



Résolution de la vente annulant le prêt

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai fait un placement immobilier en achetant un appartement en VEFA pour pouvoir profiter de ma défiscalisation "loi robien concentré".

La remise des clefs devait avoir lieu le dernier trimestre 2008, mais le promoteur nous annoncé du retard. Fin juin de cette année, le promoteur a été mis en redressement (prononcé le 19 août dernier) sans achever (Le bâtiment est à 95% achevé) le bien et sans la remettre les clefs.

- 1) Est-ce que une procédure pénale est possible en parallèle avec une procédure civile?
- 2) L'appartement ne m'étant pas livré et non achevé, est-ce que ceci est un critère recevable pour prononcer une résolution?
- 3) La banque a débloqué les fonds directement au notaire (ou au promoteur). A ce jour, la banque a débloqué 95% des fonds.
La résolution de la vente annulant automatiquement le prêt, si la résolution est acceptée par le juge, qu'est-ce je risque de devoir payer à la banque : la totalité de prêt, une partie?

Merci

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

- 1) Est-ce que une procédure pénale est possible en parallèle avec une procédure civile?
- Théoriquement oui mais tout dépend l'infraction pénale qui a été commise. Que reprochez vous à ce promoteur d'ordre pénal?
- L'appartement ne m'étant pas livré et non achevé, est-ce que ceci est un critère recevable pour prononcer une résolution?

Malheureusement non. Le redressement judiciaire bloque les actions en justice civile contre le promoteur: Les actions en résolution de contrat sont impossible. La suite à donner dépendra du juge commissaire: Soit l'entreprise achève les travaux; soit l'entreprise confie les travaux à un tiers; Soit le contrat est annulé et votre créance sera inscrite au passif ce qui serait la pire solution compte tenu que vous n'avez aucune garantie d'être remboursé.

La résolution de la vente annulant automatiquement le prêt,

Qui vous a dit cela?

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour votre rapidité.

La question concernant la procédure pénale et civile est essentiellement pour comprendre les différents échos que j'ai eu :

- "une procédure pénale annule les procédures civiles";
- "une procédure pénale suspend les procédures civiles et dès que le pénal est prononcé, cela impacte positivement ou négativement la procédure pénale."

Vu la complexité, je n'ai pas de vision objective sur ce qu'est reprochable pénalement au promoteur, mais que des rumeurs (histoire de famille).

Si je comprends bien. Le promoteur, à part s'il y a des preuves comme quoi il est parti avec l'argent, est intouchable en attendant le jugement du redressement.

C'est ce que j'essaye de comprendre concernant la "résolution". D'après un avocat, "si la vente de l'immeuble est annulée, le contrat de prêt perd sa cause et comme le droit français impose une cause juridique, les juges doivent nécessairement annuler le contrat de prêt".

J'ai consulté deux avocats qui ont une stratégie opposée :

- un avocat propose une résolution en jouant sur le fait que la défiscalisation n'est plus réalisable car le bien n'a pas été livré. L'objectif étant de créer un terrain juridique en attaquant la banque de prêt, la banque du promoteur, et le notaire pour que ces derniers négocient. Il veut jouer sur leur responsabilité.

- Un deuxième avocat propose de chercher un repreneur social, si en parallèle, si la recherche n'aboutit pas à une résolution. Dans ce cas, le repreneur social rachèteraient, d'après l'avocat, entre 50% et 70% de la valeur de nos biens.

Pour résumer la situation, si j'ai bien compris.

Je possède un bien pour 120.000 E, et je rembourse 200.000 E à la banque sur 25 ans, sans toucher de loyer, sans pouvoir réduire mes impôts, et sans pouvoir revendre correctement le bien.

- Je paie la banque en gardant un bout de terrain, en attendant la décision du juge commissaire.
- Un repreneur qui, pour 60.000, me rachète mon bien. Dans ce cas, il me reste 140.000 E à payer à la banque.
- La résolution sans annulation du prêt. Dans ce cas, je n'ai plus de bien mais je continue à payer 200.000 E à la banque.
- La résolution est acceptée, et la banque négocie. Je me retrouve à payer une partie du prêt, mais pas sa totalité.

Le promoteur devait bien avoir contracté une assurance?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

- "une procédure pénale annule les procédures civiles";
- "une procédure pénale suspend les procédures civiles et dès que le pénal est prononcé, cela impacte positivement ou négativement la procédure pénale."

Ce sont de vieilles informations. Depuis la loi du 5 mars 2007, "le criminel ne tient plus le civil en l'état". Autrement dit, une action pénale ne suspend pas l'action civile sauf si l'action civile est une action tendant à obtenir réparation du préjudice subi par l'infraction pénale.

D'après un avocat, "si la vente de l'immeuble est annulée, le contrat de prêt perd sa cause et comme le droit français impose une cause juridique, les juges doivent nécessairement annuler le contrat de prêt".

L'avocat se trompe à mon sens. En effet, il n'y a que les crédits affectés, c'est à dire les crédits consommation qui doivent être annulés lorsque le contrat principal de vente est résolu.

Pour un prêt immobilier, je n'ai personnellement jamais vu un prêt annulé sur ce fondement même si c'est théoriquement possible.

- un avocat propose une résolution en jouant sur le fait que la défiscalisation n'est plus réalisable car le bien n'a pas été livré. L'objectif étant de créer un terrain juridique en attaquant la banque de prêt, la banque du promoteur, et le notaire pour que ces derniers négocient. Il veut jouer sur leur responsabilité.

- Un deuxième avocat propose de chercher un repreneur social, si en parallèle, si la recherche n'aboutit pas à une résolution. Dans ce cas, le repreneur social rachèteraient, d'après l'avocat, entre 50% et 70% de la valeur de nos biens.

Je préfère le deuxième avocat, beaucoup plus consensuel. Je me méfie toujours des avocats qui vous promettent monts et merveilles avec des actions en justice "à tout va".

En outre, une action en résolution est impossible dans le cadre d'un redressement judiciaire.

C'est l'article L622-13 du Code de commerce qui dispose que:

I. - Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

- Je paie la banque en gardant un bout de terrain, en attendant la décision du juge commissaire.
- Un repreneur qui, pour 60.000, me rachète mon bien. Dans ce cas, il me reste 140.000 E à payer à la banque.
- La résolution sans annulation du prêt. Dans ce cas, je n'ai plus de bien mais je continue à payer 200.000 E à la banque.
- La résolution est acceptée, et la banque négocie. Je me retrouve à payer une partie du prêt, mais pas sa totalité.

Le promoteur devait bien avoir contracté une assurance?

Vous avez bien compris: Aucune solution ne sera miraculeuse malheureusement. A mon sens, mieux vaut éviter la résolution du contrat car vous ne récupérerez jamais votre argent à moins que vous ayez beaucoup de chances et qu'il n'y ait pas beaucoup de créanciers privilégiés.

Quant à l'assurance, je ne sais pas. Ce n'est pas obligatoire donc il faut se renseigner auprès du mandataire..

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ses réponses.

Dernier question : quand vous dites mandataire, vous pensez à qui?

Merci.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dernier question : quand vous dites mandataire, vous pensez à qui?

Je faisais référence au mandataire judiciaire c'est à dire, la personne qui est désignée par le juge commissaire et qui a pour fonction de représenter l'intérêt collectif des créanciers.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci.

Cordialement,