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

Modalités de remboursement d'un pret immobilier

Par Visiteur

Bonjour!

Mon épouse et moi avons achetés deux studios dans une résidence d'affaire en L.M.N.P nous avons donc contracté un prêt pour cela
La société gestionnaire est en redressement judiciaire et les loyers ne sont plus versés depuis huit mois ceux ci étant pris en compte pour le remboursement du prêt la situation devient difficile
Dans le cas ou nous ne pouvons plus faire face a nos échéances et sachant que je suis propriétaire de ma maison quelles peuvent en être les conséquences?
Y a t-il un risque de saisi sur ma maison?
Quels sont vos conseils
merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon épouse et moi avons achetés deux studios dans une résidence d'affaire en L.M.N.P nous avons donc contracté un prêt pour cela
La société gestionnaire est en redressement judiciaire et les loyers ne sont plus versés depuis huit mois ceux ci étant pris en compte pour le remboursement du prêt la situation devient difficile
Dans le cas ou nous ne pouvons plus faire face a nos échéances et sachant que je suis propriétaire de ma maison quelles peuvent en être les conséquences?
Y a t-il un risque de saisi sur ma maison?

A combien s'élèvent ou s'élèveraient les impayés?

Au reste, il faut savoir que le statut de LMNP ne correspond pas à une société à responsabilité limitée comme peut l'être une SARL par exemple. Il s'en suit que les dettes sont personnelles et qu'en cas d'impayés, un huissier, dès lors qu'il détient un titre exécutoire (décision de justice, chèque impayé) pourra pratiquer des saisies sur salaire, sur compte bancaire, sur véhicule, meubles et le cas échéant, l'immeuble.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

il s'agit d'une mensualitée 1500 euros pour un prêt de 200000 euros
sachant que le plan de remboursement a été fait comme
suit pour chaque mensualité
loyer 740 euros
tresorerie constitué par
remboursement de la tva 370 euros

notre remboursement sur
salaire 390 euros
total 1500 euros

la tresorerie tva comble pour l'instant le manque des loyers
avant de parler de saisi sur salaire qui est "2800 euros"
pour le couple ou saisi sur les meubles ou de ma maison
n'y a t il pas saisi de ces studios?
Ou mieux n'y a t il pas la possibilite de creer une sarl
maintenant sans perdre les avantages fiscaux accordées par
la lmnp?
voyez vous une autre solution?
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

la tresorerie tva comble pour l'instant le manque des loyers
avant de parler de saisi sur salaire qui est "2800 euros"
pour le couple ou saisi sur les meubles ou de ma maison
n'y a t il pas saisi de ces studios?

Il existe un principe qui veut que les saisies immobilières s'opèrent toujours en dernier. En conséquence, l'huissier débute toujours la procédure par la saisie sur salaire, et le cas échéant sur les meubles. Ce n'est donc qu'en dernier recours que l'on pratique la saisie des immeubles.

Néanmoins, dans la mesure où vous avez la volonté de payer votre dette, et que vous la reconnaissez pleinement, le mieux à faire consisterait à éviter les saisies par exemple, en mettant au point un nouvel échelonnement avec la banque, ou encore en vendant tout simplement l'un des studios volontairement.

En tout état de cause, il faut savoir qu'en cas de saisie, vous avez la possibilité de demander un délai de grâce. Cela signifie que pendant deux ans maximum, l'huissier ne peut pratiquer aucune saisie, et le juge peut prescrire certaines mesures comme par exemple, le fait que les paiement volontaires réalisés pendant cette période s'imputeront d'abord sur le capital avant les intérêts.

Le problème de ce délai de grâce est que pendant cette période, le capital continue néanmoins à produire intérêts. C'est donc à y réfléchir.

Ou mieux n'y a t il pas la possibilite de creer une sarl
maintenant sans perdre les avantages fiscaux accordées par
la lmnp?

Ce n'est pas pour moi envisageable ici: Tout d'abord parce qu'il n'est pas possible d'opter pour une société commerciale pour une activité à caractère civil; ensuite, parce que vous perdrez le statut LMNP et enfin, parce qu'une telle opération, effectuée au moment même où il y a un risque de saisie, s'effectuerait au préjudice du créancier qui pourrait dès lors la contester.

Très cordialement;

Par Visiteur

Bonsoir
j'ai bien,comme vous me le conseillez,envisagé de vendre
le ou les studios mais la situation ne me parait pas ideal dans le contexte actuel n'y a t il pas la un risque de devoir les ceder a un prix inferieur a l'achat?
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

j'ai bien,comme vous me le conseillez,envisagé de vendre
le ou les studios mais la situation ne me parait pas ideal dans le contexte actuel n'y a t il pas la un risque de devoir les ceder a un prix inferieur a l'achat?

Ne connaissant pas votre marché immobilier, difficile de me prononcer sur ce point!

Une chose est sûre, si le bien est vendu aux enchères, il sera vendu à un prix inférieur que si vous aviez procédé à une vente amiable.

Reste la solution sinon du délai de grâce mais avec les inconvénients présentés dans mon dernier message..

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur
je vous remercie pour toutes vos suggestions et tous vos conseils
cordialement