



Abus de faiblesse pour forcer vente bien immobilier?

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **16:52**

Bonjour à toutes et tous,

J'ai longuement hésité à écrire ici mais, me posant beaucoup de questions sur ce que j'ai vécu il y a plus d'un an je viens ici afin d'avoir des conseils , des avis ou un éclairage.

Pour resituer le contexte, mon ex-conjointe avec qui je n'étais ni marié ni pacsé m'a quitté au début de l'année 2020, nous étions propriétaire d'un appartement ensemble (50/50). Ni l'un ni l'autre ne pouvant le racheter, nous avons pris la décision de le vendre sur un site de petites annonces, c'est là que les choses se sont compliquées. Des gens de sa familles ainsi que mon ex-conjointese sont rapidement mises à faire pression sur moi pour que j'abandonne l'idée de le vente sur ce site et auprès de gens lambda afin qu'une personne de la famille de mon ex puisse le racheter.

Les pressions ont été faites par sms ou de vive voix pendant presque une semaine (certains membres de ma famille en ont été témoins), me menaçant de faire intervenir avocats si je refusais la vente, de venir vivre en famille dans notre appartement jusqu'à ce que je sature, de me laisser entendre que si j'acceptais cela il serait peut-être possible de se remettre ensemble avec le temps (quand on est encore amoureux on y croit)... Au terme d'une semaine j'ai craqué et accepter la vente à une personne de la famille de mon ex-compagne. Je ne me sens pas lésé sur le prix de la vente, je tiens à le préciser, mais après plus d'un an de psychothérapie suite à cette séparation, le sentiment d'injustice demeure quant à la façon dont j'ai été "forcé" d'accepter cette vente (chantage affectif, menaces de poursuites judiciaires, menaces de venir vivre avec ex-belle famille au domicile le temps que j'accepte la proposition d'achat).

Je sais aujourd'hui que lorsque j'ai fini par céder je n'étais pas dans des conditions psychiques normales, abattu par une séparation au terme de 8 ans de relation, encore amoureux, dans le désir de tout accepter pour pouvoir sauver mon couple (je me disais naïvement qu'en acceptant cette vente elle reviendrait, reconstruirions notre relation et pourrions acquérir un autre bien). Depuis 2020 je vois ue psychologue et à compter du mois de juin 2020 (un mois après la signature de l'acte de vente) j'ai été sous antidépresseur pendant 9 mois.

Je ne sais pas si cela relève de l'abus de faiblesse, je ne cherche pas spécialement à faire annuler la vente mais faire reconnaître que cette dernière n'a pas été faite avec mon accord plein et consenti. Qu'en pensez vous?

Par **jodelariege**, le 16/05/2021 à 18:08

bonjour

il faut réfléchir sur les conséquences d'une action dans un sens comme dans l'autre

vous dites que vous n'avez pas été lésé dans la vente donc vous avez reçu effectivement la moitié de la vente de l'appartement c'est une chose positive vous pouvez maintenant aller de l'avant

si vous envisagez d'engager une action pour abus de faiblesse ce sera dans quel but? de faire annuler la vente? je ne crois pas comprendre que c'est votre but

vous voulez qu'on reconnaisse (qui?) que vous avez signé le compromis de vente en cabinet d'un notaire puis la signature de la vente en cabinet d'un notaire contraint et forcé?le notaire ne s'est rendu compte de rien?

pour qu'il y ait abus de faiblesse il faut aussi que vous ayez subi un préjudice : quel est il? à part la colère d'avoir vendu à un membre de la famille de votre ex?

pour moi vous devriez continuer à en parler à votre psychologue car cette vente se greffe sur une séparation douloureuse....mais au niveau légal il y a peu de chose à faire sauf à prouver l'abus de faiblesse pour faire annuler la vente

Par **Ravachol42**, le 16/05/2021 à 18:22

Merci de votre réponse très claire et pertinente.

La notaire a clairement vu que je vendais à contre cœur puisque j'ai demandé à venir signer le compromis sur un temps différé et que l'on ex accompagné de sa mère (qui représentait son fils acheteur en son absence) s'y est rendu 24h avant. La notaire a pu me dire que la mère de mon ex avait tenu un discours dénigrant durant la signature de ce compromis.

Je n'ai pas nécessairement envie que la vente soit annulé même si j'étais attaché à notre appartement et à ce qu'il représentait, mais effectivement la façon dont se sont effectuées les choses me laissent à penser, depuis plusieurs semaines, que je n'avais pas la lucidité pour faire le bon choix et que les coups de pressions, chantages, menaces et discours dénigrant ne m'ont permis de faire autrement.

C'est en ça que je posais la question .

Par **jodelariege**, le 16/05/2021 à 18:48

je comprends bien mais il faut positiver : faire contre mauvaise fortune bon coeur;vous avez vendu l'appartement c'est ce qui compte vous n'avez pas eu le choix de l'acheteur tant pis

c'est fait....

peut etre que vous auriez mis plus de temps à le vendre à quelq'un d'autre.....dites vous que c'est une bonne chose de faite meme si elle n'a pas été faite à votre façon et allez de l'avant maintenant sinon vous allez perdre de l'énergie ,du temps à fairer annuler une vente sans preuve d'abus de faiblesse et cela peut durer des années.....

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **18:53**

Mais on ne m'a pas laissé la possibilité de le vendre à quelqu'un d'autre puisque dès que des acheteurs se sont manifesté et ont fait des offres, mon ex-compagne et surtout sa mère ont immédiatement fait « foirer » ces offres et sont entrées dans ce jeu malsain que j'ai expliqué précédemment de sorte que j'accepte l'offre du frère de mon ex.

Je doute bien qu'il soit difficile de faire reconnaître un abus de faiblesse, d'autant plus que pour avancer je n'ai gardé aucun mails, sms...c'est juste qu'à un moment donné on a aussi envie que des réponses soient apportées sur un plan légale pour que ces gens cessent d'être ds la manipulation, la toute puissance et l'impunité. Mais effectivement je n'ai absolument pas envie que cela entraîne l'annulation de la vente.

Par **P.M.**, le **16/05/2021** à **19:02**

Bonjour,

L'abus de faiblesse se caractérise essentiellement en tirant un avantage au détriment de la victime, ce qui ne semble pas être le cas en l'occurrence...

Par **janus2fr**, le **16/05/2021** à **19:27**

Bonjour,

Vous dites au début : "Ni l'un ni l'autre ne pouvant le racheter, nous avons pris la décision de le vendre sur un site de petites annonces", donc pour vous, la vente était bien inévitable.

Ensuite, concernant la vente à un acheteur de la famille de votre ex, avez-vous subi un préjudice ? Cette vente s'est-elle faite à un prix inférieur au prix du marché ? Aviez-vous des propositions supérieures auxquelles vous avez du renoncer ? Je n'en ai pas l'impression d'après ce que vous dites : "Je ne me sens pas lésé sur le prix de la vente"

Je ne vois donc pas où serait l'abus de faiblesse...

Je pense que pour votre santé, mieux vaut passer à autre chose !

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **19:32**

La vente ne s'est pas faite en dessous du prix du marché donc non je ne suis pas lésé sur le plan financier.

en revanche nous avons des offres égales qui ont été refusées par mon ex compagne sur conseil de sa mère pour qu'il ne reste plus que le frère de mon ex comme acheteur; dans le même temps l'annonce a été supprimée sur le site de petites annonces par mon ex dès lors que j'ai proposé de m'occuper de la vente et que cette dernière aurait échappée à son frère.

Par **P.M.**, le **16/05/2021** à **19:37**

Donc, il faudrait chercher autre chose que l'abus de faiblesse et si manoeuvre frauduleuse il y avait, il faudrait accepter le risque de voir la vente annulée...

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **19:40**

Et ce serait quoi alors si ce n'est pas abus de faiblesse au vu de ce que mon ex et sa famille ont fait pour que j'accepte à tout prix (ce que j'ai expliqué ds mon message initial ainsi que les dernières précisions) l'offre de son frère?

Par **janus2fr**, le **16/05/2021** à **19:45**

[quote]

L'abus de faiblesse est le fait pour une personne de profiter de l'ignorance ou de la faiblesse physique ou psychique d'une autre, pour lui faire souscrire un contrat inadapté à ses besoins. C'est le cas par exemple du dépanneur qui abuserait d'une personne âgée pour lui faire accepter un devis d'un montant exorbitant. La victime peut porter plainte pour obtenir la condamnation de l'auteur des faits. Elle peut aussi obtenir l'annulation du contrat souscrit.

[/quote]

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35140>

Comme je vous le disais plus haut, vous étiez d'accord pour vendre et la vente a eu lieu à un prix correct, il n'y a donc pas abus de faiblesse. Ce serait le cas si, par exemple, vous ne vouliez pas vendre et garder ce bien pour vous et qu'on aurait profité de votre dépression pour vous pousser à vendre, ou encore si on vous avait poussé à vendre à bas prix.

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **19:51**

J'étais d'accord pour vendre car le discours tenu par mon ex compagne laissait entendre que

si je changeais, si on vendait peut-être qu'une issue favorable serait possible quelques mois plus tard, au vu de mon état psycho que à ce moment-là et le désir de sauver mon couple j'ai accepté. Je n'avais également pas le choix car j'ai même proposé que nous le mettions en location comme alternative et ce fut refusé immédiatement. C'est ensuite que tout s'est mis en place pour que j'accepte de vendre au frère de mon ex. Aujourd'hui je sais que si j'avais été ds le même état psycho que qu'actuellement j'aurais refusé la vente et tenter de trouver une solution bancaire pour garder ce bien immobilier ou, à défaut, le vendre à des gens lambdas .

Par **P.M.**, le **16/05/2021** à **20:28**

Donc, vous êtes disposé à faire annuler la vente même s'il est difficile de voir une différence pour vous financièrement à ce qu'elle soit faite avec un acheteur lambda...

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **21:10**

Ben je ne l'avais pas vu sous cet angle et avec la conséquence d'une annulation de la vente donc ? Mais sous quelle prétexte alors si ce n'est pas abus de faiblesse ?

Par **P.M.**, le **16/05/2021** à **22:53**

Comme je vous l'ai dit, cela pourrait être une tromperie frauduleuse mais pour laquelle vous ne pourriez que demander l'annulation de la vente...

Je pense aussi qu'il est mieux d'en rester là...

Par **Ravachol42**, le **16/05/2021** à **23:04**

Ce serait dur à prouver la tromperie je n'ai rien gardé . Effectivement c'est peut-être mieux d'en rester là malgré des agissements moyen sur le plan éthique. Merci à vous de ces précieux retours en tout cas.