



Reconnaissance de dette devant un notaire

Par Visiteur

Bonjour

J'ai signé devant notaire une reconnaissance de dette , celle ci est du à mon frère qui veut acheter ma maison pour ma somme de 100 000euro alors que la maison est expertisée 220 000euro (il a trouvé ce moyen pour récupérer sa "spoliation ")

le montant de la spoliation serait de 120 000 euro époque à laquelle j'étais encore marié sous le régime de la communauté (mon ex épouse est elle solidaire de cette spoliation ou pas ?)Reconnaissance signée 5 ans après que le divorce ait été prononcé mais la liquidation de la communauté n'est toujours pas réglée !

Il y a des relevés de compte qui confirment une spoliation sur une société que nous avons en commun(50/50) , la spoliation a eu lieu durant des années mais les calculs effectués par mon frère me semblent aujourd'hui curieux !

Pas de véritable document comptable . Les calculs sont faits par lui sur la base de ??

J'ai signé les yeux fermés; alors que j'étais sous traitement psychiatrique et en pleine dépression , mon frère a profité de la situation .

J'ai signé sur la base de ses ses dires et de sa bonne foi , sans voir aucun document attestant de la véracité de la somme .

L'acte authentique de la vente n'a pas encore été signé , mais le compromis si et mentionne cette dette !.

Je ne suis plus d'accord avec la somme , de plus il s'agit de retrait que j'ai effectué sur le compte de la société et qui devrait je crois être réinjecter dans la société et pas sur la vente de la maison ?

Suis je "coincé" ? Que puis je faire pour faire annuler cette reconnaissance , car je ne suis pas d'accord avec le montant .

Cela ressemble trop à faire baisser le prix d'une vente de façon déguisée .

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne comprends pas un certain nombre de points de votre histoire. Vous répétez sans cesse le terme de spoliation mais pour le moment, vous ne l'avez pas bien expliqué.

En quoi votre frère a abusé de vous? Quelle forme avait la société (SCI, SARL, SNC etc.) ? Les arnaques de votre frère sont-elles avérées? Avez vous engagé une action en justice contre lui?

Sur quel fondement devez vous cette somme à votre frère? Qui l'a calculé? Le notaire a t-il participé au calcul de cette reconnaissance de dette?

Pourquoi avez vous signé le compromis? A qui appartient la maison? Comment a-t-elle été acquise?

Très cordialement.

Par Visiteur

La société est " un groupement d'exploitation en commun " dans laquelle nous sommes co-gérants à 50/50

=

Pendant des années , j'ai pioché dans la caisse de la société à des fins personnelles .De 1986 à 2000

=

Je payais mon frère lorsque j'en avais le temps , mais il est certain qu'il a été spolié .

C'est lui qui a calculé que le montant était équivalent à 120 000 euro , tout seul dans son coin avec des pièces comptables .

=

Le notaire n'as pas participé au calcul ,

=

il s'est contenté de faire payer 2000 euro l'acte .

=

Dans la reconnaissance de dette que j'ai signé les yeux fermés , je stipule qu'à l'époque où je piochais dans la caisse , j'étais marié et sous le régime de la communauté

Mon frère n'a jamais intenté d'action en justice contre moi ni contre mon ex épouse

La maison m'appartient .

il veut se rembourser en rachetant la maison diminué du prix du montant de la somme qu'il a estimé lui dans son coin , soit 120 000 euro , mais comment a t il fait son calcul

Est il valable comme cela ?

Voilà mes soucis

Puis je annuler cette reconnaissance signée et actée chez notaire car les calculs sont farfelus

Puis je annuler le compromis de vente (il est stipulé dans le compromis que la maison vaut 220 000 mais qu'il ne la paiera que 100 000)

Seulement je me sens lésé quelque part

D'abord je ne suis pas certain de la somme

Mon ex épouse doit elle aussi être solidaire de cette spoliation (puisque elle a profité des prélèvements dans le compte de la société)????

Je n'ai pas envie d'être seul à rembourser cette dette

Toutes les preuves (relevés de compte existent)

Mais il s'agit de quelque chose qui s'est fait sur 20 ans

Y a t il prescription ?

J'espère avoir été plus clair dans mes explications

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

il veut se rembourser en rachetant la maison diminué du prix du montant de la somme qu'il a estimé lui dans son coin , soit 120 000 euro , mais comment a t il fait son calcul

Est il valable comme cela ?

En soit, ce calcul n'est pas valable. Pour pouvoir être remboursé, il aurait fallu que votre frère saisisse le tribunal de grande instance afin que ce dernier évalue précisément la dette.

Mais comme vous avez signé la reconnaissance de dette, vous avez en quelque sorte avalisé le calcul de votre frère.

Vous pouvez chercher à obtenir la nullité de cet acte pour erreur sur les qualités substantielle en démontrant que la reconnaissance de dette n'est en rien similaire à la dette exacte mais par voie de conséquence, c'est sur vous que va reposer la charge de la preuve.

Il va devoir vous appartenir de prouver en quoi la reconnaissance de dette est infondée ce qui est très délicat puisque vous l'avez signé vous même.

Puis je annuler le compromis de vente (il est stipulé dans le compromis que la maison vaut 220 000 mais qu'il ne la paiera que 100 000)

Ce serait possible mais à l'unique condition d'obtenir au préalable la nullité de la reconnaissance de dette. Si la reconnaissance n'est pas nulle, alors le compromis de vente est bien valable.

En fait, il faudrait que vous preniez un avocat afin d'attaquer en bloc, la validité de la reconnaissance de dette et par voie de conséquence la validité de la vente.

Mon ex épouse doit elle aussi être solidaire de cette spoliation (puisque elle a profité des prélèvements dans le compte de la société)????

Non, puisque vous êtes divorcée et la communauté a été liquidée.

Toutes les preuves (relevés de compte existent)
Mais il s'agit de quelque chose qui s'est fait sur 20 ans

Y a t il prescription ?

La prescription a été interrompu du fait de l'existence de la reconnaissance de dette. Donc rien à chercher de ce côté là.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Je vous remercie pour vos réponses très claires

J'ai signé la reconnaissance de dette effectivement après mon divorce

mais la liquidation de la communauté n'a toujours pas été faite !

(La société est endettée pour des terres agricoles auprès d'une banque et mon ex épouse est caution solidaire , il semblerait que le fait que la banque ne veuille pas la lâcher bloque la liquidation de la communauté ,)

Puis je donc exiger de mon ex épouse qu'elle soit solidaire de la reconnaissance de dette que j'ai signée envers mon frère (puisque cette dette/spoliation a été contractée pendant la communauté) lorsqu'enfin la liquidation va être effective ?

elle , elle réclame sa part sur 220 000 euro du prix expertisé de la maison

mais du fait de la spoliation , je ne la vends que 100 000 à mon frère !

Bien à vous

Par Visiteur

Cher monsieur,

Puis je donc exiger de mon ex épouse qu'elle soit solidaire de la reconnaissance de dette que j'ai signée envers mon frère (puisque cette dette/spoliation a été contractée pendant la communauté) lorsqu'enfin la liquidation va être effective ?

S'agissant de la communauté, même si elle n'a pas encore été liquidée, c'est à dire que l'on n'a pas procédé aux opérations de partage, il n'en reste pas moins que vous êtes divorcé. Dès lors, aucune dette ne peut plus être poursuivie sur la communauté et votre femme n'a donc rien à rembourser du seul fait qu'elle était votre femme.

En revanche, en tant que caution solidaire de la société agricole, on peut lui demander de rembourser tout ou partie de la dette propre à cette société. Mais en aucun cas, elle n'a à rembourser une dette que vous avez prise en votre seul nom du fait de la reconnaissance de dette.

En outre, il appartient au créancier de mettre en cause la responsabilité de votre femme au titre de la caution solidaire. Vous n'avez pas ce pouvoir. Vous devez même savoir que si votre femme est amenée à rembourser la dette de la société au titre de sa caution solidaire, alors elle pourra se retourner contre vous pour vous demander le remboursement de tout ce qu'elle aura payée au créancier.

elle , elle réclame sa part sur 220 000 euro du prix expertisé de la maison mais du fait de la spoliation , je ne la vends que 100 000 à mon frère !

Je ne comprends pas.

Si la maison est commune et que la liquidation n'a pas encore été réalisée, alors vous n'avez pas le pouvoir de vendre la maison sans son accord.

Si la maison est un bien propre à vous, alors elle peut rien réclamer sur cette maison. L'hypothèse que vous soulevez est donc impossible!

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci infiniment pour vos réponses !

La maison a été achetée sous la communauté avec mon ex épouse

Le sol m'a été vendu en licitation (sol familial en indivision) ce qui fait qu'elle ne pouvait me forcer à vendre sans attendre les 30 ans !

Maintenant que je vends à mon frère et qu'elle va pouvoir prétendre à sa part je ne pense pas qu'elle va s'opposer à la vente ?

Serait ce son intérêt ?

Jusqu'ici et je ne sais pas pourquoi , depuis 5 ans que le divorce est prononcé et que le dossier est dans les mains de son notaire

je n'ai encore été assigné à verser quelque compensation que ce soit à mon ex épouse

Pourquoi ?

est le fait qu'elle soit caution solidaire sur les dettes agricoles et que la banque ne veuille pas la lâcher , que le calcul ne se fait pas ?

Pourquoi alors que c'est la banque qui ne veut pas la désolidariser de la caution (alors que son notaire l'a demandé pour elle) pourrait elle se retourner contre moi en cas de paiement d'une somme quelconque réclamée par le créancier ?

Si la maison se vend 100 000 au lieu des 220 000 (en déduisant la somme calculée par mon frère sur la dite spoliation dont il a été victime)

et que le fisc met son nez dans l'histoire

qui serait ennuyé par le fait que les calculs n'ont pas été fait via le tribunal ?

Lui (mon frère) ou moi ?

Je sens que je suis très mal dans cette histoire ayant signé trop vite cette reconnaissance de dette ainsi que le compromis (entre les deux parties , mon frère et moi)

La notaire m'avait fait miroiter autre chose (ue mon ex épouse aurait sa part à verser sur la dette)

Merci de bien vouloir étudier les quelques questions restantes que je vous expose ci dessus en espérant avoir été clair

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

La maison a été achetée sous la communauté avec mon ex épouse

Le sol m'a été vendu en licitation (sol familial en indivision) ce qui fait qu'elle ne pouvait me forcer à vendre sans attendre les 30 ans !

Maintenant que je vends à mon frère et qu'elle va pouvoir prétendre à sa part je ne pense pas qu'elle va s'opposer à la vente ?

Serait ce son intérêt ?

Si je comprends bien, le terrain est à vous? Pourquoi aurait-elle du attendre 30 ans pour vous forcer à vendre??

En effet, il faut savoir que si le terrain vous appartient, alors la maison construite dessus vous appartient également. Votre ex peut chercher à récupérer l'argent qui a servi à construire la maison mais c'est tout. Vous ne lui devez que sa part qui a servi à faire construire la maison.

Jusqu'ici et je ne sais pas pourquoi , depuis 5 ans que le divorce est prononcé et que le dossier est dans les mains de son notaire

je n'ai encore été assigné à verser quelque compensation que ce soit à mon ex épouse

Pourquoi ?

Aucune idée. C'est en effet étrange.

est le fait qu'elle soit caution solidaire sur les dettes agricoles et que la banque ne veuille pas la lâcher , que le calcul ne se fait pas ?

Je ne vois pas le lien. Que la communauté soit ou non liquidée n'a rien à voir avec le fait qu'elle soit caution solidaire. Si demain la communauté est liquidée, votre femme reste caution solidaire. Donc, pour la banque cela ne change rien.

Pourquoi alors que c'est la banque qui ne veut pas la désolidariser de la caution (alors que son notaire l'a demandé pour elle) pourrait elle se retourner contre moi en cas de paiement d'une somme quelconque réclamée par le créancier ?

Tout simplement parce que la banque préfère pouvoir se retourner contre deux personnes: Vous et votre EX, plutôt que contre vous uniquement. La banque a ainsi deux fois plus de chance de se faire rembourser rapidement.

Que votre ex doive vous demander le remboursement ou non après le paiement, la banque s'en moque.

Si la maison se vend 100 000 au lieu des 220 000 (en déduisant la somme calculée par mon frère sur la dite spoliation dont il a été victime)
et que le fisc met son nez dans l'histoire

qui serait ennuyé par le fait que les calculs n'ont pas été fait via le tribunal ?

Ce serait normalement votre frère qui serait embêté puisque c'est lui qui doit payer les impôts liés ,à la vente.

e sens que je suis très mal dans cette histoire ayant signé trop vite cette reconnaissance de dette ainsi que le compromis (entre les deux parties , mon frère et moi)

La notaire m'avait fait miroiter autre chose (ue mon ex épouse aurait sa part à verser sur la dette

Peut être qu'il me manque un élément mais je serai curieux que se notaire m'explique en quoi votre femme devrait rembourser la dette....

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Je sais que le dossier de la liquidation des biens acquis lors de la communauté est entre les mains dorénavant du juge .

Me conseillez vous de prendre un avocat?

En effet , alors que de manière formelle , par voie d'huissier ou autre , jamais le notaire ne m'a sommé de donner quelque montant compensatoire que ce soit

j'ai versé à mon ex épouse jusqu'à 30 000 euro
J'ai évidemment conservé les justificatifs et les ai donnés au notaire;

puis je exiger qu'elle paie des intérêts sur ces sommes que je lui ai en quelque sorte prêtés depuis 5 ans
si je les avais mise sur un compte rémunérateur cela m'aurait rapporté !

D'autres parts depuis 5 ans et pour encore 5 ans , c'est moi seul qui paie le crédit de la maison (cela représente environ 80 000 euros)

Cela sera t il également déduit de la somme à laquelle elle peut prétendre ?

la maison a été expertisée 220 000
elle a droit à la moitié ?

déduction faite de ce que je lui ai déjà versé et des intérêts qui courent
ainsi que de tout ce que je paie moi seul ?

Je ne réussis toujours pas à,comprendre si la banque se retourne aussi contre elle pour rembourser une dette dont elle est caution solidaire

pour quelle raison elle pourrait m'en demander le remboursement ???

Bien à vous

ps : Si mon frère était ennuyé par le fisc , quelles pourraient être les conséquences pour lui??

Merci encore !!

très cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je sais que le dossier de la liquidation des biens acquis lors de la communauté est entre les mains dorénavant du juge .

Me conseillez vous de prendre un avocat?

Toujours. Non, pas parce que j'aime que les gens dépensent de l'argent pour rien mais parce que si votre femme en prend un, vous n'êtes plus dans une situation d'équilibre et il est probable que vous vous fassiez rouler.

En effet , alors que de manière formelle , par voie d'huissier ou autre , jamais le notaire ne m'a sommé de donner quelque montant compensatoire que ce soit

J'ai versé à mon ex épouse jusqu'à 30 000 euro
J'ai évidemment conservé les justificatifs et les ai donnés au notaire;

puis je exiger qu'elle paie des intérêts sur ces sommes que je lui ai en quelque sorte prêtés depuis 5 ans
si je les avais mise sur un compte rémunérateur cela m'aurait rapporté !

Non, vous ne pouvez pas. Les intérêts ne courent qu'à compter d'une mise en demeure, envoyé par lettre recommandé AR. Malheureusement...

D'autres parts depuis 5 ans et pour encore 5 ans , c'est moi seul qui paie le crédit de la maison (cela représente environ 80 000 euros)

Cela sera t il également déduit de la somme à laquelle elle peut prétendre ?

Vous pouvez déduire les sommes payées après divorce. Avant divorce, toutes les sommes du couple sont communes: Que ce soit votre salaire ou celui de votre femme, la maison (et non le terrain) a donc été intégralement financé par des biens communs durant le mariage.

Je ne réussis toujours pas à comprendre si la banque se retourne aussi contre elle pour rembourser une dette dont elle est caution solidaire

pour quelle raison elle pourrait m'en demander le remboursement ???

Parce que les gens ne connaissent pas le fonctionnement du système de cautionnement. Une caution est une personne qui s'engage à payer en lieu et place d'un débiteur mais qui une fois la dette payée, peut se retourner contre le débiteur afin d'en obtenir le remboursement.

Cela vaut pour toutes les cautions.

La caution n'est en réalité qu'une garantie offerte à un créancier lui permettant d'avoir des gens à qui demander le paiement en cas de soucis avec le débiteur.

Si mon frère était ennuyé par le fisc , quelles pourraient être les conséquences pour lui??

redressement fiscal pour l'achat de la maison. En fait, le fisc va réhausser la valeur de la maison à sa valeur usuelle soit

220 000 euros et va recalculer l'impôt du en fonction de ce montant, auquel elle va adjoindre une pénalité minimale de 10%.

Très cordialement.

Par Visiteur

Donc si je comprends bien , par rapport à mon ex épouse , je suis roulée dans la farine, dette envers mon frère que je paie moi en ayant signé un montant qui englobe une spoliation sous la communauté que je vais payer seul ! ?

les intérêts pour les sommes versées avant liquidation à son encontre sont pour moi , etc ...

En ce qui concerne mon frère , vous dites que le fisc lui ferait un redressement sur la valeur vraie de la maison s'il se penchait sur la question ?

cela veut il dire que la reconnaissance de dette que j'ai signée est nulle vis à vis du fisc pour faire baisser le prix de la maison ?

et que mon frère ne peut prétendre aucunement à récupérer sa spoliation en faisant baisser le prix de la maison mais d'une toute autre façon ,

Pourtant cela a été fait devant notaire en signant le compromis de vente ?!!(L'acte authentique n'est toujours pas signé)

Merci encore

Très cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Donc si je comprends bien , par rapport à mon ex épouse , je suis roulée dans la farine, dette envers mon frère que je paie moi en ayant signé un montant qui englobe une spoliation sous la communauté que je vais payer seul ! ?

La communauté n'existant plus, vous ne pouvez lui imposer cette charge financière. C'est donc effectivement vous qui devez payer.

En ce qui concerne mon frère , vous dites que le fisc lui ferait un redressement sur la valeur vraie de la maison s'il se penchait sur la question ?

Oui.

cela veut il dire que la reconnaissance de dette que j'ai signée est nulle vis à vis du fisc pour faire baisser le prix de la maison ?

Pas qu'elle est nulle. Simplement que votre frère n'avait pas le droit de s'en servir pour compenser le prix de la maison.

Le fisc ne touche pas d'argent sur une reconnaissance de dette. Il en touche sur les droits d'enregistrement lié à la vente d'une maison.

Le fisc est donc lésé sur vous imputez la reconnaissance de dette sur la valeur de la maison.

et que mon frère ne peut prétendre aucunement à récupérer sa spoliation en faisant baisser le prix de la maison mais

d'une toute autre façon ,

J'ai pas dit qu'il ne pouvait pas le faire. Il peut le faire à condition d'inscrire la valeur réelle de la maison et de bien payer les droits y afférant lors de la déclaration fiscale liée à la vente de la maison.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Je comprends que je n'aurais pas du me précipiter à vouloir réparer mes erreurs envers mon frère , je voulais le faire mais ne pas avoir à supporter la part de mon ex épouse , tant pis pour moi!

Par contre , là où j'ai du mal à comprendre , c'est que d'un côté vous dites qu'il n'avait pas le droit (mon frère) d'utiliser ce montant pour faire baisser le prix de la maison

Pourtant cela été fait et signé par compromis chez la notaire (je relis l'acte et elle précise bien que les droits etc seront à payer au fisc en fonction de la valeur réelle de la maison mais que la somme qu'il me versera sera celle déduite du montant spolié))

C'est ça que j'ai du mal à comprendre ...D'un côté il a pas le droit et de l'autre si ?

D'autres parts pour la caution solidaire , si la dette était effacée par le crédit agricole (on est dans un problème connu en Corse avec le crédit agricole et quelques agriculteurs à qui on a vendu des terrains avec promesse d'effacement de dettes etc etc..)

Si le crédit agricole efface la dette , est ce que mon ex épouse , caution solidaire peut à ce moment demander à tirer une part des bénéfices de cette terre si il y en avait ou cela n'a rien à voir ??

Merci beaucoup pour votre aide

très cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Par contre , là où j'ai du mal à comprendre , c'est que d'un côté vous dites qu'il n'avait pas le droit (mon frère) d'utiliser ce montant pour faire baisser le prix de la maison

Pourtant cela été fait et signé par compromis chez la notaire (je relis l'acte et elle précise bien que les droits etc seront à payer au fisc en fonction de la valeur réelle de la maison mais que la somme qu'il me versera sera celle déduite du montant spolié))

C'est ça que j'ai du mal à comprendre ...D'un côté il a pas le droit et de l'autre si ?

Le notaire n'est pas contrôleur fiscal, il n'a pas à se préoccuper de ce genre d'informations. En outre, en l'état actuel des choses, vous ne connaissez pas la valeur qui a bien été inscrite sur la déclaration fiscale de droit de mutation. Il se peut que la valeur soit différente de celle inscrite sur l'acte de vente.

Si le crédit agricole efface la dette , est ce que mon ex épouse , caution solidaire peut à ce moment demander à tirer une part des bénéfices de cette terre si il y en avait ou cela n'a rien à voir ??

La communauté ayant été dissoute, le bénéfice appartient purement et simplement au propriétaire du terrain.

Très cordialement.

Par Visiteur

Le notaire n'est pas contrôleur fiscal, il n'a pas à se préoccuper de ce genre d'informations. En outre, en l'état actuel des choses, vous ne connaissez pas la valeur qui a bien été inscrite sur la déclaration fiscale de droit de mutation. Il se peut que la valeur soit différente de celle inscrite sur l'acte de vente.

Comment pourrais je moi être au courant si tel était le cas
et que pourrais je faire le cas échéant puisque je ne suis plus d'accord avec le montant que j'ai pourtant signé (trop vite) et donc avalisé .

Merci à vous

Par Visiteur

Cher monsieur,

Comment pourrais je moi être au courant si tel était le cas
et que pourrais je faire le cas échéant puisque je ne suis plus d'accord avec le montant que j'ai pourtant signé (trop vite) et donc avalisé .

Vous n'avez aucune moyen de le savoir pour la simple et bonne raison que le fait que le fisc ait été ou non fraudé ne vous concerne pas et n'a aucune incidence sur la situation.

Quand bien même il y aurait une petite fraude fiscale, ce n'est pas pour autant que l'acte est nul à votre égard.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Parfait, je vous remercie infiniment .
Voilà qui est clair et m'apprendra que l'on doit toujours prendre des renseignements auprès d'un juriste avant de signer quoique ce soit !!
Merci pour tout
Cordialement