



Date d'appréciation de la lésion et date de l'expertise

publié le **29/05/2013**, vu **1627 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

L'appréciation de la lésion implique une estimation de la valeur réelle de l'immeuble au moment de la vente. Pour autant, la lésion peut être caractérisée par une évaluation effectuée quelques mois après la vente.

Cass. 3e civ. 18 octobre 2011 n° 10-25.025 (n° 1223 F-D), Pasteur c/ Rothe

L'appréciation de la lésion implique une estimation de la valeur réelle de l'immeuble au moment de la vente. Pour autant, la lésion peut être caractérisée par une évaluation effectuée quelques mois après la vente.

Un expert conclut à une lésion de 9,77/12e dans le prix de vente d'une forêt. Son **évaluation** prend en compte l'état de la forêt, y compris sanitaire, au jour de la visite des lieux intervenue **19 mois après la vente**.

Jugé que la date de cette évaluation n'est pas de nature à remettre en cause l'existence d'une lésion de plus des 7/12e dans le prix au jour de la vente compte tenu du peu de **temps écoulé depuis la vente** et de la marge considérable existant entre 7 et 9,77/12e.

Remarques

Pour apprécier la lésion, l'immeuble doit être estimé suivant son état et sa valeur au moment de la vente (jurisprudence constante). En l'espèce, l'immeuble avait été évalué en fonction de son état plus d'un an et demi après la vente. Si cette valeur a pu être retenue, c'est parce que l'acheteur n'apportait aucun élément probant permettant d'établir qu'une modification avait affecté la valeur de l'immeuble entre le jour de la vente et celui de l'expertise.

Source: Editions Francis Lefebvre