Achat d'une maison hypothequée

Par georges

Bonjour,

j'ai signé un compromis de vente et 2 jours avant la vente,j'apprends que la maison a été hypothéquée d'une part par la banque dans le cadre d'un crédit et d'autre part par un autre créancier. le problème est que le montant de la 2eme hypothèque est supérieur au prix de la maison que je veux acheter. le vendeur a été mis sous liquidation judiciaire avec des dettes qui ont engendré cette 2eme hypothèque.
ma question est de savoir s'il est risqué de continuer la démarche d'acquisition de cette maison ou mieux vaut il que je cherche un autre bien et que je demande la restitution de tout ce que j'ai versé au notaire.
Merci pour vos retours.

Par AGeorges

Bonsoir,
C'est plus qu'une question de risque, vous voudriez acheter une maison à une personne qui n'en est plus vraiment le propriétaire ? Si un créancier titulaire d'une hypothèque veut récupérer sa créance, il a le droit de faire vendre la maison. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une vente normale mais d'une adjudication judiciaire.

Dans un processus de vente semi-normal, soit vous acceptez de reprendre l'hypothèque (ou le crédit qui va avec) en échange d'une baisse équivalente du prix, soit vous refusez et le notaire va rembourser l'hypothèque (le créancier) en gardant la somme que vous avez versée, le solde allant au vendeur, s'il en reste. L'organisme prêteur (la banque) intervient alors dans la vente. Elle peut la bloquer.

Dans votre cas, le vendeur n'est pas autorisé à vendre de lui-même. Il a même probablement triché en jouant sur des délais de publication d'hypothèque ... Le notaire aurait dû le voir et le dire. Faites-vous rembourser et partez en courant ...
A la rigueur, si la maison vous plait, vous pouvez essayer de savoir s'il y a une adjudication judiciaire et faire une offre. Mais attention, ce type d'opération est bien particulier ...

Par georges

Bonjour et merci pour votre retour.

je précise la situation :

le notaire a pour le moment bloquer la vente en attendant de contacter le liquidateur judiciaire afin qu'il puisse geler les dettes du monsieur et permettre la vente de la maison. cette maison est en indivision sur 2 têtes.

je voudrais savoir si ce cas de figure arrive et comment il peut être résolu afin que je fasse attention à ce que je vais signer si jamais la vente se fait.

Merci pour vos conseils.

Par AGeorges

"Dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, les biens immobiliers du débiteur font partie de ses actifs. Le débiteur ne peut donc plus en disposer, puisqu'ils sont inventoriés dans la liquidation pour couvrir le passif. Le principe est celui d'un dessaisissement du débiteur en faveur du liquidateur."

Donc, quand un propriétaire en cours de liquidation judiciaire passe par un notaire pour vendre sa maison, c'est entièrement illégal puisqu'il ne peut plus disposer de sa maison, laquelle, en quelque sorte a été confisquée par le

liquidateur.

En tous cas, votre compromis de vente ne semble pas valide du tout. Par exemple a-t-il été signé par le liquidateur ? Sans doute pas. Le notaire n'a pas fait son boulot.

En fait, normalement, c'est le liquidateur qui va décider. En mode normal, il aurait pu mettre la maison en vente aux enchères, mais dans ce cas, le seul objectif du liquidateur est de rembourser les dettes. Si le prix de la maison est largement supérieur aux dettes, l'acheteur risque de faire une affaire (s'il n'y a pas trop d'enchérisseurs).

Dans votre cas, il est possible qu'une offre qui vienne par un notaire puisse intéresser le liquidateur. Mais ce qui est certain, c'est que votre compromis ne vaut rien. Si vous avez versé de l'argent au notaire, il faut vous faire rembourser. Comme, au plus probable, il a fait une faute (si vous avez signé le compromis chez lui), il devrait vous rembourser sans tergiverser.

Le fait que la maison soit en indivision ne change pas fondamentalement la situation. Selon le nombre de parts, le "liquidé" ne peut prétendre qu'à une partie de ce que la vente peut rapporter, cela dépend de divers éléments, par exemple la situation financière de l'autre indivisé.
Et s'il y a des dettes supérieures au prix de la maison, enlever une partie de "l'actif" ne va pas vraiment améliorer la situation de l'endetté ...
En plus, dans une indivision, tous les indivisés doivent participer aux opérations de vente, y compris le compromis. Vous n'en avez pas parlé. De la même façon (si je ne l'ai pas déjà dit), la mention des hypothèques aurait dû être faite lors du compromis.

Par AGeorges

Dernier point

la 2eme hypothèque est supérieure au prix de la maison

La prise d'hypothèque est un mécanisme assorti de divers contrôles. Un organisme ne va pas accepter une hypothèque couvrant un montant de dette supérieur à la valeur du bien hypothéqué. C'est contraire à ce quoi sert une hypothèque.
En plus, quand une hypothèque de seconde main est préparée, les hypothèques pré-existantes sont prises en compte.
Donc j'ai du mal à interpréter ce que vous dites, ne comprenant pas comment on peut arriver à une situation pareille (à moins de beaucoup de fausses déclarations et d'un jeu fin avec les dates d'enregistrement ...).

Par ESP

Bonsoir
Cette lecture et je reste à votre disposition.

[url=https://www.hypotheques-en-ligne.fr/acheter-maison-hypothequee/]https://www.hypotheques-en-ligne.fr/acheter-maison-hypothequee/[/url]

J'ai aussi connu des cas où le compromis comportait une clause résolutoire liée à la mainlevée hypothécaire.

Par georges

déjà je vous remercies pour ces éclaircissements.
j'avais déjà lu l'article que vous avez mis en lien mais je ne pensais pas qu'il était possible d'acheter un bien hypothéqué en France.
je n'ai pas eu tous les éléments expliquant la situation actuelle mais j'imagine que le couple a fait un crédit pour acheter une maison donc hypothèque en 1er rang de la banque.Puis est arrivé la liquidation judiciaire due surement à une entreprise déficitaire, donc les créanciers sont venue inscrire une hypothèque sur tous les biens du vendeur et la maison en faisant partie d'où la situation d'une 2eme hypothèque supérieure au prix de la maison. les vendeurs n'ont pas déclarés cette hypothèque c'est le notaire qui s'en ai rendu compte avec l'état hypothécaire dans le cadre de la vente. et là il vont voir avec le liquidateur ce qu'il est possible de faire.
je ne pense pas que le liquidateur a intérêt à bloquer la vente car une mise aux enchères ne leur rapportera pas plus et de toute manière la banque est prioritaire.

j'espère vous avoir apporté plus de précisions dans cette affaire. je veux juste être sur de ne pas me retrouver avec des problemes ulterieurs si jamais je signe.

Par AGeorges

Re,
Le site hypothèque-en-ligne développe une hypothèse qui me semble farfelue.
- Comment des créanciers peuvent-ils, via une mise aux enchères trouver un acheteur de la maison qui est sensée appartenir au nouveau propriétaire ? Et s'ils vendent vraiment, que devient ce dernier ?
- Quand on connait un peu la mécanique des enchères, il en existe des publiques et des privées. Dans le premier cas, c'est le liquidateur qui gère, pas les créanciers.
Dans le second cas, les honoraires du commissaire priseur sont de l'ordre de 20% minimum. Je ne vois pas comment trouver un acquéreur 10% au-dessus du prix payé par le nouveau-propriétaire permettrait de démontrer que le bien valait plus. Avec les frais, il faudrait 32% de plus pour augmenter le remboursement aux créanciers ...
- Enfin, une telle démonstration serait probante si le nouveau propriétaire voulait vendre le bien qu'il venait juste d'acheter... et pour quelle raison ? Rembourser les dettes d'une autre personne ... quel bon coeur !
- Et pour apporter une preuve, il faudrait que l'achat soit effectivement fait. Se limiter à trouver un acquéreur 'virtuel' qui, dans une vente aux enchères, n'achètera pas vraiment la maison mais se déclarera prêt à la payer 10% plus cher et qui de ce fait devra s'acquitter de 20% ou plus de frais est un raisonnement des plus farfelus.

Je peux aussi vous raconter l'histoire du 30e franc ...

Par AGeorges

Malheureusement, dans ce cas-ci, il semble que le compromis n'ait pas été signé devant notaire et que l'existence d'hypothèques n'y a même pas été mentionnée.

Je ne sais pas si cela date d'ALUR, ELAN ou autre, mais un tel compromis me parait totalement illégal.

Par ESP

Il a même probablement triché en jouant sur des délais de publication d'hypothèque ...

Rien dans le sujet ne nous permet d'en préjuger...

Un organisme ne va pas accepter une hypothèque couvrant un montant de dette supérieur à la valeur du bien hypothéqué. C'est contraire à ce quoi sert une hypothèque.
Bien sur que si, le créancier prend une hypothèque de second rang, qui peut être judiciaire, lorsqu'il ne parvient pas à se faire rembourser, pour pouvoir récupérer au moins une partie le cas échéant.

Par AGeorges

Oui, ESP, vous avez raison dans la mesure où une hypothèque de second rang (ou plus) n'est qu'un pis-aller. C'est aussi le cas au plus probable, de toute hypothèque de type judiciaire. Le créancier essaye de récupérer ce qu'il peut.
Au départ, l'hypothèque est une garantie. Si "l'emprunteur" ne rembourse pas sa dette par les voies prévues, l'hypothèque doit permettre de rembourser la créance. Si je vous demande de me prêter 50.000 maravédis et que je vous propose en garantie une hypothèque sur un bien qui en vaut 10.000, vous n'allez pas accepter, et vous aurez bien raison.

Pour ce qui concerne cette question, apparemment, le notaire n'est intervenu que pour préparer la vente, et c'est là qu'il s'est aperçu de l'escalade d'hypothèques sur la maison. Ceci a été précisé après les premières réponses. Il y a donc bien eu dissimulation des dettes au niveau du compromis. Si ce dernier a été signé en agence, cette dernière est responsable. A moins que les délais d'enregistrement, probabilité que j'ai suggérée, ne soient en cause. Être affirmatif impliquerait de savoir quand la maison a été mise en vente et quand le vendeur a été mis en liquidation, ce qui implique un jugement de tribunal et donc des délais qui peuvent être importants.

Par georges

merci pour vos retours.

la liquidation judiciaire a eu lieu avant la mise en vente de la maison. Et les vendeurs ne l'ont pas déclaré au notaire le jour du compromis. Le notaire s'en est rendu compte en demandant l'état hypothécaire. Je souhaiterai savoir si cela peut etre résolue avec le liquidateur judiciaire, est ce qu'il a le droit de lever l'hypotheque.

Merci et

Bonne journée.

Par ESP

Cela peut être résolu non pas le liquidateur judiciaire. Charge à lui de convaincre les créanciers que le prix est le bon et que la vente du bien est une avancée, pour obtenir la mainlevée.

Par georges

ok si je comprend bien le liquidateur est seul maitre pour obtenir la main levée et si cela se fait je peux sans risque signer l'acte de vente ?

Merci pour votre temps.

Par AGeorges

ESP : Cela peut être résolu non pas le liquidateur judiciaire

Je n'ai pas compris cette phrase.

La signature du contrat de vente va être une opération multi-partite.
Le vendeur (peu), l'acheteur, le notaire, le liquidateur, un représentant de la banque et au moins un représentant des autres créanciers.

Ces 'deux' derniers peuvent être contactés par le liquidateur avant, lequel leur exposera la situation et la façon dont les finances de l'opération se présentent. Le prix de vente étant connu, ainsi que le montant de la créance de la banque, il peut préciser combien chacun touchera du fait de la vente proposée par le notaire. Il peut bien sûr argumenter qu'il sera difficile de faire mieux si, par exemple, il était procédé à une mise aux enchères judiciaires de la maison.
Propositions faites, les créanciers peuvent refuser ou accepter.
Si le liquidateur judiciaire accepte que la vente soit faite via le notaire, c'est que le problème des créanciers a été réglé.
Et s'il subsiste des dettes, elles ne peuvent pas avoir été transférées au nouveau propriétaire avec la maison.
Donc, si le LJ dit OK, vous pouvez signer sans crainte.
Sinon, la vente ne pourra pas être faite, à mon avis, donc, il n'y a pas de risque non plus, à condition que tout soit suffisamment clair pour que vous récupériez toute mise de fonds éventuelle.

Par ESP

Pas du tout,
Les créanciers hypothécaire n'ont pas à être présents à la signature.

Par AGeorges

Est-ce que quelqu'un a parlé de présentiel ici ?

Cependant, même s'ils ne sont pas présents physiquement, les créanciers ont leur mot à dire sur la vente. Et, en général, quand un acte est supposé avoir l'aval de nombreux intervenants, directs ou indirects, les délais peuvent en souffrir sensiblement. Et si jamais l'un d'entre eux n'est pas d'accord ou propose un autre montage, l'opération peut tout à fait prendre des mois et des mois de retard. Ce qui a de fortes chances de déranger grandement les plans de l'acheteur. Il vaut donc mieux qu'il le sache au début.

Par ESP

Lorsque le (ou un) notaire aura acté la mainlevée (formalisée par l'intermédiaire d'un acte notarié), la levée de l'hypothèque fait disparaître celle-ci des registres de la publicité foncière.
L'acte de vente de déroulera comme d'habitude avec la signature du propriétaire vendeur et de l'acquéreur.
Mais les capitaux seront séquestrés pour être versés aux créanciers.

Par AGeorges

Il y a un personnage dont l'on n'a pas parlé dans tout ça, c'est le juge-commissaire. En fait, c'est lui qui veille au respect des droits de toutes les parties en cause.
Dans ce cas, il a été parlé de liquidation judiciaire, mais on ne sait pas de quoi. L'enchaînement des opérations reste curieux car comment, s'il s'agissait par exemple de liquidation d'une entreprise avec un passif > actif, qui a pu penser qu'une prise de seconde hypothèque, après une banque, pouvait garantir quelque chose, surtout avec une valeur supérieure à celle de la maison ?
Pour une entreprise, en général, une procédure collective est lancée, ce qui permet de substituer le liquidateur à l'ensemble des créanciers. Toute action individuelle n'est donc pas possible à ces créanciers, mais elle ne l'est pas non plus au débiteur. Ce dernier ne peut donc pas contacter un notaire, tout à fait individuellement, pour essayer de vendre une maison qui est entrée dans un processus de liquidation.
Normalement le liquidateur fait l'inventaire des biens, il essaye de les valoriser et de trouver des candidats acquéreurs pour ces biens. Ensuite, c'est le juge-commissaire qui prend les décisions, en fonction des diverses propositions. Il peut alors accepter une vente 'normale' qui
sera actée par un notaire, sous le contrôle du liquidateur. Il peut aussi décider d'une vente aux enchères.

Or ici, la procédure collective ne semble pas pouvoir s'appliquer à l'ensemble car on ne peut assimiler la banque à un créancier de l'entreprise. Individuellement, la banque peut donc forcer la vente du bien pour récupérer sa mise. A ce sujet, il existe une jurisprudence sur les priorités entre deux procédures. Elle semble dire que le liquidateur est autorisé à prendre en charge les opérations de vente telles qu'elles ont été initiées par la banque, pour les intégrer à sa procédure en cours.

En plus, la liquidation judiciaire semble avoir été prononcée sur une base incomplète puisque ce n'est pas une hypothèque qui donne de l'argent aux créanciers, elle n'est qu'une garantie. Peut-on considérer que la liquidation était toujours en cours ? Dans ce cas, l'explication ci-dessus est partiellement valable car je ne sais pas comment le liquidateur va considérer le créancier banque, ni même si elle relève vraiment de lui ... La jurisprudence citée permet cependant bien d'assimiler les deux affaires. On peut tout de même supposer, comme l'a mentionné ESP, qu'il y aura plusieurs actes à faire, celui de la mainlevée des créanciers de la liquidation, traités en groupe par le juge-commissaire, du fait de l'hypothèse de procédure collective, celui de la mainlevée de la banque (prioritaire), ensuite l'acte de vente lui-même réalisé par le notaire sous contrôle du liquidateur, et sur la base des instructions du juge-commissaire, enfin une prise en compte des divers décomptes liés au séquestre du montant de la vente et impliquant le remboursement plus ou moins complet des créanciers.
Ce dernier point est du plus haut standard quand un notaire partage les résultats d'une vente.
Dans la partie vente, la validité de la signature du vendeur me pose un petit problème. C'est le liquidateur qui est responsable de la vente. N'est-ce pas lui qui doit signer ?

Et normalement, le notaire sait reconstituer les origines de propriété de chaque immeuble. Pour celui en cause, l'Etat, le liquidateur ou une entité administrative sera-t-elle mentionnée dans le récapitulatif ? (puisque le bien a été confisqué).

Pour rassurer l'acheteur potentiel, si le processus aboutit, il n'y aura plus d'hypothèque sur la maison, ça, c'est sûr !