



## Etablissement d'une LETTRE DE CREANCE

Par **brunole**, le **13/11/2017** à **15:32**

Bonjour

j'ai acheté un appartement en VEFA  
or le constructeur (TXXXXT) a fait faillite  
j'aurais dû percevoir le bien en avril 2017.  
Le jugement de liquidation a eu lieu et je dois établir la lettre de créance

j'ai déjà versé 84 400 euros  
il me reste à verser à la réception du bien 37 000 euros

comment et quoi dois je déclarer, en échu et en échoir?  
cela reste très floue

par ailleurs je comptais défiscaliser le bien en dispositif LOI PINEL  
donc je suppose que dans le montant du préjudice je peux mettre les loyers non perçues,  
ainsi que les frais intercalaires bancaires, et la non perception de la défiscalisation loi Pinel  
puisque le délai de 30 mois sera dépassé

mais j'ai dû mal à cerner la lettre de créance je dois mettre ces montant en echu ou echoir?

les loyers non perçues jusqu'à la date d'aujourd'hui  
mais puis faire une estimation de ce que je ne percevrai pas. Si oui sur combien de temps?  
car le bien me sera fourni mais sous un délai de un an ou deux ans, je n'en sais rien

Merci de votre réponse

BRUNO

PS voila ce que j'ai écrit au brouillon  
Créance déclarée :

Créance chirographaire qui se décompose comme suit :

Montant échu : 84 490,00 euros

Montant à échoir : 37 690 ,00 euros à la livraison du lot

Montant T.T.C : 122 180,00 euros

Préjudice subi relatif au surplus d'intérêt lié au report de franchise du crédit : 907,38 euros

Préjudice subi du non perception du loyer entre avril et novembre : 4 080,00 euros

Préjudice subi de la non déclaration du dispositif de Loi Pinel : 25 620 euros

Montant à échoir sur une possible livraison en avril 2019 : 8 670 euros

Pièces déposées à l'appui de la présente déclaration :

1er Déblocage de fonds (65%) : 79 300,00 euros

2ème Frais relatifs à l'établissement du règlement de copropriété: 3 100,00 euros

3ème chèque N°1866417 établi le 15/04/2016 réservation lot : 2 000,00 euros

Supplément d'intérêts liés au report de franchise : 907,38 euros

copie de l'attestation de vente délivrée par la notaire

copie ordre de virement initial lors de la signature de l'acte notarié

Facture et devis aménagements meubles

attestations de versements des appels de fonds.