Rescision pour Lesion et Droit de Passage

Par **fouggy**, le **12/07/2006** à **12:03**

7 propriétaires sont intéressés par l'obtention d'un droit de passage sur mon terrain.
La somme des indemnités, qui peut-être demandée à chacun et qui tiendra compte de la plus-value de leur bien que va générer cet accès, risque d'être égale ou supérieure à 7/12e du prix du bien que j'ai acquis. Dans ce cas prècis, mon vendeur est-il en mesure d'évoquer la rescision pour lésion ?

Merci pour vos réponses.

Par **Olivier**, le **12/07/2006** à **16:34**

non. La récision pour lésion se fait en fonction de la valeur du bien vendu. La plus value qui va être conférée aux terrains voisins n'a rien à y voir. Au contaire, le terrain qui va subir les servitudes de passage va subir une MOIN VALUE, et donc aucune récision pour lésion ne peut être envisagée...

Par **fouggy**, le **12/07/2006** à **20:48**

Tout d'abord merci pour la réponse.

Elle correspond effectivement à ce à quoi je m'attendais si l'on s'en tient à la lecture stricto sensu des art. 1674 à 1685 du cc. C'est d'ailleurs pour cela que j'ai posé la question sous un autre angle.

De la même manière, je pense aussi que le juge, saisi d'une demande commune des voisins pour obtenir ce droit de passage au titre de l'article 682 du cc relatif à l'enclavement (*), ne retiendra que la moins value dudit bien dont la charge sera répartie entre les uns et les autres (faut dire si je me trompe dans mon raisonnement..).

Si maintenant la somme des montants négociés à l'amiable avec chacun des propriétaires voisins intéressés représente le montant du prix d'achat de ce bien (pour rester volontairement dans l'excès et dans le cadre de transactions dont chacun peut y voir un intérêt) et que le vendeur entame une procédure de rescision pour lésion en arguant qu'il ne savait pas que cela pouvait représenter un tel montant auquel cas il aurait vendu son bien

plus cher, quelle peut-être la position du juge ?
Il retient la demande et donne une suite ou il déboute en s'arrêtant uniquement à la notion de moins-value du bien concerné ?

(*) je rassure pour ne pas alourdir la problématique et rester clair, l'enclavement est loin d'être établi dans la mesure où il existe d'autres solutions que le passage sur le terrain dont il s'agit.

Merci pour vos réponses.

Par **Olivier**, le **12/07/2006** à **22:00**

ben la demande ne serait pas recevable dans tous les cas, puisque le terrain qui subit les droits de passage subit une MOINS VALUE ! De plus je pense que la plus value des autres terrains étant due à l'action du nouveau propriétaire, l'ancien ne peut arguer de s'être trompé...

Et pis de toute façon l'action est éteinte deux ans après la vente !

Par **fouggy**, le **14/07/2006** à **14:53**

C'est Oky, tout cela se tient.

Je peux donc négocier ce droit de passage à n'importe quel prix consenti par les propriétaires voisins prêts à obtenir ce droit sans que le vendeur du bien puisse entamer quelque recours que ce soit même si le montant total obtenu est supérieur à celui de l'achat du bien.

Autre option qu'il me reste à évaluer :
Si au lieu de négocier un droit de passage pour lequel il pourrait exister des containtes d'entretien notamment, j'envisageais de vendre cette parcelle en indivision à tous les propriétaires intéressés, sachant que :
- le prix réclamé sera de la même façon bien supérieur aux 7/12me
- que le vendeur n'a jamais voulu accorder ce passage réclamer depuis longtemps et qu'il ne peut donc à ce titre ignorer cette opportunité, seulement peut-être arguer qu'il ne pouvait envisager un rapport aussi important d'une telle négociation.

Peut-il alors évoquer la Rescision pour lésion ?

Merci pour vos réponses.

Par **Camille**, le **14/07/2006** à **16:58**

Bonjour,
J'ai un peu de mal à suivre votre raisonnement, à la lumière des réponses d'Olivier, qui correspondent bien à ce que je sais de mon côté (SGDG, comme d'hab).
Mais, il me semble qu'un droit de passage est une servitude qui, comme le dit Olivier, se

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

traduit par une moins-value sur le bien. Cette servitude est la même, quel que soit le nombre de personnes qui en bénéficient, du moment qu'elles empruntent le même chemin physique. Je n'ai jamais, à titre perso, entendu parler d'une servitude proportionnelle au nombre de propriétaires intéressés. Si demain, l'un des propriétaires décide de construire une résidence en copropriété de 50 logements, vous ne bénéficierez pas de 49 droits supplémentaires. D'ailleurs, ça ne correspondrait plus à la définition parce que le cumul des moins-values affectées au bien conduirait forcément à une valeur négative.

Quand bien même vous découperiez la totalité du terrain en 7 bandes parallèles, chacune étant attribuée exclusivement à chacun des propriétaires, la somme des servitudes, vues sous l'angle des moins-values, ne pourrait évidemment pas excéder la valeur du terrain lui-même. Exemple : au départ, le terrain vaut 10000 euros, frappé de 7 servitudes de 1500 euros pièces, valeur résiduelle du terrain = - 500 euros... Autrement dit, pour revendre votre terrain, vous devriez donner 500 euros à l'acheteur...

Dans le même esprit, quelque soit la manière dont vous revendiez le terrain (en indivision, en copropriété, en pleine propriété bande par bande), il me paraît clair que si le montant cumulé dépasse largement, dans un délai bref, le prix acheté, c'est que le prix du terrain, soit a été surévalué lors de la revente, soit a été sous-évalué lors de l'achat. Parce qu'à partir du moment ou vous revendez le terrain, vous ne pouvez pas vendre, en plus, le droit de servitude, d'une part parce qu'il n'aura plus lieu d'être, d'autre part, parce qu'il aurait dû venir en déduction du prix normal (terrain sans servitude).
Sinon, comment expliquer cette hausse brutale du prix au mètre carré ?
A moins que, depuis votre achat, Brigitte Bardot soit venue s'installer à proximité... (Euh... c'est vrai qu'aujourd'hui, ça aurait plutôt tendance à le faire baisser, enfin bref...)
C'est là où j'ai un peu de mal à suivre...

Par **Olivier**, le **14/07/2006** à **18:52**

En cas de vente en indivision, l'action en récision pour lésion est ouverte au vendeur originaire si le prix de cession est supérieur de plus de 7/12 (soit 54 %) au prix de vente originaire... et si le délai de 2 ans n'est pas dépassé !

Dans tous les cas je pense que le notaire déconseillerait une telle opération ou en tout cas prendra toutes les garanties pour s'assurer de la renonciation du vendeur mécontent à son action ou pour assurer son concours moyennant une part du prix de vente. Bref fais confiance à ton notaire (mais je déconnseille la solution de la vente du terrain en indivision, ça ne peut causer que des problèmes) !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés