



Abus de droit lors d'un refus de vente immobilière

Par wind13, le 27/11/2023 à 11:14

Bonjour,

Nous avons besoin pour la prise en charge médicale de notre maman qui est sous tutelle et malade, de vendre la maison familiale en démembrement. (maman + 5 enfants)
Les 5 enfants ont signé un accord de principe entre eux acceptant la vente. Puis, les mandats de vente ont été signés par tout le monde, dans 3 agences immobilières.

2 agences nous font une offre d'achat dont une au prix de vente demandé dans le mandat. Nous avons signé une clause nous engageant à "*ratifier la vente à tout acquéreur qui nous sera présenté acceptant les prix et conditions du mandat*". A défaut, nous devons indemniser l'agence à hauteur du montant des frais d'agence.

Or, quelque jours après l'offre, une de nos soeurs indique qu'elle ne veut plus vendre au prétexte que l'une de la fratrie serait "belliqueuse".
Ensuite, elle a mis pour condition à la vente, et alors qu'elle n'est pas tutrice, d'ouvrir une assurance vie pour placer les fonds, et ce, alors que maman à 91 ans au mois d'avril.

Malgré ce, les 2 tuteurs se sont engagés (en ces termes) "*à faire à la juge des tutelles, une requête en ouverture de compte mentionnant l'ouverture d'une assurance vie. Cela les positionnera de fait, en situation de "conflit d'intérêt" et leur empêchera d'être désignés comme bénéficiaires. La juge nommera donc un tuteur ad hoc qui prendra en charge et gèrera la requête*"

Malgré cela, elle ne veut toujours pas signer l'offre d'achat. Nous allons donc perdre cette vente à un prix très favorable, et de plus nous devons indemniser l'agence à hauteur de 9000€ dont 6300€ pour notre maman.

La notaire nous dit que nous pouvons nous retourner contre notre soeur pour demander réparation du dommage. C'est bien compris pour moi (je suis tutrice) et c'est ce que je ferai pour maman.

Cependant, en plus du préjudice subit du fait de l'indemnisation de l'agence, j'ai lu que "**le nu-propriétaire qui refuse de vendre sans motif légitime, commet un abus de droit à l'égard de l'usufruitier**" Cela me paraît être le cas dans notre situation.

Nous sommes 2 tuteurs.

1) Le tuteur ayant le droit d'ester en justice, pouvons nous donc également faire une procédure contre notre soeur pour abus de droit avec intention de nuire et demander des

indemnités pour maman ???

Nous avons les échanges mail et sms qui justifie tout cela.

2) Cette procédure peut-elle faire l'objet d'une demande en référé ?

Dans l'attente de votre retour

Cordialement

wind13

Par **youris**, le **27/11/2023** à **11:26**

bonjour,

il faut prouver les éléments contenus dans votre assignation contre votre soeur.

- l'abus de droit nécessite une intention de nuire.

le simple refus de vente des droits indivis de votre soeur n'est pas nécessairement un abus de droit.

par contre, comme ce bien est en indivision, vous pouvez saisir le tribunal y compris en référé, pour autoriser la vente de ce bien indivis malgré le refus d'un indivisaire (qui avait signé le mandat de vente) en application de l'article 815-5 du code civil.

voir ce lien :

[indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,](#)

salutations

Par **wind13**, le **27/11/2023** à **12:00**

Bonjour et merci de votre retour,

L'article 815-5 est une demande de sortie de l'indivision à la demande des 2/3 des indivisaires. Cela conduit à la licitation judiciaire (vente au enchères) avec perte d'argent car la maison ne sera certainement pas vendue à son prix normal. De plus, la procédure est longue entre 1 et 2 ans minimum. Nous souhaitons éviter cette procédure qui ferait perdre

beaucoup d'argent à notre maman et aux autres nu-proprétaires en indivision.

Il est indiqué sur plusieurs sites consultés : "*Un nu-proprétaire d'accord avec l'usufruitier pour vendre un bien commet un abus de droit vis-à-vis de ce dernier en refusant une offre au prix du marché*"

ou encore : "*si le propriétaire indivis consent à la vente, il doit accomplir avec diligence les formalités concourant à la réalisation de la vente.*" Or notre soeur a signé le mandat de vente aux agences.

ou encore : "*Le nu-proprétaire reste libre d'exercer ses droits de disposition sur le bien démembré, et notamment de ne pas donner son accord à la vente. En revanche, s'il consent à la vente, les juges ont eu l'occasion de constater qu'un revirement sans motif lors du processus de vente participait à caractériser un comportement abusif.*"

d'autre part : "*La Cour de cassation a pu admettre que l'abus du droit d'agir peut-être retenu sans que la preuve d'un acte de malice ou de mauvaise foi soit nécessairement rapportée (Voir en ce sens Cass. 2e civ. 10 janv. 1985).*"

Notre soeur a consenti à la vente en signant 3 mandats de vente dont 2 avec la clause de ratification cité dans mon 1er message.

Il nous semble donc que son revirement justifié tout d'abord, par une attitude "belliqueuse" d'un membre de la fratrie, (ce qui n'est pas prouvé) et ensuite par la demande d'ouverture d'une assurance vie, demande à laquelle nous avons consenti, n'a aujourd'hui aucun fondement puisque nous avons accédé à sa demande. Même s'il n'y a pas "intention de nuire caractérisée" ne pensez-vous pas que l'abus de droit est flagrant ??

En vous remerciant

Par **youris**, le **27/11/2023** à **14:07**

une procédure pour abus de droit peut être aussi longue que pour obtenir l'autorisation de vendre malgré le refus d'un indivisaire, un refus de vendre me parait plus facile à prouver qu'un abus de droit.

prenez conseil auprès d'un avocat qui sera nécessaire pour une éventuelle procédure.

Par **wind13**, le **27/11/2023** à **14:09**

Merci beaucoup.
Belle journée