



Surendettement et hypothèque

Par mobhandia

Bonjour

Je suis en possession d'une hypothèque judiciaire sur le bien immobilier d'une personne, Monsieur X. Ce monsieur fait une demande de mise en surendettement.

(montant de l'hypothèque : 100 000 ?

valeur du bien immobilier : 100 000 ?)

J'ai 2 versions :

1. la Banque de France me dit de ne pas m'opposer à la mise en surendettement, que le bien sera vendu et que je serai intégralement remboursé

2. mon avocat me dit

tout d'abord que si je ne m'oppose pas à la mise en surendettement, rien ne peut obliger Mr X à vendre son bien (il s'agit de sa résidence principale). est ce vrai ?

2ème problème plus important : d'après mon avocat, si la mise en surendettement est acceptée par la commission, Monsieur X peut vendre son bien immobilier mais à une valeur bien inférieure à son coût réel (par exemple à 40 000

?) . Dans ce cas, que devient le montant manquant (soit 60 000 ?) ? L'hypothèque se reporte elle sur le nouveau propriétaire ? Est il obligé de payer la différence ?

Merci pour votre aide

Par Isadore

Bonjour,

2. Vrai si le plan ne prévoit pas la vente de la résidence principale si votre débiteur respecte le plan. Le but du plan de surendettement est de protéger le débiteur contre une saisie et de lui permettre de rembourser ses dettes selon ses capacités.

Il est possible que le débiteur vende son bien à un prix inférieur à sa valeur s'il doit vendre rapidement.

Si la vente du bien ne permet pas de couvrir le montant de la dette, le débiteur en reste redevable et doit continuer à rembourser. Cela dit s'il ne peut pas tout rembourser en sept ans, une partie de la dette pourra être effacée (rétablissement personnel).

Il vous sera demandé votre accord pour procéder à la levée de l'hypothèque avant la vente.

L'acquéreur n'acceptera sans doute pas de devenir solidaire d'une dette qui ne le regarde pas. On le comprend...

De manière générale si votre avocat vous conseille de contester, il faut l'écouter. Il a le dossier sous le nez et vous le payez pour défendre vos intérêts.

Est-ce que le plan prévoit en toutes lettres l'obligation de vendre cette maison ? Cela fait une très grande différence pour vous.

Par mobhandia

Merci beaucoup pour votre réponse.

Le plan prévoit seulement un réaménagement des dettes, c'est ce qui apparaît officiellement (même si oralement, la banque de France me dit avoir écrit dans le dossier qu'ils préconisait la vente du bien). Toutes façons si Monsieur X ne veut pas vendre

"Il vous sera demandé votre accord pour procéder à la levée de l'hypothèque avant la vente" : est ce à dire que si je prouve que le bien est sous évalué, il ne pourra pas vendre ?

Par Isadore

"Il vous sera demandé votre accord pour procéder à la levée de l'hypothèque avant la vente" : est ce à dire que si je prouve que le bien est sous évalué, il ne pourra pas vendre ?

Pas exactement, cela veut dire que l'hypothèque ne sera levée qu'avec votre accord. Et donc que si le prix de vente ne vous convient pas l'hypothèque restera en place. Théoriquement il est possible de vendre un bien sans lever l'hypothèque. Votre débiteur pourrait donc théoriquement vendre le bien à qui il voudrait au prix qu'il voudrait.

Mais alors l'hypothèque continue de grever le bien et le nouveau propriétaire est devient solidaire de la dette garantie.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044071812]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044071812[/url]

Personne ne va s'amuser à acquérir un bien valant 100 000 euros grevé d'une hypothèque de 100 000 euros, sauf à être un proche du vendeur.

Le plan prévoit seulement un réaménagement des dettes, c'est ce qui apparaît officiellement (même si oralement, la banque de France me dit avoir écrit dans le dossier qu'ils préconisait la vente du bien).

Du coup votre avocat a raison : votre débiteur ne sera pas obligé de vendre. La BdF lui conseille de vendre.

Après le risque de rendre la vente obligatoire est que le débiteur pourrait devoir brader son bien. Dans un contexte de surendettement avec obligation de vendre, il sera accepté que le bien parte avec une décote, à 80 ou 90 000 euros.

Il faut voir avec votre avocat quelle est sa stratégie. Contester le plan pour demander à ce qu'il y ait une obligation de vente du bien hypothéqué avec un prix plancher ?

Par mobhandia

On fait on hésite entre

- 1. laisser faire le surendettement
qui déboucherait sur la vente du bien
mais peut être -surement- à 1/4 de la valeur,
à un proche de Monsieur X,
qui pourrait ainsi dire qu'il a essayé de régler sa dette,
et qui pourrait alors demander un effacement complet de ses dettes (toutes façons il n' y a aucun bien en dehors du bien immobilier)
>>> avantage : c'est fini (la dette date de plus de 15 ans !!!)
>>> inconvénient : seule une partie de la dette est récupérée, et il est définitivement hors d'atteinte

- 2. s'opposer au surendettement
>>> on attend la décision de la commission, on croise les doigts pour que la mise en surendettement soit refusée
>>> s'il y a refus, on reprend les procédures (à priori une licitation oblique) et ça repart pour plusieurs années de procédures !

Par Isadore

Est-ce que vous seriez intéressé par récupérer la propriété du bien hypothéqué, quitte à payer des "frais de notaire" et à avoir M. X à l'intérieur à expulser ?

inconvénient : seule une partie de la dette est récupérée, et il est définitivement hors d'atteinte
Pas forcément : comme je l'ai expliqué, l'hypothèque ne sera pas levée sans votre accord. Si le proche de M. X achète le bien grevé d'une hypothèque, il deviendra solidaire de la dette.

Et de plus la vente du bien à 1/4 du prix de sa valeur, c'est de la mauvaise foi et de l'organisation de son insolvabilité, à moins d'avoir fait des efforts très sérieux pour vendre plus cher.

Après si le proche de M. X achète grevé d'une hypothèque, cela vous arrangera un peu :

- déjà vous toucherez vos 25 000 euros
- ensuite le proche en question ne sera probablement pas insolvable et il ne sera pas protégé par le plan de

surendettement. Donc vous pourrez le menacer de faire saisir le bien hypothéqué s'il ne vous verse pas vos 75 000 euros manquants.

Par mobhandia

"c'est de la mauvaise foi et de l'organisation de son insolvabilité" : oui, exactement !

"avoir M. X à l'intérieur à expulser" ! Ce n'est plus 15 ans de procédures c'est carrément mission impossible à mon avis !

Si j'ai bien compris, 2 possibilités :

1. Monsieur X vend le bien en dessous de sa valeur, j'accepte la levée d'hypothèque pour récupérer au moins cette somme, mais avec le risque
 - soit d'effacement du restant de sa dette
 - soit de non remboursement du restant de la dette
2. Monsieur X vend le bien avec l'hypothèque, l'acheteur devient tributaire du restant de l'hypothèque, et ensuite je me retourne contre l'acheteur.

J'ai lu que les créanciers hypothécaires peuvent se faire attribuer l'immeuble hypothéqué en paiement, sauf si c'est la résidence principale du débiteur. Si la personne est placée en établissement spécialisé (ex. : EHPAD), est ce que sa résidence principale devient l'établissement spécialisé ; ou est ce toujours le bien hypothéqué ?