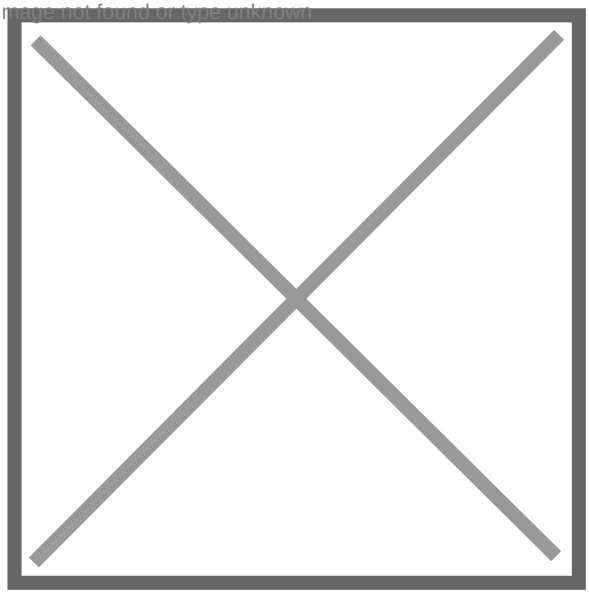
Image not found or type unknown



Bien immobilier contracté sous le régime matrimonial

Par **snarinde**, le **27/03/2009** à **10:17**

une ordonnance de non conciliation laisse à charge à mon époux l'intégralité d un crédit immobilier auto financé par une location .Depuis 3 mois il ne paye plus les échéances,encaisse les loyers et est en liquidation judiciaire d'un commerce ne me concernant pas.le liquidateur veut vendre le bien que nous avons en commun pour régler une partie des dettes de celui ci.La vente couvre uniquement le restant du crédit immobilier,mais du fait qu'ils veuillent régler d'autre dettes et surtout les frais de justice engagé de cette liquidation,le crédit reste débiteur.De ce fait la banque se retourne contre moi.J'ai finalement aussi bien la moitié du loyer versé par la locataire que la moitié du crédit ???
Ont ils le droit de prendre le loyer que la locataire verse pour payer les dettes de mon mari ?
De régler ses dettes avec ma part qui comble ma partie du crédit?
De me réclamer le restant du crédit ?

.....Merci si vous avez des réponses ....

Par **Berni F**, le **27/03/2009** à **11:35**

bonjour,

détails qui seront importants (je pense), pour répondre à votre question :

- quel est votre régime matrimonial ?

- comment a été acquis le biens (qui est propriétaire ? est ce en indivision ? un bien de la "communauté ?)
- qui sont les parties dans le contrat de prêt (êtes vous tous les 2 emprunteurs ou l'un de vous caution ?)
- quelle est la forme juridique de la société en faillite de votre mari ? (entreprise individuelle, SàRl...)
- a t'il fait une déclaration d'insaisissabilité concernant les biens qui ne sont pas affectés a l'activité ?
- y a t'il une hypothèque de la banque sur l'immeuble ?

Par **snarinde**, le **27/03/2009** à **21:10**

Nous sommes sous le régime de la communauté...
nous sommes propriétaire tout les deux ,le crédit est à nos deux noms l'assignation est en cours...
L'entreprise individuelle...
pas d'hypothèque....
pas de déclaration d'insaisissabilité non plus...
il faut savoir qu'il a dissimulé cette activité au juge des affaires familiales,créé 2 mois avant notre passage devant le juge (par peur de payer trop de pension alimentaire),et comme nous sommes séparés depuis 3 ans je n'en avait pas connaissance...
il a une activité salarié dans une autre entreprise ...

Par **Berni F**, le **28/03/2009** à **16:14**

tout ce qui suis est basé sur le fait que vous ne connaissiez pas l'existence de l'entreprise de votre mari (c'est ce que j'ai compris)

lors de l'enregistrement d'une entreprise individuelle, en cas de régime de la communauté, il est demandé une "Attestation d'information du conjoint commun en biens"

http://information.strasbourg.cci.fr/cfe/entreprise_individuelle.pdf

cette attestation est a mons avis un document qui doit être signé par le conjoint.

hors vous dites qu'il ne vous a pas informé de la création de son entreprise.

d'après ce site,

http://www.apce.com/pid1628/l-entreprise-individuelle.html#toc1

"Un commerçant ou un artisan, marié sous le régime de la communauté légale ou universelle,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

est tenu d'apporter la preuve lors de sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, que son conjoint a été informé des conséquences sur les biens communs des dettes contractées au titre de son activité indépendante."

ce qui explique d'ailleurs l'obligation prévu par les CCI de fournir cette "attestation" lors de la création
à mon avis, cela est lié à l'article 1415 du code civil :

"Chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres."

la création d'une entreprise individuelle impliquant un "cautionnement" engageant les biens de la communauté

Article 1413 du Code civil :

"Le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier, sauf la récompense due à la communauté s'il y a lieu."

hors, le fait que votre époux vous ai caché la création de cette entreprise implique soit :

- qu'il ai déclaré ne pas être marié
- qu'il ai fait une fausse "Attestation d'information du conjoint commun en biens"

il y a donc à mon avis fraude, puisque la dette dont votre époux est tenu résulte d'un engagement des biens de la communauté dans l'entreprise par lui seul alors que cet engagement aurait du nécessiter votre consentement ne peut donc être poursuivi sur les biens communs.

la partie du code civil concernant le passif de la communauté :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EC371DE71C98DCEBF25D824ED1E964D6.tpd

autres pistes, toujours sur le fait que vous n'avez pas été informé de la création de l'entreprise :

Article sur la définition de "Acquêt"

http://www.juritravail.com/lexique/Acquet.html

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

vous trouverez dans le lien ci dessus :

Dans son arrêt du 14 janvier 2003, (CIV. 1. - 14 janvier 2003, BICC n°577 du 15 mai 2003) la Première chambre de la Cour de cassation a jugé qu'un compte de dépôt, qui n'est alimenté que par les revenus de l'époux poursuivi par un créancier, est saisissable, tandis qu'au contraire, n'est pas saisissable au regard des droits de l'épouse, parce que un plan d'épargne logement et un compte-titres constituent des acquêts que le mari ne pouvait engager par un cautionnement qu'il avait contracté sans le consentement exprès de la femme"

votre mari ne pouvait pas engager les biens de la communauté sans votre consentement, il ne s'agit, pour votre immeuble d'un bien qui n'est pas payé (pour faire un parallèle avec le compte alimenté) uniquement par votre mari

cette décision de la cour de cassation tend à mon avis à indiquer qu'il n'avait pas le droit de créer l'entreprise individuelle sans votre consentement (à mettre en rapport avec l'idée de fraude que j'évoque plus haut)

vous trouverez aussi

"En vertu de l'article 1409 du code civil, la communauté se compose passivement, à titre définitif ou sauf récompense, des dettes nées pendant la communauté. Celles résultant d'un emprunt contracté par un époux sans le consentement exprès de l'autre doivent figurer au passif définitif de la communauté, dès lors qu'il n'est pas établi que l'époux a souscrit cet engagement dans son intérêt personnel (1re Civ. - 19 septembre 2007, BICC n°673 du 15 décembre 2007)."

il est évident que la dette qui a été contracté par votre époux l'a été sans votre consentement exprès et dans son seul intérêt.

cette décision de la cour de cassation tend à mon avis à indiquer que ces dettes n'ont tout simplement pas à être mises au passif de la communauté (les dettes qu'il a contracté dans le cadre de son entreprise, et dans son seul intérêt, sont, je dirais, comparable à un emprunt !) qu'en fait, elle pourraient être mise au passif de la communauté que si il n'était pas évident que c'est que dans son seul intérêt.

attention : je ne suis qu'un amateur et mes "conclusions" résultent peut être de mauvaises interprétation !

Par **Berni F**, le **28/03/2009** à **17:39**

concernant le loyer et les mensualité du prêt :

le loyer est à mon avis un revenu qui n'est pas propre à un des 2 époux et qui donc, un

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

revenu de la communauté (et pas un revenu de votre mari) et donc fait partie de la communauté.

cela impliquerait donc que tous les loyers qui ont servis au règlement des dettes de votre époux implique "récompense" c'est à dire que votre époux "doit" (dans le sens : il a une dette) rendre à la communauté les sommes qu'il à prélevé de cette dernière.

article 1412 du code civil

"Récompense est due à la communauté qui a acquitté la dette personnelle d'un époux."

la mensualité du prêt ferait aussi partie de la communauté (puisque le prêt à été fait en commun)

le "problème", c'est que l'ordonnance de conciliation précise que votre mari a la charge du prêt qu'il paie avec le loyer, en même temps je ne pense pas que cela remette en cause le raisonnement (ceci dit, je peux me tromper !)

quoiqu'il en soit, étant donné que le prêt à été souscrit à 2, rien n'empêche la banque d'exiger que ce soit vous qui payez les mensualité... (ce qui est embêtant, voire illogique, si vous ne disposez pas du loyer pour la payer)

j'en conclurais que le loyer est insaisissable (si votre mari le donne... on ne peux pas dire qu'il est saisi... c'est juste que le huissier ou le liquidateur ne peut pas se servir !)

bref, le loyer devrait pouvoir servir à payer le prêt plutôt qu'autre chose sans que le liquidateur ne puisse imposer un autre usage.

toujours pareil : je suis un "amateur" et il se peux que mes interprétations soient incorrectes...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés