



## Surendettement et hypothèque levée

-----  
Par TUT03

Bonjour

je suis la curatrice d'un homme, Mr F., propriétaire d'un bien immobilier et en plan de surendettement, il y a une bonne dizaine de créanciers de toutes natures

le bien immobilier est sur le point d'être vendu, la compagnie d'assurance du prêt immo est le principal créancier (en montant de la dette) avec les impôts (dettes IR et TF)

la vente du bien ne couvre pas la totalité des dettes, loin s'en faut  
M F n'a pas de trésorerie (moins de 500 euros sur le compte) et pas d'épargne

au moment de la mise en vente du bien, j'ai informé le notaire (et l'agence) de la situation de surendettement et transmis le plan, le notaire m'indique alors que les frais de vente (honoraires de l'agence et frais diagnostics) pourront être payés par ses soins directement aux professionnels, avant paiement des créanciers

aujourd'hui, le notaire informe du décompte et de la répartition des fonds, la compagnie d'assurance et les impôts, considérant que ce sont les deux créanciers prioritaires, et ayant soustrait les frais de vente

la compagnie d'assurance refuse la main levée de l'hypothèque car demande à recevoir la totalité des fonds, sans partage avec les impôts et sans déduction des frais de vente

est-ce négociable ? dois-je prendre un avocat pour M F. ? car clairement, il est dans l'incapacité de payer les 5000 euros de frais d'agence et la facture des diagnostics

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si la situation financière de votre protégé est telle qu'elle aboutira à un rétablissement personnel avec liquidation, votre protégé n'a aucun intérêt à s'engager dans une vente de gré à gré dont il ne tirera rien. Mieux vaut alors laisser les créanciers s'engager dans une procédure de saisie judiciaire et vente aux enchères.

Si au contraire il a une chance de se rétablir sans liquidation, il y a peut-être intérêt pour lui comme pour les créanciers à une vente de gré à gré à un prix supérieur à celui qui serait escompté d'une vente aux enchères sur saisie. En ce cas il devrait être possible de négocier avec la compagnie d'assurance une transaction par laquelle la commission de l'agence et les frais de diagnostics seraient à la charge de l'acheteur. Il faudra aussi en ce cas que le diagnostiqueur accepte de n'être payé qu'après réalisation de la vente, ce qui est envisageable.

Ne pas oublier qu'à la différence de la vente aux enchères sur saisie, la vente de gré à gré ne permet pas au vendeur de s'exonérer totalement de la garantie des vices cachés. Il faudra que l'agent immobilier en ce cas prenne soin de bien signaler à l'acheteur tous les défauts visibles et tous les défauts connus mais invisibles.

-----  
Par TUT03

Bonjour

Il n'a aucune chance de se rétablir, mais en ma qualité de MJPM, je ne peux pas renoncer à la vente de gré à gré de cette maison car compte tenu de l'état de santé du majeur protégé et de l'état d'indécence du logement, il ne peut plus y vivre

en revanche, je suis tenue à l'assurer et à payer la taxe foncière, elle a été squattée et le risque que cela ne

recommence est grand

avant la mesure de protection, il y a déjà eu une procédure de saisie et de vente aux enchères, la maison est dans un tel état, qu'aucune offre n'a été faite

ceci dit, en rédigeant cela, je m'aperçois que c'est un bon argument à opposer à ce créancier, ce sera ça ou rien...

-----  
Par Nihilscio

Comment se fait-il que le créancier saisissant n'ait pas été déclaré adjudicataire d'office comme prévu à l'article L322-6 du code des procédures civiles d'exécution ?

-----  
Par TUT03

Bonjour

je l'ignore, cette procédure de saisie est intervenue environ deux ans avant la mesure de protection

selon mes informations, montant de l'emprunt 90 000 euros, le capital restant dû est de plus de 60 000 euros environ + frais, pénalités, etc... on atteint 80 000 euros dû à la compagnie d'assurance ce jour, les échéances ont cessé d'être payées il y a environ 7 ans, la mesure de protection date de moins de deux ans

au moment de la mise en vente aux enchères, la maison était mise à prix à 25 000 euros (meublée, taudis, squattée, insalubre)

aujourd'hui le prix de vente de gré à gré est de 39 000 euros, net vendeur + 5000 euros frais de vente

-----  
Par TUT03

Bonjour

à ce jour, la compagnie d'assurance refuse la main levée de l'hypothèque car elle conteste le privilège du TP, je viens de les avoir au téléphone, la personne en charge du dossier n'en démord pas, quitte à faire échouer la vente, elle ne veut rien savoir, c'est le seul obstacle aujourd'hui, on a trouvé un accord pour les autres points

je suis dans l'impasse, les acheteurs s'impatientent, je ne parviens pas à trouver dans le code des impôts ou ailleurs, le texte qui précise l'ordre des privilèges entre le TP et une hypothèque immobilière, texte que je pourrai opposer (ou pas) à la compagnie d'assurance

le notaire est dans la boucle des échanges mais la réactivité est lente

merci de votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

En fait, en quoi cette affaire d'hypothèque vous concerne-t-elle ? De toute façon la personne que vous assistez ne tirera rien de la vente du bien qui a été saisi. Le litige ne concerne que les créanciers entre eux. Je ne vois qu'une chose dont vous ayez à vous préoccuper, c'est le rétablissement personnel du débiteur.

Cela dit, je crois que c'est la compagnie d'assurance qui a raison. En tant que prêteur elle est en tête dans l'ordre des créanciers inscrits, devant l'État ou les collectivités locales. Mais peu importe.

Si la vente de gré à gré n'aboutit pas, l'autre solution est la vente aux enchères suivie de la procédure d'ordre où c'est le juge qui décide.

Pour le débiteur saisi, les enchères présentent l'intérêt qu'il ne doit aucune garantie. Imaginez qu'après avoir vendu de gré à gré sans tirer un euro de la vente, le débiteur soit ensuite attaqué pour vice caché ?

-----  
Par TUT03

il n'en retire rien directement mais comme je l'ai déjà précisé, si la maison n'est pas vendue, je suis tenue de continuer à assurer le bien, payer un abonnement électrique, la taxe foncière élevée pendant encore au moins un an au bas mot, vue la longueur des procédures et mon majeur protégé n'en a pas les moyen

j'ai eu les plus grandes difficultés à chasser les squatteurs qui l'occupaient, si elle reste vacante encore trop longtemps, ils risquent de revenir

En tant que prêteur elle est en tête dans l'ordre des créanciers inscrits, devant l'État ou les collectivités locales. Mais peu importe.

donc cela m'importe bien, vous écrivez que vous croyez mais pouvez vous m'indiquer les articles du code s'il vous plait

-----  
Par TUT03

j'ai une nouvelle question dans ce dossier, est il envisageable que je fournisse, 10 ans après, les justificatifs de l'invalidité de mon majeur, invalidité qui perdure et ne s'améliorera pas, loin s'en faut, qu'il n'a pas été capable de fournir lui même ?

je crois savoir qu'il y a une prescription de 3 ans pour les assurances ? est ce exact ? est ce valable aussi dans cette situation ?

et autre question, est il envisageable d'ignorer la dette fiscale ? que se passera t il si le notaire "néglige" le TP , sachant que la dette fiscale est bien moindre (6600 euros) au regard de l'hypothèque (83 000 euros) ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Pour dissuader les squatteurs mettre une alarme peut être utile.

Votre protégé a certainement droit à l'aide juridictionnelle. Un avocat vous aiderait bien.

La prescription en matière d'assurance est de 2 ans.

L'invalidité sera prise en compte si elle est prévue au contrat, mais pas rétroactivement.

-----  
Par TUT03

une alarme n'est pas envisageable pour une question de coût

il n'a pas plus de 1000 euros sur son compte et 1000 euros de revenus , je peine à tout payer ce qu'il doit déjà actuellement

il prendra un avocat si je dois saisir le juge des contentieux (surendettement, pas tutelle) je me rends parfaitement compte que si la compagnie d'assurance persiste dans sa position, nous finirons une nouvelle fois au tribunal mais j'aurais aimé l'éviter car de nouveaux frais vont s'ajouter à longue liste déjà existante

je trouve dommage de perdre un acheteur qui ne se représentera plus jamais à ce prix là

-----  
Par Nihilscio

Il me semble que l'urgence est le traitement de la situation de surendettement du majeur protégé qui devrait aboutir à son rétablissement personnel avec liquidation. A mon avis, la vente de la maison n'est pas du tout l'urgence. La demande d'aide juridictionnelle pour lui fournir les conseils d'un avocat serait tout à fait opportune.

Votre majeur est insolvable. Il ne peut pas protéger la maison contre les squatteurs ni même payer une assurance. Donc il ne le fera pas.

Le notaire ne peut instrumenter sans la purge des hypothèques qui en l'espèce requiert l'accord des créanciers inscrits lequel était en principe acquis. Mais cette vente est une anomalie. L'immeuble aurait dû être mis aux enchères sur saisie. Il serait bon de le rappeler.

Le débiteur saisi qui est sous votre curatelle a fait tout ce qui était en son pouvoir. On ne peut lui demander plus. Il faudrait que les intéressés l'admettent.

Il a été autorisé à vendre à l'amiable, il a trouvé un acheteur pour un prix accepté par les créanciers. Cet acheteur s'impatiente ce qu'on peut comprendre. Il y a tout de même lieu de lui rappeler qu'il a acheté en toute connaissance de cause, avec des hypothèques excédant le prix de vente et que cela a dû faire l'objet d'une condition suspensive. Il y avait un aléa qu'il a accepté. Cette condition suspensive doit avoir une certaine durée de validité. Au terme de cette durée il peut se retirer. Le vendeur n'y est pour rien parce que le blocage de la purge des hypothèques n'est pas de son fait mais de celui des créanciers. L'alternative est pour lui soit de renoncer à acheter soit de patienter et d'agir envers les créanciers.

Agir contre les créanciers consisterait à faire pression sur eux pour qu'ils acceptent la mise sous séquestre du prix de vente et la remise des clés. De votre côté vous pourriez aussi les mettre en demeure de s'accorder et les menacer de remettre les clés aux acheteurs. Pour savoir si vous seriez vraiment en droit de délivrer l'immeuble aux acheteurs il faudrait lire l'avant-contrat. En principe ce devrait être possible dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- il y a accord de l'acheteur et du vendeur sur la chose et sur le prix,
- la commune a renoncé à son droit de préemption,
- les créanciers ont accepté le principe de la vente et donc d'abandonner une partie des sûretés inscrites sur l'immeuble,
- l'acheteur a remis le prix de la vente au notaire.

Mais mieux vaudrait laisser faire l'acheteur. Après tout, c'est lui le premier intéressé.

En ce qui concerne les sûretés, le code civil ne donne au Trésor Public ni privilège sur les immeubles ni droit à une hypothèque spéciale. En revanche, le prêteur de deniers est au deuxième rang des créanciers bénéficiant d'une hypothèque spéciale.

-----  
Par Nihilscio

je trouve dommage de perdre un acheteur qui ne se représentera plus jamais à ce prix là

Peut-être, mais dommage pour qui ?

La situation financière du majeur sous curatelle est telle qu'il n'y a pas d'autre issue à envisager qu'une liquidation personnelle. Pour lui, le montant du prix de vente est de fait indifférent.

-----  
Par TUT03

J'ai l'impression de participer à un dialogue de sourd

en qualité de mandataire, je suis tenue de payer les factures, de ne pas constituer de nouvelles dettes.. il en va de ma responsabilité, je suis donc tenue de payer la TF en cours et de payer l'assurance en cours pour encore plusieurs mois alors que je pourrais ne pas les payer donc c'est dommage pour mon protégé et moi qui me décarcasse pour ne rien obtenir finalement, je ne peux pas avoir la désinvolture d'un particulier

que de temps et d'énergie perdus avec cette vente qui ne va probablement pas aboutir ....

-----  
Par Nihilscio

C'est effectivement un dialogue de sourd.

En votre qualité de mandataire d'une personne insolvable vous êtes tenue d'introduire une procédure de surendettement. La commission et le juge prendront les mesures adéquates.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je pense aussi que votre responsabilité s'arrête aux capacités financières de votre protégé. La procédure de surendettement est prioritaire, si le dossier est recevable les paiements des créances éligibles sera gelé jusqu'à l'élaboration du plan :

[url=https://particuliers.banque-france.fr/surendettement/comprendre-la-procedure-de-surendettement/le-surendettement-en-bref]https://particuliers.banque-france.fr/surendettement/comprendre-la-procedure-de-surendettement/le-surendettement-en-bref[/url]

Si vous avez déposé un plan de surendettement, votre priorité est donc de payer les charges courantes et de faire de votre mieux pour ne pas aggraver l'endettement.

Je partage l'avis de Nihilscio : si la vente se fait à un bon prix, tant mieux pour les créanciers. Mais si elle ne part pas,

tant pis, votre protégé semble de toute façon incapable de faire face à ses dettes. Si elle est à nouveau squattée, les créanciers en seront pour leurs frais.