



Vente bien et hypothèque réclamée 5 ans après

Par Nathou

bonjour,

concerne bien vendu en 2017 (succession de ma s^{ur} décédée, l'assurance décès du bien a remboursé le solde du crédit immobilier à la banque. J'hérite du bien, je le vends, le notaire se charge de faire la vente et de payer les frais de succession au trésor public et je perçois l'argent de la vente qui me revient .
je viens de recevoir de mon notaire un mail me disant :

- A ce jour, deux inscriptions hypothécaires restent encore à radier. Etant requis par un autre notaire à cette fin, je vous saurai gré de bien vouloir verser sur le compte de l'Etude la somme de 706 ? (dont 98? pour le créancier et le surplus pour les émoluments et formalités d'acte). En effet ces frais, qui vous incombent, n'avaient pas été retenus lors du solde de votre compte opéré par Maître X.
Vous trouverez ci-joint le RIB de l'Etude pour le versement de ces 706?.

Maître x était le notaire de l'acheteur du bien.l'autre notaire dont parle le mail e ne sais pas qui il est (peut être que l'acheteur du bien est décédé ou revend le bien qu il m a acheté en 2017)

Question : il y a bien eu faute du notaire ?

est ce que je dois payer si le bien a été vendu avec 2 hypothèques (je ne sais pas ce que sont ses hypothèques ? il y a eu l hypothèque de la banque mais les 2 autres hypothèques je ne les connais pas !)

il aurait du vérifier les hypothèques !

la somme réclamée aurait dû être retirée de l'héritage que j ai perçu .

est ce que je dois payer ?

merci de votre aide et bonne fin d après midi.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lors d'une vente, veiller à la purge des hypothèques est une tâche qui incombe au notaire. Une hypothèque n'ayant pas été purgée, il semble bien que votre notaire ait commis une faute. Mais ce n'est pas parce que le notaire a oublié une hypothèque que c'est à lui de payer la dette correspondante.

Votre s^{ur} avait une dette, vous en avez hérité et il est normal que la payiez. Si l'oubli du notaire a eu pour conséquence des frais supplémentaires, vous seriez en droit de demander au notaire d'assumer le supplément. Je suis incapable de vous dire si vous auriez dû supporter 608 ? de frais ou moins si le notaire avait procédé à la purge des hypothèques en temps voulu.

Vous pourriez aussi vous poser la question de la prescription. Le délai de droit commun est de cinq ans et, depuis 2017, il s'est passé plus de cinq ans.

Par Nathou

merci d'avoir pris le temps de me répondre.

d'après le mail ce sont 2 autres hypothèques (pas de précisions par les hypothèques !)

pour les 608 euros je vais regarder sur le détail de la succession que j'ai eu il y 5 ans pour savoir ce qui a été payé par le notaire.

pour les 5 ans j ai trouvé ça sur le site que choisir :

Notaire

(Frais dus aux notaires)

5 ans

À partir de la date des actes

Article 1er de la loi du 24 décembre 1897

en tout cas merci beaucoup pour votre aide !

Par Hibou Joli

Bjr,

Pour les prescriptions fiscales, il faut savoir qu'avec le Covid, elles ont été SUSPENDUES (donc repoussées) de 6 mois. N'en serait il pas de même dans ce cas ??? Car le cas échéant, la prescription ne serait pas encore définitivement acquise

Par Nathou

Bonjour,
bien vendu fin février 2017 donc même en rajoutant 6 mois il y a prescription.

bonne journee

Par Hibou Joli

bien vendu fin février 2017 donc même en rajoutant 6 mois il y a prescription.

Une vente en février 2019 ne sera pas fiscalement (3 ans) prescrite à ce jour

Par Nathou

de février 2017 à mars 2023 il y 6 ans !

Par AGeorges

Bonjour Nathou,

D'après le tableau de prescriptions d'un groupement de consommateurs bien connu :

Notaire (Frais dus aux notaires)
délai : 5 ans (À partir de la date des actes)
base juridique : Article 1er de la loi du 24 décembre 1897

Vous pouvez donc répondre à votre notaire que la somme ne peut plus vous être réclamée mais doit être facturée au notaire défaillant (celui de votre acheteur).
Il semble que la prescription s'applique entre particulier (vous) et professionnel (le notaire). Entre deux notaires, je ne connais pas la règle, et est-ce important ?

Par Nihilscio

Vous ne pouvez pas répondre au notaire sur le fondement de la loi du 24 décembre 1897 qu'il ne peut plus vous réclamer la somme en question. Cette loi porte sur le recouvrement des frais dus aux notaires, avoués et huissiers. Or il s'agit de tout autre chose. Il faudrait en savoir plus et des explications sont à demander au notaire.
98 ? à verser au créancier : quelle est la nature de la créance ? Qui en a réclamé le paiement ? Dans quelles circonstances ?
Emoluments : combien ?

Formalités d'actes : quelles formalités, combien ?

Par AGeorges

Il ne s'agit de rien d'autre.

En effet ces frais, qui vous incombent, n'avaient pas été retenus lors du solde de votre compte opéré par Maître X.

Donc le notaire qui écrit sollicite une dette à l'égard de ce Maître X lequel avait oublié de s'occuper des hypothèques. Et s'agit donc bien d'une dette prescrite (oubliée) par ce Maître X de la part d'un particulier et la loi citée s'applique. C'était bien ce notaire qui devait s'occuper des hypothèques.

Par Nihilscio

Le notaire a oublié une hypothèque. C'est une faute, soit.

Mais la faute du notaire n'a pas effacé la dette ni radié l'hypothèque et, comme on ne sait rien sur la créance garantie par l'hypothèque, on ne peut affirmer qu'elle était prescrite et que le notaire a commis une faute en la payant.

Quand on ne sait rien, on n'affirme rien.

Si la faute a porté préjudice, il y a obligation de réparer.

Si la faute n'a eu aucune conséquence, il n'y a pas matière à réparation.

Par Nathou

Bonjour,

je ne vois pas comment une hypothèque qui aurait été peut être payée par le notaire en 2017 pourrait en 2023 ne pas être radiée ? or dans le mail on me parle de 2 hypothèques non radiées à ce jour.

quoique il en soit selon vos bons conseils je vais demander des renseignements à mon notaire sur le nom des créanciers le montant des émoluments quelles formalités d'actes etc à mon notaire.

Par Nihilscio

Votre s?ur avait une dette dont elle ne s'était pas acquittée en totalité. Restaient 98 ? garantis par une hypothèque (ou deux, ce n'est pas clair). On peut imaginer toutes sortes de scénarii. Par exemple une somme à laquelle votre s?ur aurait été condamnée par jugement dont le montant élevé justifiait l'inscription d'une hypothèque. Votre s?ur aurait tout payé sauf 98 ?, son dernier paiement datant de 2016. Le créancier avait dix ans pour réclamer le montant restant dû à compter de la date du dernier paiement. En 2023 cette dette n'était pas encore prescrite et l'hypothèque n'était pas encore radiée. Seul le notaire pourra vous dire ce qu'il en était. Mais c'est possible.