



## Liquidation et bien immobilier

-----  
Par musashi19

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter car je me pose des question concernant un procédure collective.

A savoir que j'ai été auto entrepreneur et que j'ai demandé une liquidation judiciaire en 2018. Aujourd'hui l'affaire n'est toujours pas résolue. Je me suis séparé de mon ex conjoint en 2016, nous étions pacsé et avons fait la procédure pour casser le PACS. Nous avons acheté une maison en 2008. Après la séparation mon ex et les enfants ont continué a vivre dans ce bien. Pour ma part je suis parti et ce n'est plus mon domicile.

Il s'avère que comme j'exerçais en nom propre mes dettes Pro ont été mélangés avec mes dettes Perso dont le crédit maison. C'est aujourd'hui le seul actif que la mandataire peut aller chercher. Etant en indivision avec mon ex (50/50) la mandataire souhaite faire une licitation.

Comment cela va se passer pour mon ex et mes enfants? A savoir qu'il reste 140 000 euros à rembourser à la banque alors que la maison à fortement été dévalué (merci la crise) elle en vaudrait aujourd'hui entre 80 et 100 000 euros. Quelles sont les meilleurs options pour mon ex de garder la maison?

J'espère avoir été clair et je vous remercie par avance pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

"Quelles sont les meilleurs options pour mon ex de garder la maison?"

Peut-il vous racheter votre part ?

La perte de valeur de cette maison semble exagérée. Depuis quand remboursez vous ce crédit ?

Avez-vous déposé un dossier de surendettement ?

-----  
Par musashi19

Elle est entrain de voir avec la banque mais rien est sûre. Si mon ex rachète ma part c'est sur le prix de la maison ou sur la moitié du crédit?

Le crédit date de 2009 pour un montant de 184 000 euros environ. La banque se sert les première années en intérêt d'où le faible remboursement aujourd'hui.

Malheureusement le secteur qui se trouve entre vitry le françois et Saint Dizier s'est effondré.

Je ne peux pas faire de dossier de surendettement car je suis déjà en procédure collective avec la liquidation judiciaire.

-----  
Par yapasdequoi

Le rachat se fait sur la moitié de la valeur actualisée du bien et nécessite l'accord préalable de la banque.

Avez-vous fait évaluer cette maison ? Demandez à plusieurs agences, consultez le service des impôts (DVF) et faites une moyenne.

Je suis très étonnée de cette énorme moins value. Les prix de l'immobilier dans cette région n'ont pas baissé de plus de 10% depuis 2009. Ou alors vous avez acheté bien plus cher que sa valeur réelle en 2009.

-----

Par musashi19

Merci pour vos conseils. La maison avait été évalué il a environ 3 ans. Il y avait très peu de bien en vente dans le secteur en 2009 et je pense qui nous étions dans les prix du marché. Aujourd'hui les normes sont beaucoup plus drastique. Pour bien faire il faudrait isoler la périphérie de cette maison seul les fenêtre et les combles ont été isolés depuis l'achat. A savoir aussi qu'a l'époque le taux des crédits étaient très haut, nous sommes à 4%.

Si elle rachète ma part, c'est à dire 50% de 100 000 euros (soyons optimiste) ça voudrait dire qu'elle ajoute 50 000 euros à sa part restante du crédit c'est à dire 50% des 140 000 euros soit 70 000 euros pour un total d'un nouveau crédit à 120 000 euros?

Et que se passe-t-il si la banque refuse?

-----  
Par yapasdequoi

Bizarre quand même. J'ai trouvé les prix moyens de l'immobilier dans votre zone en 2 clics. Donc revoyez cette estimation.

Et vous auriez pu largement renégocier le crédit avant de vous trouver coincé.

Tentez de le faire racheter par une autre banque est encore possible, mais seulement si votre ex a un "bon" dossier pour emprunter seul.

-----  
Par musashi19

Je vous remercie pour vos conseils.

-----  
Par musashi19

Pour les prix je suis aller voir sur le site se loger. Aujourd'hui 3 biens sont a vendre. Une maison de 5 pièces, 4 chambres de 110 m<sup>2</sup> avec un terrain de 1718m<sup>2</sup> est à 35 000?.

La réalité c'est que les biens en vente sont très peu cher.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas suffisant. Il faut convier une ou 2 agences à évaluer sur place, et demander aussi au notaire qui a des bases de données pour évaluer sérieusement.

Ou encore via le site des impôts, mais il faut savoir l'utiliser.

-----  
Par yapasdequoi

Par contre j'ai lu quelquepart qu'il n'est pas possible de saisir un bien qui est en indivision, mais je ne retrouve pas la référence.

De toute façon vous êtes en situation précaire du fait que vous avez mal séparé vos comptes pro et perso.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les droits d'un créanciers sur un bien indivis sont régis par l'article 815-17 du code civil. Le créancier ne peut saisir la part d'indivision de son débiteur mais il peut provoquer le partage du bien indivis, ce qui revient finalement au même. Les autres indivisaires ont bien sûr un droit de préemption mais c'est sans intérêt dans le cas présent.

Dans certaines zones économiquement sinistrées, les prix de l'immobilier ont pu s'effondrer comme mentionné. C'est malheureusement une réalité.

-----  
Par musashi19

Merci pour votre réponse.

Vous dites qu'il est sans intérêt ici que indivisaire puisse préempter. Pourquoi ?

Autre question si je peux me permettre. Quel est l'intérêt pour la banque de vendre aux enchères une maison qui vaut peut être la moitié de ce qu'il reste à rembourser ? Et quand est-il de l'hypothèque car dans le contrat nous n'avions pas de garant mais une hypothèque.

Je vous remercie par avance.

-----  
Par musashi19

Il me vient une autre question.

Si mon ex est obligée de partir de la maison et que cette maison ne vaut plus grand chose comment cela se passe avec le crédit qu'il reste à rembourser? car si de son côté elle lui reste 70 000 euros à rembourser de crédit mais qu'elle reçoit la moitié du prix de vente (imaginons la moitié de 100 000 euros). Est-ce qu'elle doit partir de la maison avec une dette de 20 000 euros alors que dans l'histoire elle n'y peut rien dans la liquidation de mon entreprise.

-----  
Par Nihilscio

Vous dites qu'il est sans intérêt ici que indivisaire puisse préempter. Pourquoi ?

J'ai cru comprendre que votre ex-épouse n'avait pas les moyens suffisants pour acheter votre part d'indivision ainsi que votre part de l'emprunt, mais j'ai peut-être répondu trop vite. Si elle en a les moyens, elle aurait, je pense, intérêt à se rendre pleinement propriétaire de la maison. Ce serait pour elle et vos enfants la garantie de conserver leur domicile.

Intérêt pour la banque de vendre aux enchères sachant que la maison ne vaut que la moitié de ce qu'il reste à rembourser.

Excellente question.

J'ai compris que ce n'était pas la banque qui demandait la saisie mais le liquidateur au profit des créanciers de votre entreprise en liquidation. Comme vous ne possédez pas d'autre actif, ils saisissent ce qu'ils peuvent. Mais le liquidateur n'est peut-être pas informé de la situation exacte. Vendre sur licitation pour un prix de 100 000 ? une maison sur laquelle est inscrite un privilège pour un montant de 140 000 ? ne présente aucun intérêt pour les créanciers parce qu'à supposer que la maison soit vendue, il faudra purger le privilège. Comme il reste 140 000 ? à rembourser et que la vente se fera au mieux au prix de 100 000 ?, la banque prendra tout et les créanciers ne recouvreront rien. Pour cette raison, les créanciers devraient renoncer à la saisie que, de toute façon, le juge n'autoriserait pas.

Ce qui me semble envisageable, mais ce serait à vérifier, serait que votre ex-épouse vous achète votre part et reprenne l'emprunt à son compte, ce qui nécessiterait l'accord de la banque. Dans une pure logique économique la banque y aurait, à mon sens, intérêt dans la mesure où votre ex-épouse est en mesure de payer les mensualités de remboursement. Elle vous paierait la valeur de votre part, soit 50 000 ? tout en s'engageant à payer à la banque 70 000 ?. Pour elle c'est cher payer mais ce serait à mon sens tout de même dans son intérêt : mieux vaut payer ce prix mais se rendre propriétaire de la maison et garder ainsi le logement plutôt que de tout perdre et devoir encore à la banque 20 000 ? (70 000 ? 50 000) si ce n'est plus. Quant aux créanciers ils pourraient récupérer le produit de la vente, soit 50 000 ?, si ce que vous leur devez est de ce montant ou plus.

Selon les données que vous avez communiquées, les mensualités de remboursement se montent à 800 ?. Votre ex-épouse pourrait-elle les payer ? Tout est là.

Si votre ex-épouse est obligée de partir de la maison

C'est le scénario catastrophe mais à redouter seulement si elle ne peut assumer le remboursement de l'emprunt soit 800 ? par mois.

En ce cas la banque fera vendre la maison, en tirera au mieux 100 000 ? et vous resterez elle et vous solidairement lui devoir 40 000 ?.

Dans votre affaire, il y a d'autres paramètres à considérer, à commencer par le montant des dettes que vous devez aux créanciers de votre entreprise. Il y a certainement matière à transiger tant avec les créanciers qu'avec la banque. En effet, nous avons vu qu'ils ne peuvent provoquer la licitation de la maison qui ne leur rapporterait rien. Mais si votre ex-épouse vous vend sa part sans qu'il y ait purge du privilège de la banque, ils pourront se servir sur le produit du rachat de votre part d'indivision. Il devrait donc y avoir matière à négocier.

Les conseils d'un avocat ou d'un expert-comptable vous seraient utiles.

-----  
Par musashi19

Merci beaucoup pour votre réponse.

Pour préciser certaines choses le remboursement du crédit est de 1000 euros. Je me suis dit que si elle arrive à négocier un nouveau crédit, avec les taux d'aujourd'hui même si ils ont tendance à monter elle sera gagnante.

Il y avait lors de l'ouverture de la liquidation quelques crédits que j'avais en commun avec mon ex. Ne pouvant plus rembourser de mon côté elle a continué à rembourser et certains crédits sont terminés. A ce jour il n'y a aucun retard de paiement. La seule dette qui court c'est tout bêtement 2000 euros que je devais à l'URSSAF.

Encore une fois merci pour votre réponse.

-----  
Par Nihilscio

Votre situation est moins grave que je ne l'imaginai. On ne fait pas de saisie immobilière pour 2 000 €. Cela devrait pouvoir s'arranger surtout si vous avez retrouvé une activité professionnelle qui vous permettrait de rembourser dans un délai raisonnable.

Je suis moins optimiste sur les possibilités de rachat de crédit. Je vois mal un organisme de crédit accepter de prêter sans garantie hypothécaire à hauteur du montant de l'emprunt. Or le montant actuellement inscrit est supérieur à la valeur vénale de la maison. Celle-ci serait toutefois à estimer à nouveau, votre dernière estimation datant de trois ans.

Quelque chose ne va pas en ce qui concerne les données de votre emprunt. En remboursant 1000 € par mois, même assurance comprise, avec un taux de 4 % vous devriez avoir aujourd'hui un capital restant nettement inférieur à 140 000 €. Quelle est exactement le taux d'intérêt de l'emprunt hors assurance ? Proportionnel ou actuariel ? Les mensualités hors assurance ont-elles été constantes depuis 2009 ? Un restant à rembourser aujourd'hui de 140 000 € correspond à une mensualité constante de 878 € (et non de 800 €) pour un emprunt à 4% sur 30 ans.