

Résidence de tourisme et responsabilité du promoteur et des intermédiaires

dimanche 4 octobre 2020, par Gabriel Neu-Janicki

L'investisseur doit être indemnisé, d'une part, par le promoteur en raison du placement en redressement judiciaire de l'exploitant d'une résidence de tourisme en cas de rentabilité garantie, et d'autre part, par les intermédiaires s'ils n'ont pas informé l'investisseur sur les aléas de l'investissement proposé.

En l'espèce, sur les conseils de la société Global investissement dite Legendre patrimoine, a, au titre d'une opération de défiscalisation, acquis un appartement dans une résidence de tourisme édifiée par la société Domaine du Val de Seine et commercialisée par la société Actifs et associés et l'a donné à bail commercial à la société Cap sensoria pour une durée minimale de onze ans.

Le 29 novembre 2010, la société Cap sensoria a été placée en redressement judiciaire. L'exploitation de la résidence a été, par la suite, reprise par une autre société, moyennant une baisse des loyers.

Estimant avoir été victime de manœuvres dolosives de la part du promoteur et des intermédiaires et que ceux-ci avaient manqué à leur devoir de conseil, M. X les a assignés en indemnisation de ses préjudices.

La Cour d'appel rejette les demandes formées contre la société de promotion immobilière considérant que celle-ci n'a pas garanti le paiement des loyers, la plaquette commerciale indiquant seulement que la rentabilité était assurée par le fait que l'investisseur souscrira un bail ferme de onze ans avec la société exploitante.

La Cour de Cassation censure ce raisonnement en considérant que la cour d'appel aurait dû rechercher, comme il le lui était demandé, si la plaquette commerciale ne présentait pas l'investissement comme ayant une rentabilité garantie ;

De plus, la décision de la cour d'appel est censurée sur le rejet des demandes formées contre les intermédiaires intervenus dans la vente.

En effet, la cour d'appel n'a pas établi que les intermédiaires dans l'opération de défiscalisation avaient rempli à l'égard de l'investisseur leur devoir de conseil et d'information sur les aléas de l'investissement proposé, tels que la possible défaillance de l'exploitant.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 24 Septembre 2020 n°19-18.637