



# La lésion doit être appréciée sur l'ensemble du bien vendu

publié le **29/05/2013**, vu **1137 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**En cas de vente de plusieurs biens appartenant à des propriétaires distincts pour un prix unique, la lésion invoquée pour un seul des biens doit s'apprécier au regard de l'opération dans son ensemble si elle est indivisible.**

*Cass. 3e civ. 3 novembre 2011 n° 10-19.452 (n° 1275 FS-PB), Sté Maria de Treburgen c/ Coudray*

En cas de vente de plusieurs biens appartenant à des propriétaires distincts pour un prix unique, la lésion invoquée pour un seul des biens doit s'apprécier au regard de l'opération dans son ensemble si elle est indivisible.

Deux **parcelles** appartenant à deux **propriétaires différents** sont vendues à un même acheteur dans un seul acte authentique et pour un **prix unique**. Un des vendeurs invoque l'existence d'une lésion au motif que le caractère constructible de sa parcelle n'a pas été pris en compte et demande la rescision de la vente de cette parcelle.

Cette demande est rejetée. Dans l'intention des vendeurs et de l'acheteur, la vente des deux parcelles portait sur un **ensemble unique et indivisible**. Par conséquent, la preuve de la lésion devait être examinée dans le cadre de la vente de l'ensemble des parcelles pour le prix global fixé par l'acte de vente. Or, le vendeur ne produisait aucun élément chiffré pouvant remettre en cause les attestations de professionnels de l'immobilier qui assuraient que la vente s'était opérée au prix du marché et permettant de faire présumer la lésion.

## REMARQUES

Dans un cas où une vente par lots avait été réalisée par deux actes distincts à la suite d'une promesse portant sur le tout, la Cour de cassation a déjà considéré que la lésion s'appréciait par rapport à l'ensemble vendu et non par rapport à chacun des lots (Cass. 3e civ. 30-6-1999 n° 97-16.882 : RJDA 8-9/99 n° 912). Elle poursuit ici la même logique : c'est l'immeuble dans son entier qui doit être évalué et comparé avec le prix payé pour le tout.

Source: Editions Francis Lefebvre