



La suite : Bien vendu Février 2017 hypothèque non purgée

Par Nathou

Bonsoir,

Appart vendu en fev. 2017. L'acquéreur de 2017 étant sur le point de revendre le bien, son notaire a constaté que la mainlevée n'avait pas été effectuée, son notaire demande donc à mon notaire que je paie :

la radiation définitive de(s) (l') inscription(s) hypothécaire(s), conformément aux dispositions de l'article 2436 du Code Civil.

vous voudrez bien nous faire parvenir un virement bancaire de 98 ?

et

facture XXXXX

MAINLEVÉE REDUISANT LA CRÉANCE + LE GAGE (HYPO > 77090)

213- COPIE SUR LIBRE

188- REQUISITION DE MENTION (PUB. FONCIÈRE)

204- OBTENT° DOCUMENT D'UN CRÉANCIER PR MAINLEVÉE

214- COPIE ARCHIVAGE NUMÉRISÉ DES ACTES

ENREGISTREMENT S/ÉTAT

Trésors

déboursé non soumis à tva

émoluments d'acte

Émoluments de formalités 77.18

Honoraires

Déboursé soumis à TVA

Remise / Renonciation

Écrêtement

Cotisations

Total H.T.

TVA 20,00 % sur 227.18 -

TOTAL: (Euros) 297.62

Acompte 0.00

Net à payer 297.62

(je n'ai pas mis le montant pour toutes les lignes, j'arrive à Net à payer 297.62).

Est-ce qu'il y a prescription ou pas (bien vendu en février 2017) ?

Pour ceux qui ont suivi mon affaire, 1er mail le notaire me réclame 706 euros dont 98 euros d'hypothèques sans plus de détails.

Je lui demande des comptes et aujourd'hui la somme s'élève à 292,62 en écriture grâce au recours à la mainlevée simplifiée moins onéreuse. Les hypothèques sont toujours de 98 euros.

La somme a donc baissé !

Je vous remercie évidemment de vos bons conseils.

Bonne soirée et merci encore.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est très étonnant puisqu'à l'occasion de la vente, le notaire a remboursé les crédits en cours sur le bien et que la levée d'hypothèque est automatique au bout d'un an suivant le dernier paiement.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F788]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F788[/url]

Ou alors les crédits n'ont pas été remboursés ? Il s'agissait d'un autre type d'hypothèque ?
Interrogez le notaire pour comprendre.

Par Nathou

merci pour votre réponse.

était indiqué dans le courriel d'accompagnement des factures du notaire :

Il s'agit d'une inscription au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE comprenant :

privilège de prêteur de deniers : 23 476 ? en principal et 7 042,80 ? en accessoires, ayant effet jusqu'au 06/11/2030

hypothèque conventionnelle : 93 904,00? en principal et 28 171,20 ? en accessoires, ayant effet jusqu'au 06/11/2030.

Votre acquéreur d'alors (2017) étant sur le point de revendre, son notaire a constaté que la mainlevée n'avait pas été effectuée et nous a contactés.

Concernant les frais :

Ils s'élèvent en définitive à 297,62?, grâce au recours à la mainlevée simplifiée, moins onéreuse. La facture de taxe est ci-jointe.

Il faut ajouter 98 ? au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE qui en a justifié dans le courrier ci-joint : merci de ne pas lui verser les fonds directement, nous lui transférerons cette somme.

ma s'ur est décédée fin 2014 l'assurance décès de son credit immobilier a remboursé à la banque le solde du credit immobilier, j hérité du bien et en 2017 je trouve enfin un acquéreur !

Par yapasdequoi

Le notaire doit pouvoir prouver la date de solde du crédit et c'est (a priori) la banque qui n'a pas fait son travail.
Ou alors le crédit n'a pas été soldé lors de la vente ?

Par Nathou

le crédit a été soldé il restait encore 77 000 euros à devoir à la banque qu a remboursé l'assurance décès. Il y avait à dossier assurance à faire remplir par le médecin généraliste et je m en étais occupée début 2015.

Par yapasdequoi

Reste à retrouver la preuve et la date de ce dernier versement.

Par Nathou

Merci de votre aide.

Rebonjour,

il y a avec la facture des frais de notaire une lettre du credit foncier adressé à mon notaire :

XXXXXX, le 22 mars 2023

Direction Opérations Particuliers Suivi par : Traitement des Hypothèques

Maître,

Comme suite à votre demande, je vous informe que notre Etablissement autorise la mainlevée et consent à la radiation de l'inscription prise pour sûreté du prêt en référence, celui-ci étant désormais totalement remboursé.

A cet effet, vous trouverez en pièce jointe l'attestation établie à la demande de(s) (l') emprunteur(s) pour vous permettre de requérir, sous votre entière responsabilité, la radiation définitive de(s) (l') inscription(s) hypothécaire(s), conformément aux dispositions de l'article 2436 du Code Civil.

En conséquence, vous voudrez bien nous faire parvenir un virement bancaire de 98 €, représentant les frais d'examen et de rédaction de l'attestation de mainlevée par notre Société, en utilisant le RIB ci-dessous et en précisant dans les références du virement : MLV ? Nom et prénom client ? n° du prêt : xxxxx

ci après en PJ l'attestation :

N° de prêt : 8430932

ATTESTATION DE REMBOURSEMENT ET ACCORD DE MAINLEVÉE

Je soussigné, Sébastien MEYBLUM, Directeur en charge de la Direction des Solutions Clients, domicilié à Paris, avenue de France, n° 182.

Agissant au nom et pour le compte du Crédit Foncier de France, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, ayant son siège à Paris (13ème), 182, avenue de France, immatriculée 542 029 848 RCS Paris, venant aux droits de l'Auxiliaire du Crédit Foncier de France, société dissoute sans liquidation aux termes de la déclaration de son actionnaire unique du 29 octobre 2007, cette dissolution entraînant de plein droit la transmission universelle de l'ensemble du patrimoine de l'Auxiliaire du Crédit Foncier de France au Crédit Foncier de France.

Agissant au nom et pour le compte du Crédit Foncier de France, Société Anonyme, au capital de 1.331.400.718,80 euros, ayant son siège à Paris (13ème), 182, avenue de France, immatriculée 542 029 848 RCS Paris, venant aux droits et obligations de la société Entenial, anciennement dénommée Comptoir des Entrepreneurs, au terme du traité de fusion conclu le 15 avril 2005 et approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du Crédit Foncier de France du 1er juin 2005 dans lequel Entenial a transmis l'ensemble de son patrimoine. Entenial, venant elle-même aux droits et obligations de la Banque La Hénin, aux termes du traité de fusion conclu le 18 avril 2000 et approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2000, dans lequel la Banque La Hénin a transmis l'ensemble de son patrimoine.

Agissant au nom et pour le compte du Crédit Foncier de France, Société Anonyme, au capital de 1.331.400.718,80 euros, ayant son siège à Paris (13ème), 182, avenue de France, immatriculée 542 029 848 RCS Paris, venant aux droits et obligations de la société Entenial, anciennement dénommée Comptoir des Entrepreneurs, au terme du traité de fusion, conclu le 15 avril 2005 et approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du Crédit Foncier de France du 1er juin 2005, dans lequel Entenial a transmis l'ensemble de son patrimoine.

Agissant au nom et pour le compte du Crédit Foncier de France, Société Anonyme, au capital de 1.331.400.718,80 euros, ayant son siège à Paris (13ème), 182, avenue de France, immatriculée 542 029 848 RCS Paris, et intermédiaire d'assurance immatriculée au Registre ORIAS sous le n° 07 023 327,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis le 15 février 2021, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Olivier AVIS, agissant lui-même en qualité de Directeur Général Adjoint, membre du Comité de Direction Générale, membre du Comité Exécutif en charge du Pôle Activités Financières et Opérations du Crédit Foncier de France, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration du 6 novembre 2019.

Laquelle délégation confère notamment à MR Sébastien MEYBLUM le pouvoir de décider et de donner mainlevée définitive ou partielle, avec désistement de tous droits d'hypothèque, privilège et actions résolutoires, et consentir la radiation de toutes inscriptions, mentions d'antériorité et autres, donner mainlevée de toutes publications et dénonciations de saisies, oppositions, significations et autres empêchements, le tout avec ou sans paiement, avec faculté de donner toutes procurations nécessaires pour les prêts gérés par le CRÉDIT FONCIER de FRANCE pour le compte de tous établissements et autres mandants.

Déclare que le prêt consenti à MME. CORNET est intégralement remboursé, et accepte, sur demande du débiteur, et en application du troisième alinéa de l'article 2436 du Code Civil, de donner son accord à la radiation de l'inscription prise au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 08/06/2004, volume 2004 V n° 3051.

Toutefois, nous ne possédons plus ce dossier, nos archives n'étant conservées que dans un délai très limité, puis détruites, je ne peux donc vous joindre titre de créance et bordereau.

Pour en avoir été détenteur jusqu'au remboursement anticipé dudit prêt, je vous précise que si la copie exécutoire est à ordre, celle-ci ne comporte aucune mention d'endossement, ni de création de billet à ordre ou d'effets négociables et qu'il n'a pas été fait d'opposition pouvant mettre obstacle à cette mainlevée.

Cette attestation est délivrée en tant que de besoin afin de permettre au requérant d'obtenir, sous son entière responsabilité, la radiation définitive de(s) (l') inscription(s) hypothécaire(s), conformément aux dispositions de l'article 2436 du Code Civil.

Par yapasdequoi

Il faudrait retrouver les preuves des derniers remboursements et du solde complet du prêt. Si c'était en 2017, la banque doit retrouver la trace dans ses archives qui sont sur 10 ans.

Protestez auprès de la banque et réclamez cette main-levée sans frais.
La banque a certainement un médiateur.

Par Nathou

merci.
a votre avis je préviens dès maintenant le notaire que je vais contacter la banque ?
Si il y a mainlevée sans frais je ne paie ni hypothèque ni les frais de notaire, c'est bien cela ?

Par yapasdequoi

sans frais = vous n'avez rien à payer

Par Nathou

merci !!!!!
je viens de retrouver sur mon ordi auteur un courrier du crédit foncier de 2015(sur décédée en 2014) comme quoi la vie d'assuré de a versé les sommes qu'elle prend en charge au titre de la garantie décès .
le compte est définitivement clos et solde
néanmoins il subsiste à ce jour, un solde créditeur de 772 euros dont nous ferons parvenir le montant au notaire chargé de la succession (c'était une traite pour le bien encaissée par à banque après la date du décès).

Je vais me reprocher de la banque '
bonne journée

Par Nihilscio

Bonjour,

Le prêt était intégralement remboursé mais restait à radier l'hypothèque. Le notaire a oublié de le faire au moment de la vente.

Il présente maintenant une note de 297,62 ? présentée par l'autre notaire et une note de l'organisme financier de 98 ?.

La note du notaire est illisible.
Emoluments de formalités, 77,18 ? HT, soit. Les émoluments correspondent à une rémunération taxée.
Les honoraires correspondent à une prestation non taxée en principe librement convenue entre le prestataire et son client. Il y en aurait pour 209 ? HT. Sans plus d'explication. A quoi cela correspond-il ? Mystère.

Les 98 ? sont demandés par l'organisme financier qui a dû rechercher un vieux dossier non conservé en archives. Il ne s'agit pas d'un reliquat de prêt restant à rembourser mais de frais administratifs facturés par l'organisme financier. Ces frais n'auraient pas été facturés si l'hypothèque avait été radiée en temps voulu.

Mon avis est que les émoluments de 77,18 ? sont justifiés mais que les honoraires de 209 ? à ce jour ne le sont pas.
Quant aux frais de 98 ?, ils sont dus à la difficulté de traiter un dossier oublié. Ce n'est pas vous qui avez oublié le dossier, c'est le notaire. C'est au notaire d'assumer les conséquences de son oubli.
Avec ce que vous a fourni le notaire, la seule somme me paraissant justifiée est celle de 77,18 ? HT soit 92,62 ? TTC.

Par yapasdequoi

Soit le notaire n'a pas fait son travail, soit la banque.
Avec les éléments fournis je ne comprends pas comment la main levée automatique 1 an après avoir soldé le prêt ne s'est pas faite ?
EDIT : Le notaire aurait dû s'en occuper.

Par Nihilscio

La main-levée n'est automatique qu'un an après la date d'extinction de l'hypothèque laquelle correspond à la durée du prêt. Le prêt a été remboursé par anticipation par l'assurance-décès de la propriétaire décédée et il aurait fallu procéder immédiatement à une main-levée qui n'était pas automatique. L'immeuble a été vendu en 2017. Il incombait au notaire d'accomplir les formalités nécessaires à la purge des hypothèques avant la vente. Il est possible que la banque prêteuse ou l'assurance-décès ait omis quelque chose mais, quoiqu'il en soit, le notaire ne devait pas laisser une hypothèque inscrite après la vente. S'il manquait une pièce nécessaire à la radiation d'une hypothèque, le notaire devait faire le nécessaire pour se la procurer et ne pouvait laisser signer un acte de vente stipulant que l'immeuble vendu était libre d'hypothèques sans que toutes les hypothèques aient été effectivement radiées. La faute du notaire est indéniable. Il n'y a rien de grave mais une somme de l'ordre de 200 ? est litigieuse et le litige oppose le vendeur de 2017 et le notaire ayant instrumenté la vente.

Par yapasdequoi

Ah oui, c'est un remboursement anticipé... OOOops
Je rectifie ma réponse antérieure erronée.

C'est donc bien le notaire qu'il faut mettre au pied du mur !

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725
[/url]

Par Nathou

Bonjour à tous,

j'ai retapé la facture si vous pouvez me dire si il y a des choses qui selon vous clochent (là ou rien n 'a été saisi c'est zéro euro) afin que je fasse ma réclamation auprès du notaire.
D'avance merci.

MAINLEVEE SIMPLIFIEE
MAINLEVEE REDUISANT LA CREANCE + LE GAGE. (HYPO > 77090)

	Base de calcul	Montant unitaire.	Montant
	152 594.00	150.00	150.00
213- COPIE SUR LIBRE	3.00	0.38	1.14
188- REQUISITION DE MENTION (PUB. FONCIERE).	1.00	18.87	18.87
204- OBTENT° DOCUMENT D'UN CREANCIER PR MAINLEVEE.	1.00	56.60	56.60
214- COPIE ARCHIVAGE NUMERISE DES ACTES	3.00	0.19	0.57
ENREGISTREMENT S/ETAT A 25?	1.00	25.00	25.00

Trésors
Déboursé non soumis à TVA

Émoluments d'acte 150.00

Émoluments de formalités 77.18

Honoraires
Déboursé soumis à TVA

Remise / Renonciation	
Écrêtement	
Cotisations	
Total H.T.	227.18
TVA 20,00 % sur 227.18	45.44
TOTAL: (Euros)	297.62
Acompte	
Net à payer	297,62

pour cette ligne :

204- OBTENT° DOCUMENT

D'UN CREANCIER PR MAINLEVEE : je me demande si il ne me facturerait pas par hasard le document qui a été demandé aux credit foncier (Le crédit foncier a du rechercher dans ses archives un document compte tenu que la mainlevée n'a pas été faite en 2107) le credit foncier me facture ce document 98 euros dans une facture qui était jointe à cette du notaire.

Merci à tous.