

-Les affirmations non réalistes du haut potentiel de rentabilité du bien acquis.

-L'absence d'information sur les risques financiers de l'opération et au contraire l'habillage par l'intervention du Label EDC du caractère réaliste et sûr de cette opération.

-Le défaut d'information sur les conditions de la défiscalisation.

-Et enfin une surestimation du loyer pouvant être attendue.

Ces éléments déterminants du consentement de l'acheteur, sans lesquels il n'aurait pas acheté compte tenu de ses objectifs et de sa capacité financière, présentent à l'évidence un caractère dolosif entraînant la nullité du contrat de vente.

Il nous faut enfin noter que le promoteur agissant par l'intermédiaire du conseiller en gestion de patrimoine ne pouvait ignorer que la présentation de ce projet était manifestement inexacte et dépassait le simple caractère publicitaire.