



Un promoteur immobilier condamné pour dol à verser 140.000 euros

Actualité législative publié le **31/08/2017**, vu **5612 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Dans un arrêt rendu le 6 Juillet 2017, la Cour d'Appel de Montpellier a sévèrement condamné un promoteur immobilier pour dol dans le cadre d'une vente immobilière sous loi Robien.

Dans un arrêt rendu le 6 Juillet 2017, la Cour d'Appel de Montpellier a sévèrement condamné un promoteur immobilier pour dol dans le cadre d'une vente immobilière sous loi Robien.

Séduit par une plaquette commerciale lui vantant les mérites d'un projet immobilier en loi « de Robien », ce dernier espérait bien bénéficier d'une forte demande locative et d'un niveau de défiscalisation intéressant par l'achat d'un appartement de type T3 en l'état futur d'achèvement à Carcassonne.

Cet investisseur a pourtant vite déchanté en découvrant que la rentabilité réelle de l'opération était nettement inférieure à celle qui lui avait été annoncée par son promoteur.

D'une part, celui-ci n'a jamais pu louer l'appartement dans le délai requis pour bénéficier de la défiscalisation, même après une baisse conséquente du loyer, et il a ainsi perdu toute possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal « De Robien ».

D'autre part, il ressortait des faits que la valeur du bien immobilier avait été largement surévaluée par le promoteur au regard de sa qualité de construction, de son emplacement et de son positionnement sur le marché.

Or, les informations contenues dans la plaquette commerciale montraient de façon évidente que le promoteur et ses représentants avaient volontairement menti à l'investisseur dans le seul but d'obtenir son adhésion au contrat.

Lorsque cette attitude est à l'origine d'une erreur de l'investisseur et d'un préjudice subi par celui-ci, elle correspond juridiquement à un dol et lui permet ainsi de mettre en jeu la responsabilité délictuelle du promoteur pour obtenir des dommages-intérêts en réparation de son préjudice.

Dans le présent arrêt, l'investisseur a justement pu obtenir la condamnation du promoteur à lui verser 140.000,00€ à titre de dommages-intérêts.

Correspondant à la réparation de son préjudice lié à la perte de chance de ne pas contracter et de son préjudice moral, cette somme lui permettait ainsi d'obtenir le remboursement de ses pertes locatives, de son manque à gagner fiscal et de la surestimation de la valeur vénale du bien immobilier.

En définitive, cette solution confirme un mouvement jurisprudentiel en faveur des investisseurs ainsi qu'une grande sévérité des juridictions à l'égard des promoteurs.