

## Contrats

### Quel rapport entre la lésion qualifiée et la lésion énorme sous l'empire de l'ancien Code civil ?

Par un arrêt du 23 janvier 2025\* (RG n° C.22.0089.F), la Cour de cassation casse un arrêt de la cour d'appel de Mons en ce que celle-ci avait refusé de faire droit à une demande de rescision d'une vente sur la base de la lésion qualifiée, compte tenu que le délai de deux ans de l'article 1676 ancien Code civil pour la rescision pour lésion de plus de 7/12èmes (la « lésion énorme ») avait expiré :

*« L'arrêt, qui considère qu'« en ce qui concerne la demande de rescision de la vente pour lésion, à supposer qu'au moment où la vente a été conclue entre les parties, un déséquilibre manifeste existait entre les prestations respectives des parties, ce que le seul rapport unilatéral produit par les [demandeurs] n'établit pas à suffisance, les conditions de l'institution ne sont pas réunies, l'action n'ayant pas été introduite dans le délai de deux ans à dater du compromis du 22 juillet 2003 (article 1676 de l'ancien Code civil) », alors que ledit article 1676 n'est pas applicable à une demande de rescision de la vente sur la base de la lésion qualifiée, viole cette disposition. Le moyen, en cette branche, est fondé »*

En d'autres termes, sous l'ancien droit, le principe général de droit interdisant la lésion qualifiée (comp. l'art. 5.37 Code civil - abus de circonstances) permet de contourner les contraintes liées à l'application de la lésion pour plus de 7/12èmes en matière de vente immobilière. La lésion qualifiée ne s'applique donc pas subsidiairement à la lésion énorme.

Le projet de Livre 7 Code civil, en son article 7.2.6, maintient la lésion énorme mais modifie son critère d'application. Cette disposition prévoit « *Est frappée de nullité relative, la vente d'immeuble à un prix inférieur à quarante pour cent de sa valeur normale* ». Puisque l'abus de circonstances inscrit à l'article 5.37 Code civil constitue un vice de consentement autonome, il pourra également s'appliquer en dehors du cas de la lésion énorme.

Nicolas Van Damme ■

*Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Collaborateur scientifique à la KU Leuven  
Membre du comité de rédaction R.G.A.R.  
Avocat au barreau de Bruxelles*