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

Apport personnel non noté notaire

Par armel56

Bonjour
Ma fille vient d'acheter une maison avec son mari - mariés en séparation de biens - ma fille a fait un apport personnel de 75000 euros - le notaire a commis une grosse erreur il n'a pas noté l'apport personnel de ma fille sur l'acte notarié alors que ma fille l'avait bien notifié. Comment peut elle faire pour faire rectifier ???
Son mari a eu un apport bien inférieur il n'a apporté que 40000?. Ils ont été obligés de faire un compte commun pour ce prêt.
Ma fille a un autre problème avec La banque qui lui avait demandé que ma fille mette tout son salaire sur le compte mais elle n'y met que un peu plus que le nécessaire en remboursement de sa part du prêt. Ma fille n'a jamais écrit qu'elle mettrait tout son salaire dans cette banque. Ma fille a un compte bloqué dans cette banque où il reste encore plus de 70 000? qui vient de la vente de leur appartement. Est ce que la banque peut l'obliger à mettre davantage d'argent sur le compte commun ? Mon gendre non plus ne met pas tout son salaire sur le compte commun mais il a tout ses comptes dans cette banque.
Merci de m'éclairer sur ces points de litige

Par isernon

bonjour,

doit-on comprendre que votre fille a signé l'acte d'achat sans l'avoir relu et vérifié que son apport personnel était bien mentionné ?

si votre fille n'a pris aucun engagement écrit avec sa banque concernant le virement de la totalité de son salaire, la banque ne peut pas bloquer son compte pour ce motif.

elle doit prendre contact avec le directeur de son agence bancaire ouis si nécessaire son médiateur.

salutations

Par Rambotte

Les époux étant en séparation de biens, il n'y a pas de communauté, et donc pas de compte commun. Il y a éventuellement un compte joint (à deux titulaires), ce qui est différent (en mariage en communauté, un compte à un seul titulaire est un compte commun = dépendant de la communauté).

Est-ce que l'apport de l'époux, de 40000?, est noté ? Dans ce cas, par définition, ce qu'à apporté votre fille est le coût total moins le capital emprunté moins l'apport du mari.

Est-ce que des proportions de propriété sont définies à l'acte, et est-ce qu'elles résultent du financement réel ? Ou bien il est noté que le bien appartient en indivision 50/50 aux époux ?

On devrait pouvoir faire éventuellement une attestation rectificative, mais elle doit être signée des deux acquéreurs, qui reconnaissent l'erreur.

Sans ça, il faut garder les preuves du financement exact, pour que lors de la liquidation du régime matrimonial, il soit possible de revendiquer une créance entre époux.

Par yapasdequoi

Bonjour
le notaire a commis une grosse erreur

Sérieusement ? N'est ce pas plutôt votre fille qui n'a pas relu avant de signer ?
De plus le notaire donne lecture du texte lors du rendez-vous de signature : elle avait tout loisir de demander la correction à ce moment là et surtout avant de signer l'acte.

La banque n'a pas la capacité d'obliger à domicilier ses revenus sur un compte si aucune clause de domiciliation n'a été signée.

Par isernon

bonjour,

doit-on comprendre que votre fille a signé l'acte d'achat sans l'avoir relu et vérifié que son apport personnel était bien mentionné ?

si votre fille n'a pris aucun engagement écrit avec sa banque concernant le virement de la totalité de son salaire, la banque ne peut pas bloquer son compte pour ce motif.

elle doit prendre contact avec le directeur de son agence bancaire ouis si nécessaire son médiateur.

salutations

Par armel56

Bonsoir
Je reviens vers vous déjà - explication - ma fille était en toute fin de grossesse - elle a été admise à la maternité 3 heures après la signature - chez le notaire elle avait très mal au dos, des contractions, la nausée - pas du tout le moment de faire cette signature il était question que la signature se fasse après l'arrivée du bébé mais les vendeurs qui partaient à l'étranger n'ont pas voulu surseoir.
Ma fille avait été hospitalisée - elle avait fait un recommandé au notaire pour que soit noté cet apport personnel.
J'ai posé la question à ma fille qui m'a dit que finalement le notaire n'a pas refait de lecture en voyant l'état de ma fille. Il n'a qu'une peur c'est que ma fille accouche dans son étude.
Mon gendre non plus n'a pas insisté pour cette relecture fastidieuse.

Ma fille a appelé le notaire qui n'est pas très décidé à refaire un acte rectifié.

Pour les proportions ma fille aura 60 % et son mari 40 %car ils ne vont pas rembourser la même chose. Ma fille ayant un bien meilleur salaire que son mari le remboursement du crédit est aussi proportionnel. Ma fille et son mari mettent largement ce qui est nécessaire pour que la banque prenne l'argent du crédit.
Ma fille a bien dit au conseiller qu'elle a eu que si ils lui créaient d'autres soucis elle fermait son compte perso et le compte bloqué.

POur la banque ils sont très sûrs d'eux ma fille doit mettre la totalité de son salaire dans cette banque - il parait que ça fait partie des conditions de crédit accordé.
Ma fille leur a expliqué que son salaire est versé en suisse et que chaque mois faire un virement en euros a un cout en frais fixe + un pourcentage sur la somme. Ma fille doit payer plusieurs choses en suisse - assurance maladie - retraite complementaire et compte de rapport.

Ma fille et mon gendre provisionnent le compte commun pour le crédit - il ya environ toujours 1000 ? de plus sur le compte commun et les virement sont faits de façon automatique et au pire mon gendre ayant son salaire qui arrive sur un compte chez eux ils n'ont pas à s'en faire pour le crédit.

Par Rambotte

Pourriez-vous donner le montant emprunté, et dans quelles proportion ils vont rembourser les échéances (si ce n'est pas 60 et 40) ?

Si le remboursement est 60/40, il faudrait effectivement que les proportions à l'acte soient plus différentes compte tenu des apports.

Par yapasdequoi

il parait que ça fait partie des conditions de crédit accordé.

Soit c'est écrit et elle a eu tort de l'accepter, soit rien n'est écrit et la banque peut abandonner ses pressions abusives.

Par armel56

bonsoir
merci de ces éclairages
pour les remboursements du prêt ils sont à 60 - 40

Ma fille a eu une conversation assez houleuse avec la banque. Il semblerait que cette domiciliation des revenus soit effectivement abusive mais la banque fait pression. Ma fille ne va pas verser la totalité car elle a des frais en suisse et que la banque française ne lui propose pas de rémunération sur les comptes.. Donc pour elle c'est une perte sèche et qu'elle a déjà un contrat avec sa banque en suisse. Elle ne comprend pas du tout ... Il y a l'argent pour rembourser le prêt ils veulent quoi de plus ?
Prix de la maison 680 000?.

Ma fille ne comprend pas que le notaire ne soit pas chaud pour refaire un acte qui soit rectifié avec son apport d'autant qu'lle avait fait un courrier avec le détail pour justement s'assurer que tout soit fait en temps et en heure pour la date de signature.

Mon gendre n'est pas très chaud pour faire ce nouvel acte de la dette de 75 000? car il a peur que ma fille si ça tourne mal lui réclame sans délai la somme. Il est déjà divorcé et il a été " échaudé". Il préferait que ce soit un nouvel acte notarié avec l'apport.

Quelle est la meilleure option ??

Par Rambotte

En fait, on ne peut pas "refaire" l'acte, c'est-à-dire détruire l'ancien et en faire un autre en remplacement.
Surtout si l'acte est déjà publié au SPF (Service de la Publicité Foncière) : la propriété est déjà mutée, et toute nouvelle publication doit partir de celle antérieure pour être acceptée au SPF.
Et parce que cela ferait intervenir les vendeurs pour signer l'acte "refait". Vendeurs qui se contrefichent de votre répartition.

Il faut donc faire un acte qui explique l'erreur dans l'acte de vente, et qui explique la mutation depuis la répartition actuelle 60/40 vers une nouvelle répartition, à calculer, plus favorable à votre fille. (Il ne s'agit pas forcément de noter les apports, mais de calculer les droits de propriété choisis par les acquéreurs, le choix étant en général en cohérence avec les financements respectifs.)

Cet acte, qui devrait peut-être être une "attestation rectificative", ne concernant que les acquéreurs, doit être signée par les deux acquéreurs.

Cette attestation ne va pas créer une dette de 75000, ni même une dette de 35000 en tenant compte de l'apport de 40000 du mari.
Bien au contraire, c'est actuellement, sans cet acte rectificatif, que votre fille peut revendiquer une créance entre époux lors de la liquidation du régime matrimonial*, créance correspondant au différentiel de droit de propriété auquel aurait conduit la prise en compte des apports.
* et même lors de toute sortie d'indivision, ou de partage du prix de vente, même en cours de mariage (puisque séparation de biens).

On comprend que le capital emprunté fut de 680000 - 75000 - 40000 = 565000 ?
Mais plus que le prix de la maison, c'est le coût d'acquisition qui compte. Donnez nous plutôt le capital emprunté.

Par ESP

Bonjour
S'ils sont en séparation de biens, la seule solution est que votre fille constitue un dossier justifiant des apports de chacun, avec un maximum de documents. Tout ceci pour le jour d'une éventuelle revente ou séparation.

Par Rambotte

Une solution par attestation rectificative me semble tout à fait possible, même si le notaire n'a pas envie de s'y coller. Une telle attestation devant expliquer :

- les droits de propriété actuels définis par l'acte de vente, résultant des engagements de remboursement du prêt (60/40)
- l'absence, par omission, de mention des apports personnels dans l'acte de vente
- les apports réellement effectués par les acquéreurs lors de l'acquisition
- les droits de propriété en résultant (que l'on pourra calculer si vous nous dites quel fut le capital emprunté, plutôt que le prix d'achat)
Toutes choses qui ne concernent pas les vendeurs.

Par armel56

Bonjour

Le souci est que ma fille avait fait un recommandé pour les modalités - le notaire a fait une faute pour ma fille.

Mon gendre ne veut pas faire de reconnaissance de dette car si le mariage tourne mal ma fille pourra faire valoir cette dette sans délai - il veut un acte rectificatif.

POur la banque ma fille va régler le problème - il y a je crois un texte qui dit que ma fille n'a pas l'obligation de mettre ses revenus dans cette banque. Elle va augmenter l'argent qu'elle vire pour que le compte soit "sécurisé" mais elle va fermer le compte annexe.

Par yapasdequoi

Si le notaire a fait une faute, votre fille peut saisir son assurance RCP.
Elle doit commencer par demander un règlement amiable du litige par courrier RAR, puis saisir le conseil de l'ordre.

Par Rambotte

De toute façon, il n'y a pas de reconnaissance de dette à faire, dans tous les cas. La créance entre époux actuelle résulte de la réalité du financement du bien par rapport aux droits de propriété, sachant qu'il est acquis qu'il n'y a aucune intention libérale de votre fille d'avoir partiellement financé la part de son époux.

Je pense aussi qu'il existe aussi une autre voie d'acte rectificatif, celui où le mari reconnait avoir reçu des droits de propriété résultant du financement par son épouse, créant justement une dette entre époux, dette remboursée par une cession de droits de propriété sur le bien (dation en paiement de la dette), de manière à se retrouver avec une indivision dont les proportions sont en cohérence avec le financement.

Pourriez-vous nous donner la valeur du capital emprunté, pour qu'on fasse une estimation des proportions telles qu'elles auraient dû être ?

Par Dany35

Ancien message remonté