Image not found or type unknown

Lésion et expertise en matière de ventes immobilières

publié le **10/02/2013**, vu **2861 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation a statué dans un arrêt du 14 décembre 2012 sur la question de l'appréciation de la lésion de plus de sept douzièmes dans le domaine des ventes immobilières et a affirmé qu'il convenait d'estimer l'immeuble au regard de son état et sa valeur au moment de la vente, et ainsi retenir comme base de calcul la surface figurant dans l'acte de vente et non celle mentionnée au cadastre.

La Haute Cour a statué dans une décision du 14 décembre 2012 sur la question de l'appréciation de la **lésion de plus de sept douzièmes** dans le domaine des ventes immobilières et, a affirmé, qu'il convenait d'estimer l'immeuble **suivant son état et sa valeur au moment de la vente**, et ainsi retenir comme base de calcul la surface figurant dans l'acte de vente et non celle mentionnée au cadastre.

En l'espèce, la cession d'un terrain est intervenue, puis le vendeur décide d'engager une procédure en **rescision pour cause de lésion**.

Le Tribunal reçoit la demande **d'expertise judiciaire** en application des dispositions de l'article 1677 du Code Civil.

Toutefois, au vu du rapport des experts, la juridiction déboute le vendeur de son action en rescision pour lésion.

Pour écarter la lésion, le Tribunal s'est déterminé en fonction des avis formulés par les experts judicaires.

Ceux-ci avaient retenu la surface de la parcelle telle que figurant sur les **documents cadastraux**, soit 288 m2 et non celle résultant du **titre de propriété** désignant une superficie de 310 m2.

Or, le premier alinéa de l'article 1675 du Code civil énonce que *« pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente ».*

En outre, l'article 1616 du Code civil dispose qu'au titre de **la garantie de contenance**, « le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat ».

Par ailleurs, les tribunaux considèrent que des relevés cadastraux ne sont que des documents administratifs et fiscaux de telle sorte qu'ils ne constituent pas un titre (Cass. Civ. 3^{e}, 1er juill. 2003, n° 02-13.068).

C’est donc logiquement que la Haute Cour a considéré qu’il convenait, **pour déterminer s’il y a lésion de plus de sept douzièmes, d’estimer l’immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente, et ainsi retenir comme base de calcul la surface figurant dans l’acte de vente et non celle mentionnée au cadastre.**

Cass. 3ème civ. 14 décembre 2012, n° 11-21.026

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés