



ABSENCE DE LEVEE D'HYPOTHEQUE

Par VERCIN

Bonjour,

A la veille de la signature le Notaire me dit: "Il y a un problème, à la précédente vente du bien (2019) la levée de l'hypothèque n'a pas été effectuée auprès de l'administration ! Il faut attendre le début septembre pour régulariser."

En attendant, on peut faire un contrat d'occupation précaire.

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Ce notaire est bien négligent.

Il avait au moins 2 mois pour tout vérifier.

Un contrat d'occupation précaire avantage l'acquéreur qui peut s'installer et ne jamais rien signer ni payer. C'est vous qui voyez.

Par VERCIN

Merci de votre réponse.

Je suis l'acquéreur.

Par yapasdequoi

Demandez l'avis de votre propre notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le notaire mérite certes des reproches mais, les choses étant ce qu'elles sont, la convention d'occupation précaire est une excellente solution. Elle permet à l'acquéreur de s'installer dans la maison à la date prévue et le vendeur ne peut la refuser.

Dans l'hypothèse très improbable où l'hypothèque ne pourrait être levée, la vente serait annulée aux torts du vendeur.

Dans celle, la plus probable, où le vendeur est de bonne foi, où il n'y a plus aucune créance à garantir, l'hypothèque sera levée, ce n'est plus qu'une formalité à accomplir. Le vendeur ne court aucun risque puisque les fonds ont déjà été versés au notaire. La convention d'occupation précaire ne sera qu'une modalité de la délivrance à laquelle le vendeur s'est obligé dans l'avant-contrat.

Par VERCIN

Merci beaucoup.

Par VERCIN

Mais puisque les fonds sont déjà versés, nous sommes bien dans l'attente d'une date de signature, alors pourquoi introduire une date maximum d'occupation et une astreinte de 100 €/jour de retard si l'occupant reste dans les lieux ?

Par yapasdequoi

Les fonds sont versés, mais ils sont bloqués chez le notaire. Si vous ne signez pas l'acte, ça peut durer un moment ... d'où l'astreinte pour vous obliger soit à signer soit à quitter les lieux.

Y a-t-il une certitude que l'hypothèque sera vraiment levée au 31/08 ?

Par VERCIN

Pour l'instant aucune certitude.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a en effet quelque chose de choquant. Il se présente un obstacle à la vente qui n'est pas de votre responsabilité et c'est vous qu'on menace.

Dans l'hypothèse la plus probable d'une simple omission, il ne faut pas s'inquiéter outre mesure, tout sera régularisé. Il faudra tout de même veiller à ce que la durée de la convention d'occupation soit suffisante.

Dans l'hypothèse où reste encore une créance à garantir il faudrait garder à l'esprit que :

- le vendeur s'était engagé à vendre un bien libre d'hypothèque,
- il s'était engagé à délivrer le bien vendu à la date de signature de l'acte authentique prévue fin août,
- le notaire qui avait instrumenté en 2019 porte la responsabilité de la non-levée de l'hypothèque,
- le compromis contient probablement une clause pénale qui devrait le cas échéant être mise à exécution aux torts du vendeur qui aurait alors une action récursoire contre le notaire de 2019.

Il serait légitime que ce soit rappelé dans la convention d'occupation précaire.

Une solution qui pourrait être envisagée si l'hypothèque tarde à être levée : procéder à la vente et placer sous séquestre le montant pouvant être dû au créancier, retenu sur le prix de vente.

Par VERCIN

Bonjour Nihilscio,

Je vous remercie infiniment pour votre réponse et vos précisions.
Nous sommes rassurés.

Bien cordialement,

Vercin