

Vente d'immeuble et rescision pour lésion : quand le bénéfice du vendeur se voit considérablement réduit

Dans le cadre de l'application de l'article 1674 du Code civil permettant au vendeur de demander la rescision de la vente d'un immeuble en cas de lésion de plus de sept douzièmes du prix¹, s'est posée la question de savoir s'il y a lésion lorsque l'éventuelle indemnité de rachat à payer par les vendeurs en raison de la conversion d'une servitude d'affectation de services grevant le bien en servitude d'affectation commerciale, s'élève finalement à plus de la moitié du prix de vente négocié.

Dans son arrêt du 4 mai 2015², la Cour de cassation rappelle qu'en vertu de l'article 1675 du Code civil, il convient de comparer, d'une part, le prix de vente de l'immeuble et, d'autre part, « *sa valeur déterminée en fonction de son état et des charges qui le grèvent* » et casse l'arrêt de la Cour d'appel l'ayant comparé au bénéfice réellement tiré de la vente (soit le prix de vente amputé de l'indemnité due).

Sarah Larielle
Assistante à l'Université Saint-Louis
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ Voy. notamment B. KOHL, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles Larcier, 2012, pp. 129 et s.

² Cass., 4 mai 2015, RG. C.12.0592*.