Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rescision pour lésion sur un ensemble immobilier - revente d'une

---
Par dimdoum

Bonjour,

Je viens solliciter l'aide des membres de ce forum car je n'arrive pas à avoir d'informations claires de la part de mon notaire.

Fin 2023, nous avons acheté avec mon amie une maison et un ensemble de terrains (dont le vendeur venait d'hériter). L'ensemble était vendu en lot à un prix unique (i.e. pas d'indication sur le prix de chaque élément du lot). La maison deviendra notre résidence principale, mais avant ça il y a de lourds travaux de rénovation à effectuer. Dès le départ, nous avions pour projet de revendre les terrains pour financer les travaux dans la maison, qui pour le moment n'est pas habitable. Nous avons informé notre notaire de cette volonté lors de la rédaction de la promesse de vente.

Nous avons trouvé un acheteur pour un de ces terrains (le plus intéressant). Cependant, notre notaire nous a alerté sur le fait que, dans les déclarations fiscales liées à la succession et à l'impôt sur la plus-value du vendeur, la valeur vénale déclarée pour ce terrain (et les autres) est très faible. Nous comprenons qu'il s'agit d'une man?uvre pour mettre toute la valeur sur la maison, déclarée résidence principal du vendeur, et éviter un impôt sur la plus-value.
Le notaire nous a expliqué qu'il y avait un risque d'action en rescision pour lésion, et a demandé au vendeur et à sa notaire une attestation de renonciation à cette action. Ils ont refusé de produire ce document, et si je comprends bien, ont annoncé leur intention d'avoir recours à cette action si nous vendons la parcelle. Effectivement, si on se base uniquement sur la valeur vénale déclarée pour la succession et notre prix de vente, on dépasse les 7/12èmes.

Seulement, nous avons acheté l'ensemble (maison + parcelles) à un prix unique et à aucun moment nous n'avons eu de détail des prix de vente. La seule information est la valeur vénale pour cette succession, qui n'apparaît que dans l'acte de vente définitif, mais ni dans l'offre d'achat, ni dans la promesse de vente. Si on se base sur l'ensemble, on est très loin de 7/12èmes.

Nous nous sommes renseignés et il semble que "S'agissant d'une vente portant dans l'intention des vendeurs et des acheteurs sur un ensemble de parcelles formant un objet unique et indivisible pour un prix unique, le calcul dont doit résulter la preuve de la lésion doit être examiné dans le cadre de la vente de l'ensemble de ces parcelles pour le prix global fixé par l'acte de vente (3ème Chambre civile 3 novembre 2011, pourvoi n°10-19452, BICC n°757 du 1er mars 2012 et Legifrance)" (https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/lesion.php)

Malgré ça, le notaire refuse de faire quoi que ce soit, et ne nous répond plus.

Sachant ces éléments, l'action en rescision est-elle possible ? A t-elle vraiment une chance d'aboutir ?

Quelles options s'offrent à nous ?

Merci pour votre lecture et pour vos réponses !

Par Rambotte

Bonjour.

La valeur dans la déclaration de succession n'a aucune importance pour apprécier une lésion.

La seule chose qui compte, c'est la différence entre la valeur réelle du bien au jour de la vente, et le prix de vente.
Votre propre valeur de revente n'a de même aucune importance.

La chose vendue étant un lot unique, c'est la valeur réelle du lot au jour de la vente qu'il faut comparer avec le prix.

Par dimdoum

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse. C'est ce que nous comprenons également. Cependant, comment convaincre de cela notre notaire qui refuse de procéder à la vente ?

Par Rambotte

Il n'a pas à refuser, ce n'est pas lui qui prend le risque de l'action, qui est en outre indépendante du fait que vous revendez. Au pire, pour se protéger de la mise en cause de sa responsabilité civile, il peut vous faire signer une reconnaissance de conseils donnés au sujet de ce risque (non lié à la revente). Encore que le défaut de conseil, il a eu lieu quand vous avez acheté, pas quand vous revendez !

Par dimdoum

Merci, nous allons essayer de proposer cela. Son refus ne nous semble pas justifié non plus, mais comme nos lectures et ce qu'il nous explique ne coïncident pas, nous souhaitions avoir un autre avis.

Par Isadore

Bonjour,

Demandez au notaire sur quoi il se fonde pour affirmer que vous pourriez avoir acheté cette parcelle à une valeur inférieure au prix du marché. Les notaires ont des outils pour faire des estimations.

Si les vendeurs se sont amusés à trafiquer leur déclaration de succession, c'est leur problème.

Le notaire doit pouvoir vous donner des éléments appuyant ses craintes, sinon il ne fait que vous alarmer inutilement.

Par Rambotte

Le problème vient du fait que c'est un prix global pour plusieurs biens dans le même acte de vente. Il n'y a pas eu de prix de vente individualisé de la parcelle destinée à être revendue.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous ne craignez strictement rien puisque la déclaration fiscale de vos vendeurs ne vous concerne pas, vous ne devriez même pas la connaitre.

Vous avez acheté un ensemble à un certain prix et ceci n'implique en rien la valeur d'achat de chaque partie, laquelle peut être calculée raisonnablement en appliquant un prorata.

Pour référence le 130 sur ce lien :
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Le notaire vous informe d'un risque. Il accomplit ainsi son devoir de conseil et se protège en prévention d'un éventuel reproche de faute professionnelle : maintenant vous êtes informés d'une certaine probabilité que vos vendeurs vous attaquent sur le fondement de la lésion. De toute façon la décision vous appartient. Le notaire n'a pas le pouvoir de bloquer la vente. Il n'est pas un juge. S'il refuse d'instrumenter, vous pouvez vous adresser à un autre notaire.

Sur la question des chances que votre vendeur ait gain de cause, vous donnez la réponse. La cour de cassation s'est prononcée sur un cas similaire et je ne vois pas du tout comment comment cela pourrait finir autrement pour vous.

La rescision pour lésion est prévue à l'article 1674 du code civil :
Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.
Ce qui est en cause est la validité du contrat de vente. Il n'y en a qu'un seul contrat qui englobe un ensemble de biens qui auraient pu être vendus séparément mais qui l'ont été en bloc. Comme il n'y a qu'un seul contrat et qu'en outre ne sont pas détaillés des prix correspondants aux différents éléments de l'ensemble, il est impossible de dire que le terrain que vous vous apprêtez à vendre a été acheté à un prix lésionnaire. La déclaration fiscale, qui n'est pas de votre fait et que vous n'avez même pas à connaître, ne vous est pas opposable.

Votre acheteur, s'il a connaissance d'une possible procédure, pourrait craindre que le terrain qu'il achète pourrait lui être saisi. Vous pouvez le rassurer : si jamais vous étiez condamné, vous auriez le choix entre l'annulation de la vente ou l'apport d'un complément pour atteindre le juste prix. (article 1681). Votre acheteur ne risque pas d'être évincé.

Par Rambotte

Je me demande si l'action peut être faite contre le nouvel acquéreur, tiers possesseur du bien, à cause de l'alinéa 2nd du 1681.
Article 1681
Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.
Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.
Il faudrait donc que la reconnaissance de conseils donnés soit faite et par le vendeur et par l'acquéreur, si cette reconnaissance est exigée par le notaire pour qu'il passe l'acte.
Si le tiers possesseur a le même choix de rendre ou payer le supplément, c'est qu'il peut aussi être attaqué (même si ensuite il peut se retourner contre son vendeur) ?

Par dimdoum

Bonjour,

Un grand merci à vous pour votre temps et vos réponses, je vous tiendrai informés de la suite !

Par Nihilscio

Je pense que le notaire est très ennuyé. C'est manifestement lui qui a préparé la déclaration de succession. C'est peut-être même lui qui a conseillé de surévaluer la maison et de sous-évaluer le terrain. Comme ce terrain est vendu seul, le fisc risque fort de se manifester et taxer une plus-value non prévue. Le notaire essaie donc de vous dissuader de vendre le terrain. Mais, à vrai dire, ses arguments sont peu sérieux.

Pour répondre à Rambotte. Dans l'hypothèse très peu probable où le vendeur aurait gain de cause sur une demande de rescision pour lésion, il faut garder à l'esprit qu'il y aurait deux issues au choix du défenseur, soit payer un complément de prix, soit annuler la vente. Le terrain étant revendu, il est possible de garantir à l'acheteur, le second, qu'en aucun cas son achat ne risque d'être annulé en s'engageant à verser le complément de prix. A l'extrême, pour garantir cet engagement et rassurer ce deuxième acheteur, pourrait être consentie une caution bancaire ou une hypothèque sur les autres biens conservés. Mais, je le répète. c'est une hypothèse très peu probable. Je doute que la menace d'une action en rescision pour lésion soit réellement engagée. J'y vois plus une tentative d'intimidation qu'une menace sérieuse.