Droit de suite

Par **A.laure**, le **13/09/2008** à **09:49**

Alors j'ai un petit problème concernant l'exemple donné en cours sur le droit de suite. J'ai bien compris qu'il s'agissait de la prérogative qu'a un titulaire de droit réel de pouvoir exercer son droit sur la chose quelque soit le titulaire de cette chose.

Mais il nous a parlé des hypothèque (notons que c'est une notion très floue pour moi) et nous a donc dit que si quelqu'un ne pouvais plus rembourser son crédit à la banque, il mettait (ou la banque mettait j'ai pas bien compris ca non plus) la maison en hypotheque , la banque la saisissait et la vendait aux enchère pour rembourser l'argent que le débiteur lui devait. Ensuite avec le droit de suite la banque garde le droit d'hypotheque sur l'immeuble en question , mais que ce passe t'il pour le nouvel acheteur ? et comment la banque risque t'elle d'utiliser a nouveau se droit? et que se passe t'il pour la personne qui avait fait son crédit a la base et qui n'arrivait pas a le rembourser?

Donc voilà j'ai eu du mal avec cette partie là d'autant plus que la discussion des deux personne juste derriere moi m'empecher d'ecouter attentivement (ca deconcentre, les deux personnes parlent fort, et le prof parle plutot faiblement) Voilà ! Image not found or type unknown

Merci d'avance (je sais pas si j'ai été bien clair mais bon)

Par **Olivier**, le **13/09/2008** à **13:30**

Alors tu n'y es pas tout à fait (mais ça vient peut être du prof puisqu'en matière de sûretés la pratique est différente de la théorie...)

En gros il faut repartir de la base. Quand une banque prête de l'argent à un client, elle va tout naturellement demander à bénéficier de garanties lors de la signature de l'acte de prêt au cas où le client ne rembourse pas. En général pour des emprunts immobiliers, les banques auront donc souvent recours à l'hypothèque, c'est à dire qu'elle va bénéficier d'un droit de suite et de préférence sur un immeuble du débiteur.

Si le débiteur ne rembourse pas, la banque fait donc saisir la maison, la fait vendre et rembourse le montant de sa créance sur le prix de vente.

Imaginons maintenant que le client n'ait pas fini de rembourser son prêt mais qu'il vende sa maison, puisque c'est là que se pose visiblement ton problème. En théorie, la vente de la maison ne change rien aux droits de la banque, puisque le client est toujours débiteur. S'il venait à ne pas rembourser, la banque peut donc en théorie faire saisir le bien hypothéqué à

son profit et le faire vendre, l'acheteur de la maison se retrouvant alors dans l'obligation soit de rembourser la créance de son vendeur pour conserver le bien, soit de racheter la maison à la banque... En gros c'est une situation qui ne va jamais se présenter en pratique mais qui est théoriquement envisageable.

Dans les faits (parce qu'au final c'est quand même ce qui nous intéresse), le notaire qui va passer l'acte de vente va découvrir sur l'état hypothécaire qu'il va demander avant la signature qu'une hypothèque existe sur le bien dont il est chargé de la vente. Il va donc dans tous les cas contacter l'établissement bancaire pour demander le montant de la créance restant à rembourser, et au moment de la vente, il procèdera d'une part au paiement du solde du prêt au moyen du prix de vente, et par ailleurs, il passera un acte de mainlevée de l'inscription hypothécaire afin de faire disparaître l'inscription grevant le bien, afin de garantir l'acquéreur.

Voilà, à ta dispo pour tous renseignements complémentaires

Par **amphi-bien**, le **13/09/2008** à **13:43**

claire et complète, ça c'est une belle réponse

Par **Olivier**, le **13/09/2008** à **13:47**

je vais finir par faire payer pour des belles réponses comme ça ^^

Par **A.laure**, le **13/09/2008** à **13:53**

Alors là rien à dire, c'est pas clair , c'est limpide ! :D

Merci Olivier j'ai compris maintenant Image not found or type unknown ;)

J'ai pas d'argent mais tu me fait crédit? Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **13/09/2008** à **14:01**

tu as des biens immobiliers hypothécables ?

Par **A.laure**, le **13/09/2008** à **15:53**

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Non, mais si tu veux je te donne des bonbons/chocolats a la place, j'en ai a profusion et qui pourrait y résister?

Par **Murphys**, le **13/09/2008** à **20:40**

Puisque le coté pratique est évoqué en matière d'hypothèque, on peut dire un truc.
L'hypothèque n'est plus vraiment un frein véritable à la revente d'un immeuble. Les banques accordent systématiquement main-levée dés paiement du prix par le nouvel acquéreur au débiteur de la banque, celle-ci se chargant ensuite de poursuivre celui-ci.
La hausse continue de l'immo (en ralentissement en ce moment certes) fait en sorte que la valeur de l'immo est quasi-sytématiquement supérieure à celle au moment de l'inscription hypothècaire, donc la banque ne perd jamais à ce petit jeu. (hors les cas de liquidation avec certif d'irrecouvrabilité)

Par **A.laure**, le **14/09/2008** à **07:18**

Tu parles de la hausse de l'immobilier mais justement il me semble avoir entendu que l'immobilier était justement en baisse?

Sinon merci pour ces précisions

Par **Murphys**, le **14/09/2008** à **08:53**

Le terme de baisse dans l'immobilier est tres interessant.
Si on prend Paris, une assiste à une baisse...de la hausse des loyers et des immobilliers.
Ensuite pour le reste de la France on entend baisse dans l'immobilier. Soit mais baisse par rapport à quoi? Par rapport à l'année derniere en fait. L'immobilier et les loyers perdent 1,2% par exemple soit grosso modo 6 € sur un loyer de 600 €.

Ensuite pour parler de la baisse de l'immo par rapport à la tendance générale:
[img:1pvtyhbt]http://www.businessattitude.fr/blog/wp-content/uploads/2008/06/evolution-prix-immobilier.jpg[/img:1pvtyhbt]

Les prix de l'immo ont pris plus de 40% entre 2000 et 2006. Donc parler de baisse de l'immo sachant que la baisse ne dépasse pas les 2% en 1 ans, les prix restent à la hausse depuis 2000.
Donc baisse des prix entre 2008 et 2007. Entre 2008 et 2006, 2005,2004,2003, etc... non.
Donc un banquier qui a une hypothèque sur un bien immo, est assuré sauf crise de l'immo comparable au début des années 90 en France et surtout au Japon de récupérer sa mise.

Par **doui**, le **14/09/2008** à **13:09**

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Si ça t'intéresse, y a un numéro du Nouvel Observateur spéciale immobilier qui est sorti y a une ou deux semaines (n°2286).

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés