



Condamnation pour refus de vente d'un appartement dans une situation de démembrement

Par **Mapie27**, le **02/05/2020 à 14:53**

Bonjour,

Nous avons découvert que notre mère (décédée depuis août 2018) avait été manipulée et qu'à son insu notre plus jeune soeur avait contacté un avocat au nom de ma mère pour nous faire peur afin que nous donnions notre signature pour la vente de l'appartement familial suite au décès de notre père et dans lequel notre mère résidait.

Avant cet épisode nous avons conseillé à notre mère de ne pas vendre mais plutôt de le mettre en location à l'époque de la chute de l'immobilier. A la suite de notre échange avec notre mère notre soeur, qui habite très près de notre mère, l'avait fait mettre dans une résidence de personnes âgées. Puis nous avons reçu un appel d'un agent immobilier pour signer un mandat de vente pour l'appartement (plus tard notre mère nous a dit n'avoir jamais demandé à cet agent de mettre l'appartement en vente).

Etonnement et contrairement à ce que plusieurs notaires nous avaient dit sur notre situation en démembrement, nous avons été condamnée en 2015. Nous pensions donc que notre soeur allait pouvoir mettre en vente l'appartement sans notre accord et rien ne s'est passé. Plusieurs mois après elle a demandé à l'avocat de nous envoyer un huissier pour nous faire payer les frais et dommages et intérêts.

Nous étions écoeurées et c'est à ce moment là que ma soeur aînée a décidé d'aller voir notre mère qui l'accueillit à bras ouvert. Elle lui dit qu'elle ignorait pour quelle raison nous n'étions

plus en contact avec elle alors qu'elle était sensée être fâchée contre nous au point de nous faire un procès. Elle lui a expliqué la situation et ma mère à tout de suite appelé cet avocat pour lui dire de nous laisser tranquille et qu'elle payerait ce qu'il nous demandait. Elle a de suite envoyé le règlement à l'avocat.

Mais notre soeur ayant appris que notre mère avait demandé de ne pas nous faire payer l'a obligée à écrire une lettre recommandée le lendemain disant que nous payerons cette avance au moment de la vente de l'appartement.

Les mois ont passé et nous avons donc compris qu'elle ne pouvait pas faire vendre l'appartement sans notre signature. Ce jugement ne sert donc à rien si ce n'est qu'il existe et nous n'avons pas pu faire appel notre avocate nous déconseillant "car le tribunal à Lyon confirmait toujours le 1er jugement" nous a-t-elle dit. Notre soeur veut nous faire payer aujourd'hui et le décompter de la succession.

La vente de l'appartement a eu lieu en octobre 2019 dans le cadre de la succession et le notaire a versé à chacune des héritières sa part sans que notre soeur se manifeste.

Peut-elle toujours réclamer quelque chose via la succession qui n'est pas encore terminée puisqu'elle avait fait noter à notre mère que ce serait lors de la vente de l'appartement, et pas de la succession ?

Par ailleurs peut-elle nous envoyer un huissier en dehors de la succession 5 ans après le jugement pour réclamer cette somme alors que notre mère a déjà réglé les frais de l'avocat ?

Y a t-il un risque également que depuis 5 ans elle puisse demander les frais de retard de paiement sur les dommages et intérêts de 3.000 € ?

Je précise que nous avons également découvert que notre soeur a régulièrement utilisé le compte de notre mère pendant toutes ces années. Lorsque nous en avons eu connaissance et que nous lui avons demandé des éclaircissements sur toutes ces sommes, elle avait saisies en urgence le juge pour faire mettre notre mère sous curatelle bloquant l'enquête des services sociaux que nous avions alertés. L'assistante sociale avait trouvé que notre mère était sans doute sous emprise. Malgré notre lettre à la juge lui expliquant la situation cette dernière n'a absolument pas tenu compte de notre demande de rdv et nous ne savons pas ce que notre soeur a pu raconter car la juge s'est comportée comme si nous étions des dangers pour notre mère alors que justement c'était l'inverse. Notre soeur en nous mettant un procès sur le dos au nom de notre mère nous coupait de toutes relations durant des années avec elle. Néanmoins à ce moment la curatelle protégeait (enfin sur le papier) notre mère donc c'était pour nous finalement le moindre mal. Mais à aucun moment notre parole a été entendue. Quelle déception de la soi disant justice.

Merci de votre réponse.

Par amajuris, le 02/05/2020 à 16:18

bonjour,

de votre message qui relate une situation complexe, je comprend que votre soeur a saisi un tribunal pour obtenir l'autorisation de vendre un bien indivis malgré votre refus de vendre, procédure à laquelle vous avez du être présent ou représenté.

que ce tribunal a condamné en 2015, mais que vous n'avez pas fait appel et que donc le jugement est définitif.

mais il serait intéressant de savoir à quoi ce tribunal vous a condamné exactement.

sachant qu'un jugement est exécutoire pendant 10 ans, votre soeur peut toujours faire exécuter cette décision qui comprend des dommages et intérêts.

concernant la tutelle, vous pouvez consulter ce lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120>

salutations

Par **Mapie27**, le **02/05/2020 à 21:48**

Merci pour votre réponse. J'ai parlé de dommages et intérêts mais en fait il s'agit de l'article 700 du code de procédure civile.

Cela fait-il une différence avec la réponse que vous m'avez donnée ? Ma soeur peut elle durant 10 ans demander à un huissier de nous faire payer ? et vous ne m'avez pas répondu sur des frais de retard éventuels ?

Et comme c'est notre mère qui était sensée nous faire un procès, notre soeur peut-elle se substituer à notre mère pour réclamer cette somme par voie d'huissier ? Son décès ne modifie t-il pas la situation ?

Tous les notaires qui nous avaient assuré qu'on ne pouvait pas nous condamner s'agissant d'un démembrement, nous ont dit que ce jugement allait à l'encontre de ce qu'ils conseillaient tous les jours à leur clients. Et quand on essaye de comprendre en interrogeant divers notaires ou avocats tout le monde botte en touche. De quoi se poser beaucoup de questions !

Et pourquoi cet appartement n'a pas été vendu alors que le le jugement en autorisait la vente ? Etrange ça aussi.

Merci par avance de votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **03/05/2020 à 09:03**

Bonjour,

A votre place, j'essayerai de faire un saut à cet appartement pour savoir s'il est vide ou non ?

(la boîte aux lettres ou les voisins seront une précieuse source d'information) et s'il est occupé, par qui ? est-ce un locataire ? qui est le bailleur propriétaire ?

En effet, si votre soeur n'a pas procédé à la vente de ce logement, c'est peut être parce qu'il est occupé par un locataire et qu'elle en touche les loyers, ayant la curatelle de votre mère ?

Par **morobar**, le **03/05/2020 à 09:30**

Bonjour,

[quote]

mais en fait il s'agit de l'article 700 du code de procédure civile.

[/quote]

Le tribunal a estimé votre résistance abusive et vous a condamné à payer les frais exposés par votre soeur pour parvenir au jugement (avocats, LR...).

Par contre ce que je ne comprends pas c'est votre incompréhension.

Lorsque le TGI a donné raison à votre soeur, cela a conduit à une vente aux enchères et non une vente amiable.

Par contre il est possible que votre soeur ayant agité le spectre d'une vente à bas prix, ait obtenu de votre part un accord pour une vente amiable avant de notifier le jugement.

ALors soit vous ne dites pas tout, soit vous avez oublié ou vous avez signé des documents sans trop les lire.

Par **amajuris**, le **03/05/2020 à 10:20**

l'article 724 du code civil indique " *Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt.* "

votre soeur peut donc poursuivre l'exécution du jugement vous condamnant.

en principe tout paiement en retard justifie le paiement d'intérêts.

il semblerait que le tribunal n'ait pas la même opinion que vos notaires,

Qu'a pensé votre avocat de cette décision ? il a du vous conseiller de faire appel ?

Ce n'est pas parce que le jugement autorisait la vente, que la vente est obligatoire, surtout que le décès en 2018 de votre mère a changé la propriété du bien.

salutations