Image not found or type unknown

# CAUTION PERSONNELLE GERANT SCI FAMILIALE PRET IMMO

Par **MKV70**, le **14/06/2013** à **16:42**

J'ai quelques questions. Autant que l'associer et le gérant d'une SCI familiale mon mari a porté une caution personnel pour un prêt immobilier sur 240 mois accordé à cette SCI pour un montant de 420535€ (un immeuble destiné à la location).Son patrimoine à la date de signature le. 22.03.2007 se constituait d'une maison (résidence principale valeur de 80000€) et des revenues mensuelles de 1800€/mois. La banque a souscrit également une hypothèque sur notre résidence principale avec un montant non-définie. L'échéance moyenne sur 240 mois est 1752€. Même avec la vente de résidence principale il restera à vivre 381€/mois. Nous sommes mariés, trois enfants.
Question n°01 : Est-ce que des parts dans cette SCI crée pour achat de cet immeuble entrent dans son patrimoine ? La date de signature de caution est antérieure à la date d'achat. La disproportionnalité de la caution est prouvable ?
Question n°02 : Est-ce que mon mari est une caution avertie ou profane ? Vu qu'il s'agit d'une gérance de la société civile immobilière et non commerciale.
Question n°03 : Suite au plan de surendettement de 96 mois le solde de caution due sera effacé ? Il ne s'agit pas de prêt immobilier pour l'achat de résidence principale mais d'un investissement qui mal fonctionné (manque de locataires, région mal fréquenté).
Question n°04 : Si le solde sera effacé est-ce qu'il y a une possible que le créancier va le poursuivre comme l'associer en proportion des parts dans SCI pour la même dette ?
Question n°05 : Si le solde de dette sera effacé au bout de 8 ans des plans de surendettement l'hypothèque sur la résidence principale sera levée par le créancier ou il faut faire un jugement ?
Merci.

Par **MKV70**, le **15/06/2013** à **16:32**

J'ajoute. Mon mari est associé à 99%, moi 1%.
On a vendu le bâtiment avec une grande perte. Il reste environ 200000€ à rembourser. On a dossier BDF depuis 2 ans. Les recommandations nous ont obligé à vendre l'immeuble et rembourser des prêts de consommation (15000€, 30000€, 7000€ et 10000€). Notre plan est en train de se terminer. Il nous reste encore des prêts de conso et 200000€ de prêt immo SCI. On a déposé un autre dossier BDF.
La banque a deux hypothèques : sur l'immeuble et notre RP. La caution a été actionné, on a un jugement exigent la totalité de la caution.
La profession de monsieur est hors des finances, comptabilité. C'est le btp (il est conducteur

de travaux). Mon mari s’est fait embobiné par un agent immo lors de l’achat d’immeuble. Cet agent lui a délivré une attestation comme quoi des appartements dans cette région se louent aux tels prix. Cette attestation a été produite devant le banquier pour obtenir un prêt.
En réalité on a galérait pour trouver des locataires mêmes pour les appartements neufs. Ils partaient aussi tôt…
Pourra-t-il passer pour une caution profane malgré qu’il est gérant et l’associer majoritaire ?
En cas de jugement dans la faveur de la caution disproportionné la banque sera obligée d’enlever l’hypothèque sur notre RP ?
Notre RP appartient à monsieur (une donation de ses parents). Nous sommes mariés sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts. Je travaille à temps partiel (900€/mois). On a 3 enfants mineurs.
Est-ce qu’il y a un autre moyen de sauver notre résidence principale ? Est-ce qu’il il y a une chance que JEX efface le solde au bout de 8 ans de plan BDF payé à la lettre et nous laisse notre RP ?
Comment mon mari pourra d’éviter de se faire poursuivre comme l’associer par la banque ? Vendre des parts ?
Est-ce qu’on peut poursuivre même personne physique pour la même dette deux fois comme caution et comme l’associer ? Si la dette de caution est éffasée la banque a le droit s’attaquer de nouveau à monsieur
Merci++++

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés