



Levée anticipée d'hypothèque

Par Ermite

Bonjour,

Vu mon âge (77) l'association nu-proprétaire qui via un commodat utilise déjà ma propriété pour ses activités, me demande - afin d'éviter tous conflit avec mes héritiers - une levée anticipée de l'hypothèque. Cette hypothèque a été reconduite récemment pour 15 ans à cause de ma négligence.

L'acte de vente (2009) stipule en effet qu'il reste 30.000 ? à payer en annuités via la compabilité du notaire. Mais cela ne c'est pas fait via le notaire mais par des rénovations et autres travaux qui dépassent de loin ce montant.

Que faire?

Merci de votre conseil.

Par Rambotte

Bonjour.

Rien n'est clair dans votre description de la situation.

Vous dites qu'une association est nue-proprétaire, et qu'elle utilise votre propriété.

Pourriez-vous confirmer qui est nu-proprétaire et qui est usufruitier, et de quoi ?

Pourquoi un commodat, dans un contexte de démembrement entre nu-proprétaire et usufruitier ?

Qui a vendu quoi à qui en 2009 ?

Par Ermite

Bonjour,

C'est moi qui ai vendu à l'asso en 2009. Elle est nu-proprétaire et moi je suis l'usufruitier. Nous avons convenus par commodat que l'asso utilise la partie principale de la propriété (une ex-ferme) et l'aménage pour ces activités et que moi j'occupe la partie annexe. Les frais de rénovation et autres travaux que l'asso a payé concernaient le tout aussi la partie que j'occupe.

Par Nihilscio

Bonjour,

Peu important les détails.

Un débiteur dont un bien est hypothéqué peut obtenir la levée de l'hypothèque dès lors qu'il s'est entièrement libéré de sa dette. Il en fait la demande au service de la publicité foncière à qui il doit justifier soit que le créancier consent à la levée de l'hypothèque soit que cette levée est ordonnée par jugement.

La procédure est indiquée aux
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000044062131/]articles 2435 à 2439 du code civil[url].

Par Rambotte

Donc l'association n'utilise pas votre propriété, mais la sienne.

Et en tant qu'usufruitier (non-proprétaire), vous prêtez au nu-proprétaire l'usage d'une partie de sa propriété.

Il restait, lors de la vente de la nue-proprété, 30000? du prix convenu à payer à vous par l'association.

Doit-on considérer que cette somme est payée en nature par la rénovation de la partie du bien que vous occupez en tant qu'usufruitier ? J'en doute, parce que votre patrimoine n'est pas enrichi par ces rénovations.

Lors de la vente, c'est bien vous qui avez demandé une hypothèque sur le bien vendu, pour garantir les sommes encore dues ? Je ne comprends pas la notion de reconduction pour cause de votre négligence.

En revanche, quelles étaient exactement les conditions et les délais de paiement de la somme encore due ? Car se greffe aussi la notion de prescription des dettes.

Peu important les détails.

Ben si, parce que le débiteur est-il vraiment libéré de sa dette ?

Par Nihilscio

Mais cela ne c'est pas fait via le notaire mais par des rénovations et autres travaux qui dépassent de loin ce montant. Que faire?

L'association considère qu'elle ne vous doit plus rien et donc que l'hypothèque n'a plus de raison d'être.

Si vous êtes d'accord vous en convenez par acte notarié et l'association fera radier l'hypothèque.

Si vous n'êtes pas d'accord, vous répondez que vous refusez la levée de l'hypothèque et, si l'association insiste, elle devra saisir le tribunal judiciaire. Si le tribunal après avoir entendu les deux parties juge que la dette est éteinte, il ordonnera la levée de l'hypothèque. Dans le cas contraire, l'hypothèque restera inscrite.