



Levée d'hypothèque judiciaire dans une séparation de biens

Par Visiteur

Bonjour. Voici la situation :

Le 9 octobre 2010, mes parents ont signé devant notaire un compromis de vente pour l'achat d'une maison (prix : 310 keuros) appartenant à une dame âgée (mari décédé) et à ses 3 enfants (2 filles et 1 fils parti en Guadeloupe, en froid avec sa famille).

La signature définitive était prévue pour le 9 décembre 2010.

Le 30 novembre, le notaire nous informe de l'existence d'une hypothèque judiciaire sur la maison. Le fils parti en Guadeloupe serait redevable à la Caisse de Retraite des Médecins et aux Impôts d'une ardoise de près de 400 keuros (montant sans commune mesure avec son éventuelle part sur la vente de la maison, estimée selon mes calcul à 1/3x50% de 310 keuros soit environ 51,6 keuros).

Depuis, la vente de la maison est bloquée dans l'attente de l'obtention de la levée de l'hypothèque judiciaire dont se charge le notaire.

Mes parents ayant entre-temps vendu leur propre maison, nous avons obtenu l'accord des actuels propriétaires pour qu'ils puissent intégrer la maison (non occupée par les propriétaires) en tant que « locataires à titre gracieux ».

Ma question est la suivante : quels sont objectivement les risques d'échec de la vente (quel serait l'intérêt de l'administration de faire capoter la vente d'une maison qui n'appartient pas en totalité au débiteur et dont le montant ne couvre pas la totalité des créances ?) ? et dans ce cas, quels sont les recours de mes parents - et que peut-on faire pour accélérer la levée d'hypothèque (serait-il opportun que mes parents ou les propriétaires entrent en contact direct avec l'administration pour faire avancer le dossier, démarche que le notaire ne semble pas disposer à envisager pour le moment ?)

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question est la suivante : quels sont objectivement les risques d'échec de la vente (quel serait l'intérêt de l'administration de faire capoter la vente d'une maison qui n'appartient pas en totalité au débiteur et dont le montant ne couvre pas la totalité des créances ?) ? et dans ce cas, quels sont les recours de mes parents - et que peut-on faire pour accélérer la levée d'hypothèque (serait-il opportun que mes parents ou les propriétaires entrent en contact direct avec l'administration pour faire avancer le dossier, démarche que le notaire ne semble pas disposer à envisager pour le moment ?)

Merci

Idéalement, le meilleur moyen de purger une hypothèque consiste à obtenir l'accord du débiteur (donc le fils parti en guadeloupe) et celui de l'administration. Par cet accord, il est convenu que le prix que vos parents vont verser pour la vente sera affecté au paiement d'une partie de la dette. De la sorte, tout le monde a en fait intérêt à accepter cette purge.

Article 2475

Lorsque, à l'occasion de la vente d'un immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix.

A défaut de cet accord amiable, alors l'administration n'a aucun intérêt à renoncer à son hypothèque sauf si celle-ci détient un titre exécutoire qui lui permettra de faire saisir directement la somme d'argent à l'issue de la vente.

En conséquence, les chances de succès pour vos parents dépendent essentiellement de l'attitude du fils. Si ce dernier ne manifeste pas son consentement, alors l'administration refusera probablement la purge de l'hypothèque.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces précisions.

En fait, il semble que le fils n'ait pas son mot à dire puisqu'il y aurait eu jugement de condamnation.

En revanche, mon inquiétude concerne l'administration : y a-t-il un risque que la Caisse de Retraite des Médecins et/ou les Impôts n'accèdent pas à la requête de levée d'hypothèque... et si oui pour quelles raisons selon vous ?

En gros, le sujet se limite-t-il seulement à un retard (de combien de temps, généralement constaté ?) dans la finalisation de l'acte authentique (le temps que l'administration donne son accord de levée d'hypothèque) ou bien encourrons-nous un risque réel de voir la vente bloquée ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour ces précisions.

En fait, il semble que le fils n'ait pas son mot à dire puisqu'il y aurait eu jugement de condamnation.

D'accord très bien.

En revanche, mon inquiétude concerne l'administration : y a-t-il un risque que la Caisse de Retraite des Médecins et/ou les Impôts n'accèdent pas à la requête de levée d'hypothèque... et si oui pour quelles raisons selon vous ?

S'il y a eu un jugement de condamnation, et que la valeur de vente est bien réelle, en ce qu'elle ne porte pas atteinte aux droits du créancier hypothécaire, alors l'administration n'a aucun intérêt à s'opposer à la levée d'hypothèque. Il lui suffira de faire saisir la portion qui appartient au fils de sorte qu'une partie de sa dette sera bien remboursée.

En gros, le sujet se limite-t-il seulement à un retard (de combien de temps, généralement constaté ?) dans la finalisation de l'acte authentique (le temps que l'administration donne son accord de levée d'hypothèque) ou bien encourrons-nous un risque réel de voir la vente bloquée ?

Il y a toujours un risque mais il est ici minime. Quant à savoir le temps que cela prendra, cela n'est point codifié! Tout dépend de la sagacité du notaire et de votre administration... En tout et pour tout, cela devrait tout de même se faire rapidement.

Très cordialement.