



Problème appel de fonds achat LMNP

Par Jean34

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition sans crédit d'un appartement en "état futur d'achèvement" d'un bien destiné au LMNP.

Le premier versement est intervenu le 18/01/2024. Il a été versé au notaire qui l'a reversé ensuite au promoteur immobilier. Ce premier versement comprenait une partie concernant l'immobilier et un montant de 4080 euros destiné au mobilier. Il est donc noté dans mon acte de propriété que ce montant a été payé comptant et que "le vendeur donne quittance à l'acquéreur" de ce montant.

Jusqu'à aujourd'hui, date du dernier appel de fond, le promoteur a appelé toutes les sommes précédentes normalement en tenant compte de ces informations.

Or, lors du dernier appel de fonds, je me retrouve à devoir payer les 4080 du mobilier en plus de ce que je prévoyais depuis un an selon tous les appels de fonds du promoteur.

En effet, la comptabilité du promoteur a fait une erreur d'affectations de comptes et s'en est rendu compte le 18/04/2025... Et a donc intégré cette somme régul sans m'en informer au préalable...

Je dois donc effectivement cette somme, mais n'ayant actuellement pas de revenus, je m'étais organisé selon tous les documents en ma possession fournis par le notaire ainsi que l'intégralité des appels de fonds : à savoir que pour moi cette somme avait déjà été payée.

Ai-je un recours? ou bien le promoteur est en droit de faire ce qu'il veut pour récupérer son erreur comptable bien qu'il soit indiqué dans mon titre de propriété que cette somme a déjà été payée?

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je dois donc effectivement cette somme

Si vous la devez, vous devez la payer. C'est plutôt vous qui avez fait une erreur dans votre plan de financement.

Vous devrez trouver cette somme qui manque, soit auprès d'un proche ou d'une banque.

Tentez de négocier un délai, mais ne rêvez pas trop.

Par Jean34

Merci beaucoup pour votre réponse...Avez-vous entendu parler de l'article 1356 du Code civil?

Par yapasdequoi

Quel intérêt ? C'est le contrat qui s'applique, vous devez payer la somme due selon le contrat.

Par Urbicande75

Bonjour,

Cela veut donc dire que sur un premier appel de fond (disons 50000 pour l'exemple) censé être affecté uniquement à de l'immobilier, vous n'avez finalement payé "que" 45920 ?

Même si votre appel actuel visant le mobilier est acquitté (uniquement en écriture), il vous manque alors formellement 4080 sur votre premier appel de fond immobilier.

C'est plus un jeu d'écriture que de sommes j'ai l'impression.

Le montant total du premier appel de fond était bien le total prévu ?

Dans ce cas, vous devez la somme, peu importe l'affectation.

L'erreur d'affectation peut peut-être vous permettre de discuter un délai mais dans l'absolu vous avez un retard sur la partie "immobilier" du premier appel et étiez en avance sur la partie "mobilier", donc l'un dans l'autre, il n'y a pas vraiment de différence par rapport à votre échéancier prévu initialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Quel contrat sur la preuve auriez-vous pu passer ?

Cette idée me semble plutôt tordue.

Le promoteur n'a pas le droit de faire n'importe quoi mais il a le droit de recouvrer sa créance après vous avoir fait condamner en justice. Avant il rechignera probablement à vous livrer le bien. Il faudrait essayer de trouver un arrangement, lequel aura évidemment une contrepartie financière.