Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente d un bien avec hypothèque

Par MarcJ

Bonjour
Étant héritiers d un bien immobilier que nous mettons en vente
Notre notaire nous informe après la signature du compromis de l'existence d une hypothèque sur ce bien souscrit en 2014 par notre mère suite à des problèmes financiers
Cette hypothèque porte sur l achat d un véhicule pour un montant de 3500 euros
Le bien immobilier est lui complément soldé donc il faut juste la main levée de l organisme de crédit
Ce dernier nous demande le numéro de contrat ou la plaque d immatriculation que nous n avons pas et rien dans les documents laissés par ma mère
Ma question est la suivante
La vente peut elle se faire quand même si notre notaire bloque le montant 3500 euros sur la vente le temps que nous puissions trouver une solution pour avoir ce document de main levée?
Encore une fois l on parle la d une formalité administrative sachant que le crédit immobilier contracté par ma mère à été soldé de son vivant
Merci de votre aide
Jean Marc

Par AGeorges

Bonsoir Jean-Marc,

A mon avis vous mélangez deux choses.
On peut avoir une prise d'hypothèque en garantie d'un crédit immobilier, mais CE N'EST pas le cas de votre mère.

Votre mère a fait prendre une hypothèque sur le bien immobilier dont elle était pleine propriétaire, ayant remboursé le crédit, pour GARANTIR un prêt personnel.

Ce que vous devez vérifier est donc si ce prêt personnel, visiblement requis pour acheter un véhicule automobile, a été complètement remboursé ou pas. L'organisme détenteur de l'hypothèque n'est pas celui qui a consenti le prêt immobilier mais bien celui qui a consenti le prêt personnel.

Le fait que le prêt immobilier ait été complètement remboursé ou pas n'a pas d'incidence dans cette affaire.

Vous parlez d'avoir joint l'organisme de crédit. Il ne peut s'agir que de celui qui a consenti le prêt personnel. Demandez-leur donc où en est le remboursement des mensualités de ce crédit là. Pas l'immobilier, le personnel.

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente peut elle se faire quand même si notre notaire bloque le montant 3500 euros sur la vente le temps que nous puissions trouver une solution pour avoir ce document de main levée?
C'est une solution mais ce n'est pas la meilleure. Il n'est pas dans les usages de laisser une hypothèque inscrite sur un immeuble vendu. L'acheteur risque de tiquer. Le mieux serait tout de même que vous parveniez à obtenir de l'organisme de crédit une attestation du remboursement du prêt.

Pour vous délivrer cette attestation, l'organisme de crédit vous demande les références du contrat. Si l'inscription hypothécaire n'indique pas les références du contrat de prêt, elle doit indiquer l'acte notarié par lequel l'hypothèque a été consentie et il faudrait alors rechercher cet acte en l'étude du notaire qui l'a établi.

Par AGeorges

Bonjour J-M,

Petite précision par rapport à mon dernier message.

Il est légalement possible de cumuler les hypothèques. On parle alors de 1er rang, 2e rang, etc. C'est évidemment l'organisme de crédit qui peut accepter ce type de "garantie diminuée" selon les sommes à garantir.
Si le bien vaut 1M? et qu'il reste une hypothèque de 1er rang pour 100K?, reprendre une hypothèque de 2e rang pour 50K? n'est pas un gros risque. La vente, même réduite du bien permettra au plus probable de rembourser les 150K? cumulés.
C'est le principe.

Donc, vous devez vérifier combien il reste d'hypothèques sur la maison, associées à quels crédits et faire procéder aux contrôles usuels :
- crédit remboursé en totalité ?
- où en est la mainlevée (il y a toujours un délai).

Par Nihilscio

Donc, vous devez vérifier combien il reste d'hypothèques sur la maison, associées à quels crédits et faire procéder aux contrôles usuels :
- crédit remboursé en totalité ?
- où en est la mainlevée (il y a toujours un délai).
Ce n'est pas la question. Le notaire a fait son boulot. Il a relevé une hypothèque garantissant un crédit à la consommation. Il n'est pas question que l'acheteur de l'immeuble continue à garantir le remboursement du crédit contracté par votre mère pour l'achat d'une voiture.
Il faut donc que le créancier donne son autorisation pour que l'hypothèque soit levée.
Avant de donner son autorisation, le créancier demande la référence du contrat de prêt.
Cette référence sera trouvée soit sur ce qui est conservé par le service de la publicité foncière soit sur l'acte notarié par lequel l'hypothèque a été consentie.
Le notaire chargé de la vente sait quoi faire. Il aura peut-être besoin d'aller chercher chez un confrère l'acte de consentement à l'hypothèque.
Vous vous êtes mis en rapport avec l'organisme de crédit mais il faut demander au notaire chargé de la vente s'il a les éléments nécessaires pour lever l'hypothèque ou s'il se heurte à une difficulté.

Par AGeorges

Bonjour,

Jean-Marc a écrit :
Encore une fois l on parle la d une formalité administrative sachant que le crédit immobilier contracté par ma mère à été soldé de son vivant

Ce qui indique une certain mélange dans la compréhension de la situation. J'explique donc un peu plus comment cela aurait pu se passer.
Répéter votre message précédent, M. Nihilscio n'a donc pas d'intérêt. La situation que je décris est une possibilité qui a pu exister dans le temps, ce n'est donc pas la peine de dire "Ce n'est pas la question".
Il est clair que le notaire n'a trouvé qu'une seule hypothèque, et il est clair pour moi, comme pour vous qu'elle ne concerne pas le crédit immobilier. Mais ce n'était pas clair pour Jean-Marc, n'est-ce pas ?

Par Nihilscio

Ce n'est pas l'auteur de la question qui n'a pas compris la situation, c'est vous qui n'avez pas compris la question posée et votre pseudo-cours de droit, qui ne répond pas à la question et dont personne n'a rien à faire, est entaché d'erreurs.

Avant de se préoccuper du rang d'une l'hypothèque, rang qui est déterminé par la date de l'inscription, on se préoccupe la nature de la sûreté : privilège, hypothèque spéciale ou hypothèque ordinaire.

Le prêteur de deniers (celui qui a prêté des fonds destinés à l'achat de l'immeuble) bénéficie d'une hypothèque spéciale qui lui donne une priorité sur les autres créanciers.
Un créancier inscrit n'a pas à donner d'autorisation pour l'inscription d'une nouvelle hypothèque par un autre créancier.
L'inscription d'une nouvelle hypothèque ne diminue pas les garanties des créanciers précédemment inscrits.

Par AGeorges

Mais bien sûr, M. Nihilscio est la seule personne intelligente de ce forum. La plupart des autres n'y comprennent rien. C'est très clair.
Merci pour cette démonstration significative de vos "qualités". Je laisse le soin aux modérateurs d'en effacer la partie agressive.

Par Nihilscio

Je ne prétends pas être la seule personne intelligente sur ce forum et je ne prétends pas être omniscient.

La question était en substance : "une hypothèque est inscrite et je ne sais pas comment faire pour la main-levée. L'organisme de crédit me demande le n° d'immatriculation de la voiture ou le numéro de contrat mais je ne trouve rien dans les papiers laissés par ma mère".

Si M AGeorges sait où trouver le numéro d'immatriculation de la voiture ou le numéro du contrat de prêt, qu'il le dise.

M AGeorges, qui n'a visiblement pas compris la question, n'a rien apporté d'utile au sujet des données recherchées.

Le cours de droit de M AGeorges sur les hypothèques est truffé d'erreurs.

Par Rambotte

je ne trouve rien dans les papiers laissés par ma mère
Et sur les relevés bancaires ? Un remboursement d'échéance a bien souvent un intitulé à rallonge qui contient la référence du prêt. En tout cas, le prêteur devrait savoir décortiquer cet intitulé pour trouver le n° du prêt.