



Hypothèque judiciaire anciens proprios de mon appart en vente

Par **peps06**, le **13/01/2016** à **14:52**

Bonjour,

Je vends mon ancien appartement. Un compromis de vente a été signé fin Novembre. Mi-décembre, mon notaire m'informe qu'il y a une hypothèque judiciaire sur l'appartement, concernant les anciens propriétaires ! Il ne sait pas de quoi il retourne, il sait juste qu'il concerne une banque !

Il est étonné comme moi que lorsque j'ai acheté l'appart il y a 15 ans, mon notaire ne m'en est pas averti ! Il faut signaler que jeune et naïve, premier achat, j'avais accepté de prendre le même notaire que les vendeurs, sous prétexte que cela irait plus vite !!

Néanmoins, à ce jour, on ne sait toujours pas s'il existe encore une dette des anciens proprios, ou s'il s'agit juste d'une main levée; si je devrais m'acquitter moi de cette dette ou d'une main levée, alors que les propriétaires avaient acheté un nouveau bien, qu'eux-mêmes et la banque habitent toujours dans le coin... Pourquoi ne peut-on pas passer cette hypothèque sur leur bien actuel dont ils sont propriétaires, au lieu de freiner ma vente et alors que je n'ai plus rien à voir avec eux depuis que j'ai acheté cet appart il y a 15 ans !! Lorsqu'ils m'ont vendu, ils ne se sont pas mis en location, ils ont acheté un autre bien, pourquoi cette hypothèque n'est pas passée sur leur nouveau bien ? Que ma vente soit retardée ou que je doive payer pour eux est d'une injustice incroyable ?? N'ais-je aucun recours pour me retourner contre l'ancien notaire qui ne m'en avait pas informé et les anciens propriétaires à l'origine de cette hypothèque ??

Par **catou13**, le **14/01/2016** à **12:11**

Bonjour Peps06,

Pour commencer, il faudrait vérifier sur l'état hypothécaire à quelle date a été prise cette inscription d'HJ :

-avant la signature de votre acte d'acquisition : elle apparaissait donc sur l'état hors formalité et le Notaire de l'époque aurait dû se mettre en rapport avec le créancier pour obtenir la mainlevée (avec ou sans paiement)

- après la signature de votre acte et avant sa publication : Là encore elle aurait été révélée sur l'état sur formalité et le Notaire aurait dû faire le nécessaire même s'il avait libéré le prix.

Dans les deux cas, je considère que la responsabilité du Notaire est engagée.

Concernant la "translation" de l'hypothèque sur un nouveau bien, elle n'est pas automatique, elle fait l'objet d'un acte notarié.

Il est normal que votre notaire actuel ne sache de quoi il retourne... Il doit rapidement faire un

courrier à son Confrère et parallèlement demander au créancier si cette inscription est toujours causée (dette non remboursée) ou non causée (créance éteinte). Dans les deux cas, il faudra faire l'acte de mainlevée dont vous n'avez pas à supporter le coût (à moins que l'hypothèque ne s'éteigne à bref délai)

Il est extrêmement grave de laisser une hypothèque prise à l'encontre de l'ancien propriétaire grever un bien vendu : En effet le créancier bénéficie du droit de suite, c'est à dire qu'il peut exercer son droit sur le bien quel qu'en soit le propriétaire, même s'il n'est pas le débiteur. Mais il se peut que le Notaire de l'époque ait tenu compte de cette hypothèque, obtenu l'accord de mainlevée du créancier, provisionner les frais de celle-ci mais ait "oublié" de la faire.... Ca arrive parfois, d'où l'intérêt pour le notaire de vérifier régulièrement les comptes créditeurs !!

Par **peps06**, le **14/01/2016** à **18:07**

Merci ++++ Cafou13 pour ces informations, qui me rassurent.

Ce qui m'inquiète, c'est que mon avocat m'a dit qu'il voyait cela avec "l'avocate", il ne m'a pas parlé de notaire, donc j'ai bien peur que la créance existe toujours et qu'il y ait une procédure en cours ...?!

Franchement, je n'en sais pas plus. J'espère que je n'aurais rien à déboursier de ma poche, ou que je n'aurais pas tout ou partie du prix de ma vente à donner, car cela serait un gros préjudice pour moi qui ait acheté un autre appartement et qui attend avec impatience cette vente pour que mon crédit modulable baisse et pour rembourser le crédit relais (la vente doit rembourser le crédit relais en totalité et la moitié du crédit modulable que j'avais contracté pour acheter le nouvel appart) .

Si je dois donner une partie de la somme du bien vendu pour payer la dette des anciens proprios, puis-je me retourner contre le notaire et/ou les anciens proprios ? Et si oui, cela conduirait à quoi ? Avez-vous déjà eu ce cas ?

Merci encore
Bien cordialement

Par **catou13**, le **14/01/2016** à **19:28**

Bonjour,c

C'est normal, une inscription d'hypothèque judiciaire est prise par l'avocat (en vertu d'un jugement).

Perso, je n'ai eu que le cas de mainlevée accordée par le créancier (remboursé sur le prix) dont les frais avaient été conservés par le Notaire, mais dont l'acte n'avait pas été établi. Sinon la question à votre question est OUI....Mais attendez que votre Notaire en sache plus. Je vous confirme qu'un bien immobilier **doit** être vendu **libre** de toute inscription d'hypothèque ou privilège.

Par **peps06**, le **27/03/2016** à **11:37**

Bonjour cher "Cafou13",

J'espère que vous allez bien. J'ai encore besoin de vos lumières et vous en remercie infiniment par avance - ce que vous faites en aidant les gens de la sorte, gratuitement, vous honore ainsi que votre profession, étant à l'opposé de ce que mon notaire, assermenté par l'état comme vous, me fait subir -!

J'avais mis de côté ces échanges, sentant malheureusement qu'il serait sans doute nécessaire que je revienne vers vous !...

Je m'explique :

Mon notaire est un clerc de notaire qui a eu son diplôme, mais qui n'a toujours pas associé au notaire "en chef" du cabinet par lequel je passe pour cette affaire, et pour cause, vue son incompétence. Je l'ai piqué au vif, en lui envoyant il y a plus de deux mois un mail lui demandant de faire son travail correctement, puisque les semaines passaient et que je n'avais ni nouvelles, ni date de signature...etc... Cela bien entendu après plusieurs mails polis. J'aurais pu n'envoyer ce mail qu'au notaire chef, mais je l'ai envoyé aux deux, pour lui montrer que moi je n'agis pas de manière sournoise.

Depuis tout a bien entendu traîner de surcroît. Mais cela atteint des sommets aujourd'hui, qui méritent que la loi lui fasse comprendre qu'il y a des limites à tel abus de pouvoir.

On a fini par signer la vente avec remise des clés de l'appart le jeudi 17 mars 2016, soit presque 4 mois après la signature du compromis de vente ! Il m'avait assuré que cette histoire d'hypothèque était réglée. Il s'agissait en fait d'une hypothèque contractée par le promoteur trois ans avant l'achat de mon appart sur l'ensemble des lots de la résidence. Créance remboursée mais dont la main levée de l'inscription n'a jamais été effectuée.

Mon notaire a fait passer semaine après semaine sous prétexte qu'il attendait une main levée sans frais pour moi. Nous sommes arrivés à la signature le 17 mars, moi en croyant que cette main levée était réglée - d'après ses propres affirmations -, lui avec cette hypothèque en l'état, toujours inscrite.

Comme les notaires des acquéreurs étaient les mêmes que ceux avec qui j'avais acheté cet appart -(seul point positif pour moi -, et que ceux-ci ne m'en avaient jamais informé lorsque j'avais acheté, - faute professionnelle -, ils ont accepté de notifier cette hypothèque dans l'acte de vente, afin que je n'en paye pas les frais de main levée, ni les acquéreurs - il reste dix ans avant l'annulation au bout de 30 ans -.

Si je reviens vers vous à ce jour, c'est que mon notaire m'a assuré que les fonds de la vente, soit près de 260000 euros, seraient virés à ma banque le lendemain, le vendredi 18 mars. Nous sommes le 27 et ceux-ci n'ont toujours pas été virés. Mon notaire n'arrête pas de me dire que cela va être fait, invoquant des excuses bidons, comptable exceptionnellement absent...-, pour faire traîner.

Il est plus qu'évident que ce jeune homme de trente ans a décidé de se venger de "la terrible offense" que je lui ai faite il y a des mois, sur le fait qu'il laisse traîner...en laissant traîner !!

Ma demande à ce jour est la suivante: quels sont les termes pour le menacer d'un dépôt de plainte ou autre, vis à vis de ses pratiques:

abus de confiance, séquestration abusive de fonds, mise à mal du client financièrement...???

Il est évident que si je ne le menace pas de quelque chose, il continuera à s'amuser de la sorte.

Moi pendant ce temps, mon crédit court toujours, me prenant la moitié de ma paye à chaque mois qui passe...et il ne le sait que trop !

Comprenez bien que je veux juste que cette histoire s'arrête enfin. Il a séquestré une partie de l'argent sous des faux prétextes, je ne vais pas rentrer dans ces détails, mais là il faut que je le mette au pied du mur.

J'ai donc besoin de savoir quels sont les termes adéquats si je devais aller jusqu'à un dépôt de plainte ou autre démarche (?), pour l'obliger à faire son travail.

Avec tous mes remerciements, je vous souhaite un excellent week-end pascal...
Bien cordialement