



Valeur legale d'une reconnaissance de dette suite à achat immobilier

Par **momoseb**, le **16/10/2008** à **23:25**

Bonjour,

J'expose le contexte de mon problème.

J'ai signé le compromis d'achat d'un bien immobilier chez un notaire. Auparavant, le propriétaire actuel du bien a souhaité réduire le cout réel du bien de 10000e chez le notaire, et me faire signer une reconnaissance de dette de la meme somme lui permettant d'atteindre le prix negocié. La date d'echeance de la reconnaissance mentionne clairement la vente du bien.

L'objectif pour lui est de masquer une partie du montant de la vente à son conjoint dont il divorce.

Depuis, son conjoint n'est pas très honnete, et sentant peut être l'arnaque, me menace de detruire une partie du bien avant son depart, si je ne lui regle pas un montant à définir pour recuperer des équipements que j'ai déjà acheté avec le bien (exemple : cuisine aménagée, etc...).

J'ai réétudié mon compromis de vente signé devant notaire, et j'y decouvre que l'acheteur et le vendeur déclare que la transaction ne comportent pas de transaction "masquée", hors dans mon cas, il y a un montant de 10000e non déclaré au notaire.

QUESTION : Puis je considérer que la reconnaissance de dette est caduque car le compromis signé indique qu'il n'y a pas de mouvement masqué ?

Si je ne lui donne pas la somme de 10000e, peut il refuser de signer la vente ?

Si le vendeur ne signe pas, peut on avoir une vente forcée du bien (sans sa signature) ?

Puis je proposer au vendeur de ne pas lui remettre la somme de 10000e lors de la vente mais 3 mois plus tard après vérification et utilisation des équipements du bien ?

Merci d'avance

Par **Tisuisse**, le **17/10/2008 à 08:28**

Bonjour,

Je suppose que vous avez mis le notaire dans la confidence (hors les vendeurs) ? Qu'en dit-il ? car dans votre cas, il me semble que cette reconnaissance est caduque, il y a, effectivement, une transaction complémentaire cachée ce qui est interdit.

Utiliser le dernier paragraphe de votre message me semble être une bonne solution mais n'hésitez pas à faire 2 choses :

- avant la signature : en présence des vendeurs, constat de l'état des lieux par un huissier sollicité, et donc payé, par vos soins. Le rapport du constat sera apporté au notaire et devra être paraphé par vos vendeurs.
- dès la signature : changement immédiat de toutes les serrures car qui vous dit que l'intégralité des clefs vous aura été remise ? puis, si vous vous apercevez que des choses ont disparues ou ont été abîmées, voire détruites, réclamez une compensation par voie judiciaire, auprès des vendeurs.

Par **momoseb**, le **17/10/2008 à 23:42**

Merci pour ces informations.

Je vais prendre RDV avec mon notaire, puis vérifier ce que l'on peut faire.

De plus, je viens d'apprendre ce jour que son conjoint qui devait laisser le logement ce Lundi est toujours dedans. Il refuse de céder les clefs. La propriétaire m'indique qu'elle fait appel à un huissier, puis quelle demandera l'expulsion sous 48h.

Y a-t-il un processus à réaliser pour effectuer une expulsion ? Qu'en est-il des dates légales d'expulsion (trêve hivernale) ?

De plus, si l'occupant est expulsé par la force publique, il laissera ses meubles. Faut-il un délai de 1 mois après expulsion avant de déménager réellement les meubles ?

Merci d'avance

Par **gloran**, le **18/10/2008 à 01:59**

Bonjour,

Fuyez comme la peste ce genre de montage.

En plus, le fait de diminuer ainsi artificiellement le prix de votre bien pourrait vous porter préjudice (exemple : un incendie, et sur quel prix pensez vous que l'assurance s'appuiera pour vous indemniser ? le titre de propriété, possiblement, la reconnaissance de dette, aucune chance).

Perso, je vois ça, même si c'est la maison de mes rêves, je passe mon chemin. Parfois, il faut savoir ne pas courir au-devant des [gros] ennuis.

Vous avez signé un compromis. La vente doit être basée sur le prix fixé. Rien ne vous oblige à verser 10 000 euros si le compromis est déjà signé. Si cela ne satisfait pas le propriétaire, vous pouvez demander devant le juge l'exécution forcée de la vente. Mais, si le proprio risque d'endommager la maison, mieux vaut alors annuler la vente d'un commun accord, tous deux par engagement signé.