



Vente maison - Société de recouvrement

Par BIAzAk

Bonjour,

Suite à la perte d'emploi de mon père, mes parents se sont retrouvés dans une situation financière difficile les empêchant d'honorer la totalité de leur mensualités de crédit immobilier.

En attendant que leur situation financière s'améliore, un accord a été trouvé avec le créancier pour qu'environ 50% des mensualités soient réglés.

La vie étant passé par la (séparation de mes parents), cette situation est restée tel qu'elle durant 9 ans.

Il y a quelque mois, ma mère a eu une saisie sur son compte en banque. J'ai donc pris en main le dossier et contacté le créancier qui est maintenant une société de recouvrements. Le montant demandé est de 160 000?. Il y a 9ans, le restant dû était de 123 000?. Les intérêts ont donc continués à s'accumuler au point de retrouver le montant initial de l'emprunt d'il y a 17ans?

Menacés d'une saisie j'ai réussi à convaincre mes parents de vendre leur maison. J'ai engagé beaucoup de travaux pour en tirer le meilleur prix. Aujourd'hui une offre a été signée.

J'ai donc entamé des négociations avec la société de recouvrement pour réduire le montant demandé. J'ai demandé 140 000?. Car j'estime que sans les 25000? de travaux engagés, la maison serait partie à moins de 80000? aux enchères. Puis entre le montant remboursé avant la perte d'emploi de mon père puis les 9ans avec 50% des mensualités payés, j'estime que la dette réelle mérite d'être réduite. Le créancier a déjà bien « gagné ».

Ils semblent prêts à réduire le montant demander à 140 000 mais me demandent le montant auquel nous avons vendu la maison.

Je ne souhaite pas communiquer ce montant car je pense qu'ils refuseraient la négociation sinon.

Mes questions sont donc les suivantes :

- Suis-je dans l'obligation de donner le montant réel de la vente ? Sachant que si je refuse de donner le montant, je pense qu'ils refuseront de négocier. Vient donc la question suivante : suis-je obligé de communiquer le vrai montant de la vente ?

- Cette société de créance (qui je pense a racheté la dette à la société générale) est elle dans son plein droit de réclamer cette somme ? Je pense que oui mais je souhaite confirmer avec vous.

Ce que je cherche, c'est d'avoir un document de leur part disant qu'à 140 000?, la situation est réglée pour eux. Peu importe si la maison est vendue 140 000? ou 300 000?.

Merci par avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour

Pour une telle négociation il est conseillé de prendre un avocat.

Vous risquez de vous retrouver en position de faiblesse face à ce créancier.

Par Isadore

Bonjour,

Je répond en disant "vous", mais bien sûr il s'agit de vos parents dont vous n'êtes que le représentant.

Suis-je dans l'obligation de donner le montant réel de la vente ? Sachant que si je refuse de donner le montant, je pense

qu'ils refuseront de négocier. Vient donc la question suivante : suis-je obligé de communiquer le vrai montant de la vente ?

Non, vous n'êtes pas obligé de donner le montant de cette vente. En revanche vous n'avez pas le droit de tromper le créancier, c'est un délit :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006418753]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006418753[/url]

Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques.

Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Cette société de créance (qui je pense a racheté la dette à la société générale) est elle dans son plein droit de réclamer cette somme ? Je pense que oui mais je souhaite confirmer avec vous.

Il semble y avoir eu une cession de créance. Puisqu'il y a eu saisie, il y a un jugement. Vos parents doivent la somme qu'ils ont été condamnés à payer plus les intérêts légaux s'ils n'ont payé leur dette dans les deux mois suivant la notification du jugement :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F783]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F783[/url]

Ce que je cherche, c'est d'avoir un document de leur part disant qu'à 140 000?, la situation est réglée pour eux.

Et vous proposez quoi en échange, au créancier ?

Car j'estime que sans les 25000? de travaux engagés, la maison serait partie à moins de 80000? aux enchères. Puis entre le montant remboursé avant la perte d'emploi de mon père puis les 9ans avec 50% des mensualités payés, j'estime que la dette réelle mérite d'être réduite. Le créancier a déjà bien « gagné ».

Sauf que ce n'est pas ce que dit la loi. Le créancier a droit au remboursement de sa créance majoré des intérêts légaux.

De toute façon le créancier pourra connaître le prix de vente de la maison en s'adressant au SPF, pour environ 27 euros. S'il a été trompé, il va demander l'annulation du "papier" que vous souhaitez et la situation de vos parents va devenir catastrophique.

On n'envoie pas sur les roses quelqu'un à qui on demande une faveur.

Au vu du montant annoncé, il faudrait vérifier la cession de créance et le calcul des intérêts avec un avocat, ça en vaut la peine.

Par isernon

bonjour,

vos parents ont été condamnés à payer, je ne pense pas qu'ils puissent vendre leur bien donc s'appauvrir sans en informer leurs créancier qui pourrait contester la vente par l'action paulienne prévue par l'article 1341-2 du code civil.

vos parents doivent donc être honnête dans la négociation avec leur créancier, il ne faut pas chercher à le "rouler" car il pourrait faire annuler la vente.

salutations

Par BIAzAk

Attention l'idée n'a jamais été de vendre la maison sans en informer le créancier. Mes parents comptent bien dans tout les cas payer ce que le créancier leur demande. Ne confondez pas difficulté financière et malhonnêteté s'il vous plaît.

La question était plus de comment s'en sortir au mieux étant donné que sur une dette initiale (emprunt + intérêts) de 240 000?, le créancier récupérera, après la vente de la maison, 320 000?.

- Environ 80 000? de mensualité normales
- Environ 80 000? de moitié de mensualité durant 9 ans
- 160 000? demandé après la vente

Le tout en 15 ans. Alors que le contrat initiale était de 240 000? (emprunt + intérêts) sur 25ans.

Le créancier gagne 10 ans sur l'emprunt et 80 000? supplémentaires d'intérêts.

Alors encore une fois au risque de me répéter, mes parents ont mal gérés c'est un fait. Mais le créancier n'est

absolument pas lésé et mes parents payeront leur dette sans rechigner.

Par ailleurs, d'après le créancier, il n'y a pas eu de jugement donc pas de condamnation. Ils me disent que l'acte notarié suffit (et je veux bien les croire).

Quoi qu'il en soit, nous pouvons clore ce sujet je pense que ce sont des efforts en vain. Les parents n'auront pas l'énergie de commencer leur retraite avec des procédures juridiques. J'ai informé le créancier du prix de vente en lui demandant d'appeler son bon vouloir.

Bien cordialement,

Par Isadore

Mes parents comptent bien dans tous les cas payer ce que le créancier leur demande. Ne confondez pas difficulté financière et malhonnêteté s'il vous plaît.

Tous les intervenants comprennent bien les difficultés de vos parents, et savent bien que dans une telle situation bien des personnes foncièrement honnêtes peuvent avoir la tentation de faire des choses illégales pour s'en sortir, risquant ainsi d'aggraver leur situation. On voit parfois des situations dramatiques sur le forum.

Alors encore une fois au risque de me répéter, mes parents ont mal géré c'est un fait. Mais le créancier n'est absolument pas lésé et mes parents payeront leur dette sans rechigner.

D'un point de vue légal, le créancier a été lésé parce que le débiteur n'a pas remboursé sa dette comme prévu. Il a donc perçu tardivement une partie des fonds qui lui revenait, ce qui est compensé par l'application d'un taux d'intérêt.

Ils me disent que l'acte notarié suffit (et je veux bien les croire).

D'accord donc il y a un acte notarié exécutoire.

J'ai informé le créancier du prix de vente en lui demandant d'appeler son bon vouloir.

C'est sans doute la voie la plus sage.

Cependant je renouvelle mon conseil de consulter un avocat.

S'il y a une irrégularité dans le dossier, sans lancer de procédure juridique, il pourra se charger de traiter avec l'agence de recouvrement. Beaucoup de ces "agences" ont tendance à jouer avec les limites de la loi qu'elles connaissent très bien. Si par exemple une partie de la dette est prescrite, ou si les intérêts ont été mal calculés l'avocat saura leur faire entendre raison.