

▶ FAITS DIVERS - JUSTICE

IMMOBILIER. Le dédommagement porté à 140 000 € en appel pour un acheteur.

Nouveau succès d'une victime de la folie de la défiscalisation

L'échec subi devant la cour d'appel de Montpellier le mois dernier vient se rajouter à la longue liste des affaires judiciaires dans lesquelles est plongée la société Stellium immobilier depuis une demi-douzaine d'années.

Filiale du champion de la défiscalisation immobilière Omnium finance, l'entreprise avait fait de Carcassonne un haut lieu de la pratique, surfant dans les années 2000 sur le succès des dispositifs Besson et De Robien. Entre 2007 et 2009, 294 maisons et 1 613 appartements ont ainsi éclos à Carcassonne et dans ses hameaux.

■ Un « placement sûr et rentable à court terme »

Une folie constructrice bien trop supérieure à la capacité d'absorption du marché immobilier. Parmi les programmes, celui du Domaine de Nore, chemin du Vieux-Canal. Là où un acheteur se décide à acquérir, en mai 2005, un T3 pour la somme de 168 900 €, versé à la société civile immobilière Domaine de Nore, avec une commercialisation des appartements confiée à la SAS Omnium conseil, qui deviendra plus tard Stellium Immobilier. Une société qui a les mots et le verbe faciles pour vanter ses



■ Une résidence achevée en 2006 à Carcassonne.

Christophe Barreau

bijoux immobiliers. A la lecture de la plaquette commerciale, impossible de ne pas succomber. Carcassonne ? « *Un des sites les plus prestigieux de France* ». La résidence ? « *Des appartements lumineux et confortables aux finitions particulièrement soignées* ». L'achat ? « *Un placement idéal aux avantages multiples* », « *sûr et rentable à court terme* », avec la promesse d'une « *forte demande locative* ».

Sauf que les mois passent, et les locataires ne viennent pas. Le résultat d'un marché carcassonnais où l'offre de logement a explosé entre 2000 et 2005, avec une hausse de 712 % ! Saturation du marché locatif qui causera la perte de

tous les acheteurs. Avec, pour ces investisseurs, une croix faite sur la défiscalisation, conditionnée à une location entamée dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'appartement. Un échec, quand bien même l'acheteur avait de lui-même baissé de 14 % le loyer (de 563 à 483 euros).

De quoi pousser l'investisseur à poursuivre en justice la SCI, Stellium Immobilier et la banque qui lui avait octroyé le prêt, en visant la nullité des contrats de vente, de prêt et d'assurance, ainsi que des dommages-intérêts conséquents. En juillet 2013, le tribunal de grande instance de Carcassonne avait rejeté la demande de nullité, mais condamné Stellium Immobilier à lui verser

40 000 € de dommages-intérêts.

■ « Affirmations précontractuelles mensongères »

Un jugement guère goûté par les deux parties, qui avaient interjeté appel. Le 6 juillet dernier, la cour d'appel de Montpellier a rendu son jugement. Et a alourdi la note pour Stellium. Une société dont la cour d'appel a pointé la mauvaise foi, rappelant au passage que, lors de l'achat, le bien ne valait guère que 105 000 €. Loin, très loin du prix d'achat imposé, avec une « modique » surévaluation de 62 %. Avant de donner le coup de pied de l'âne, en considérant que « *les affirmations précontractuelles mensongères* » allaient « *bien au-delà de la simple exagération publicitaire tolérable* ». Et étaient donc constitutives d'un dol, une manœuvre frauduleuse.

De quoi mener à la condamnation solidaire de la SCI et de Stellium Immobilier à verser une somme totale de 137 761 € à l'acheteur floué.

A. Ca.

► (*) Le 19 janvier 2017, la cour de cassation a condamné solidairement une autre SCI et les sociétés Omnium Finance et Stellium Immobilier à verser 1,5 M€ à 43 copropriétaires floués à Trèbes.