Image not found or type unknown

La Nullié d'une vente défiscalisable pour absence de cause

Commentaire d'arrêt publié le **03/09/2019**, vu **2029 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Par un arrêt du 19 septembre 2017 la première chambre civile de la Cour d'appel de Poitiers annule une vente immobilière pour absence de cause en l'absence d'avantage fiscal.

Par un arrêt du 19 septembre 2017, la première chambre civile de la Cour d'appel de Poitiers retient la nullité d'une vente immobilière en l'absence d'avantage fiscal.

En l'espèce, suite à un contrat préliminaire un acheteur signe un acte de vente portant sur un appartement à destination locatif dé fiscalisable sous le régime de Robien.

L'investisseur avait par ailleurs, au préalable de la vente conclu un contrat de gestion locative.

Six mois après le début de son bail le premier locataire met fin au contrat de location, laissant l'appartement vacant.

Par un jugement du 19 avril 2016 le Tribunal de Grande Instance de la Roche sur Yon déclare recevable l'action en nullité de l'acte de vente et prononce la nullité de l'acte de vente pour dol et du contrat de réservation et ordonne la nullité du contrat de prêt.

La Cour d'appel de Potier, devant laquelle l'affaire est portée, retient la nullité de la vente sur un autre fondement que le dol, celui de l'absence de cause.

Comme le prescrit l'article 1131 du Code civil, l'obligation sans cause, sur une fausse cause ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet.

Le mobile déterminant du contrat de vente de l'espèce était, selon l'acheteur, la perspective de réaliser un investissement défiscalisé soumis à la loi de Robien / La rentabilité locative

Ce mobil fiscal ressort des documents non contractuels fournis par le vendeur et son mandataire mais également de certains documents contractuels à savoir les mandats pour la livraison du bien et la gestion de l’appartement ainsi que de l’offre de prêt prévoyant un plan d’investissement.

Le défaut de cause est mis en évidence par le manque évident de rentabilité locative du bien qui est resté vacant durant de nombreuses années et mis en exergue par l’absence de déduction d’imposition au titre de l’amortissement Robien.

Ainsi la Cour d'appel estime que la cause déterminante de la vente faisait défaut d’autant plus que la surélévation du prix empêchait tout avantage fiscal réel.

La Cour se prononce également sur la prescription de l’action et énonce que le point de départ de la prescription doit être fixé au jour où le défaut de cause a été connu par l’acheteur.

En l’espèce la Cour d'appel se rapporte au jour du départ du locataire provoquant l’augmentation des cotisations à verser par l’acheteur.

La Cour confirme également la nullité du contrat de prêt affecté au contrat de prêt litigieux.

RG n°16/01731

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés