



Investissement de Robien: condamnation d'une société de promotion par le TGI de Toulouse

publié le **23/05/2013**, vu **1731 fois**, Auteur : [ASR AVOCATS - Droit du travail - Droit bancaire - Droit immobilier](#)

Par un arrêt en date du 31 janvier 2012, le Tribunal de Grande Instance de Toulouse a eu l'occasion de se prononcer sur le problème de l'investissement locatif loi de Robien en se positionnant en faveur de l'acquéreur lésé.

Par un arrêt en date du 31 janvier 2012, le Tribunal de Grande Instance de Toulouse a eu l'occasion de se prononcer sur le problème de l'investissement locatif loi de Robien en se positionnant en faveur de l'acquéreur lésé.

Ce dernier avait fait l'objet d'un démarchage commercial peu scrupuleux le poussant à acheter un appartement.

Concluant une opération « clef en mains », le particulier s'était engagé à louer le bien acquis pour une période de 9 ans et ce à certaines conditions (loyer plafonné...) dans le but de bénéficier d'avantages fiscaux.

Ces avantages fiscaux lui avaient été présentés par un plan d'épargne très optimiste dont les données étaient très exagérées voire fausses.

En l'absence des rentrées d'argent escomptées, l'acquéreur a demandé l'annulation de la vente de l'appartement au motif que les informations qu'on lui a donné étaient trompeuses.

En effet, l'agent immobilier est tenu d'une obligation de renseignement et de conseil vis-à-vis de son mandant.

La violation de l'obligation pré-contractuelle d'information constitue un vice de consentement d'après un arrêt du 10 février 1998 de la Cour de cassation.

Le Tribunal de Grande Instance de Toulouse a donc condamné la société de promotion à payer 20 000 euros de dommages-intérêts au particulier puisqu'il y a bien eu faute de la part du promoteur qui a usé de techniques commerciales à la limite de la légalité et qui a accumulé les approximations.

Effectivement, si le promoteur a précisé par écrit que la simulation n'avait pas valeur contractuelle, cette dernière ne manquait pourtant pas d'intégrer le montant du prêt ayant déjà donné lieu à l'offre et le montant des avantages fiscaux, présentés comme des équivalents de revenus, s'additionnant aux loyers pour équilibrer les charges.

Si cette simulation ne s'analyse pas comme une garantie de revenus durables, elle pouvait aisément tromper l'investisseur.

L'importance du développement de ce contentieux ainsi que les trop nombreuses inexactitudes et approximations que l'on a présentées à l'investisseur lors du démarchage commercial dont il a fait l'objet, ont permis la condamnation de la société de promotion.