

Hypothèque non déclarer par le vendeur

Par **babar28**, le **19/06/2010** à **10:53**

Bonjour,

je viens sur ce forum car je suis dans une situation désespérée.

j'ai signé en date du **18/02** un compromis de vente pour l'achat d'une maison par une agence. A noter que dans le compromis de vente il est écrit que " le vendeur déclare que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

le **15/06**, le notaire m'appelle pour me dire qu'il y a un problème! la banque du propriétaire a fourni un certificat donnant le montant de l'hypothèque depuis 2008 :le montant total est supérieur au prix de vente de la maison.

le vendeur passé devant un tribunal a obtenu un accord du juge de vendre la maison à l'amiable le **30/03**.or il ont déclaré pouvoir la vendre 2000€ de plus que notre compromis de vente...

de plus une taxe sur les frais de poursuite de la procédure de saisie sont maintenant à nos frais alors que nous n'étions pas du tout au courant !!

quels sont mes recours? de plus, le montant de l'hypothèque est lui inférieur au montant de la vente, ce n'est pas à moi de subir les conséquences!!

cela fait 4 mois que le compromis est signé et on m'annonce tout cela un semaine de la signature définitive chez le notaire!!!

aidez moi svp!!!

Par **dobaimmo**, le **19/06/2010** à **11:37**

Bonjour

Le notaire du vendeur doit obtenir de la banque un accord de mainlevée en contrepartie d'une somme équivalente au prix de vente déduction faite des frais de mainlevées à la charge du vendeur.

dans ce cas là vous pourrez signer.

Il est curieux que cela sorte maintenant.
cependant, je ne comprends pas très bien une partie du problème
- vous dites d'abord que la personne doit plus à la banque que le prix de la maison
- vous dites vers la fin que le montant de l'inscription hypothécaire est inférieur au prix de vente ?

cordialement

Par **babar28**, le **19/06/2010** à **15:12**

merci de votre réponse.

le vendeur doit environ 200 000€ à leur banque et nous achetons la maison à 128 000. or lors de l'accord du juge celui ci à donner le montant de 130 000 pour vendre à l'amiable.il manque donc 2 000 € entre notre compromis signé en février 2010 et la décision du juge en avril 2010.. apparemment le vendeur aurait anticipé sur le jugement..

les frais de taxe sur la procedure de saisie sont-ils a notre charge alors que nous n'étions pas au courant que cette maison était sous hypothèque?
en cas de levée d'hypothèque, les frais de taxe de procedure de saisie sont-ils annulé?

Par **dobaimmo**, le **19/06/2010** à **16:00**

Bonjour

effectivement, la seule solution pour s'en sortir à l'amiable et que le vendeur et son notaire discute désormais en direct avec le créancier qui a seul pouvoir pour accepter cet accord situé non seulement 2000 € en dessous de ce qui a été fixé par le juge mais désormais plus car il est bien évident que vous souhaitez ne pas avoir autre chose que le prix indiqué dans le compromis à payer (c'est à dire que la banque doit accepter de baisser sa créance et de laisser au débiteur de quoi payer la mainlevée de l'hypothèque et des frais de saisie)
tout dépend si la banque pense pouvoir vendre aux enchères plus, ou moins... c'est un pari.
vous pouvez également vous retirer si vous le souhaitez; en tout cas vous n'avez pas à verser plus. sauf si vous pensez que verser un peu plus vous fera avoir cette maison qui en vaudrait beaucoup plus
cordialement

Par **babar28**, le **20/06/2010** à **01:18**

merci beaucoup de vos réponses
donc en fait si je comprends bien nous n'avons aucun recours même si le vendeur a fait une fause déclaration si je comprends bien...
c'est sur que payer des frais dont on était pas au courant ne nous conviendrait pas du tout même si la maison nous interesse ...

cordialement