

Hypothèque de second rang

Par **igrec**, le **10/02/2006** à **08:32**

Bonjour à tous.

Je me permets de poster ici pour vous demander de confirmer ma pensée sur une problématique (privée) d'hypothèque.

En synthèse, voici la situation (vous excuserez j'en suis sûr les approximations de langage d'un non juriste ?):

1) ma banque a une hypothèque de premier rang sur mon appartement suite au crédit immobilier que j'ai souscrit.

2) mon père veut obtenir un crédit auprès de sa banque, et on lui demande une caution hypothécaire. Comme il n'a pas de bien immobilier propre, il me demande d'accepter de poser une hypothèque sur mon appartement, qui sera donc de second rang.

Mon interprétation est la suivante :

1) si mon père n'honore pas ses remboursements, sa banque se retournera contre moi et me demandera de me substituer à lui.

Si je ne peux m'acquitter des remboursements, elle demandera donc la vente de mon appartement ?

2) dans ce cas, comme mon prêt est adossé à l'hypothèque en premier rang, ma banque va récupérer la quote part correspondant au capital restant de mon crédit, et la banque de mon père le solde à concurrence du capital (+ intérêts, frais, ...) restant du sien ?

3) je risque de ne pouvoir vendre mon appartement (de mon gré) tant que le crédit de mon père ne sera pas terminé, car la seconde hypothèque ne pourra être levée ?

En vous remerciant par avance de vos réponses,

Y.

Par **Olivier**, le **10/02/2006** à **08:53**

Alors pour 1 et 2 ton analyse est tout à fait correcte à mon sens.

S'agissant de ton 3e point, il est certain que l'immeuble ne pourra être vendu si l'hypothèque de premier rang n'est pas levée (elle le sera de toute façon au moment de la vente, c'est une des obligations du notaire). En ce qui concerne la caution, plusieurs possibilités s'offrent à toi :

1) Rembourser la part du crédit de ton père restant à rembourser sur le prix de vente de l'immeuble et te faire rembourser ensuite par ton père

2) Demander à la banque si elle accepte de lever son hypothèque en contrepartie d'une

subrogation réelle sur le prix de vente du bien. Dans ce cas il suffit de séquestrer la part du prix de vente de l'immeuble correspondant à la somme restant à rembourser par ton père.

A mon avis la solution 2 devrait marcher mais demande confirmation à ton notaire quand même (les conseils sont en principe gratuits...)

Par **igrec**, le **10/02/2006** à **09:21**

:)

Merci beaucoup pour cette réponse Olivier 

Y.

Par **jeeecy**, le **10/02/2006** à **11:38**

mon conseil = ne le fais pas sauf si tu es sur et certain que ton pere pourra rembourser...

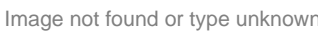
en plus ce genre de situation est souvent fatal pour les relations quand ca tourne mal

Par **igrec**, le **10/02/2006** à **13:48**

[quote="jeeecy":24pzakzd]mon conseil = ne le fais pas sauf si tu es sur et certain que ton pere pourra rembourser...

en plus ce genre de situation est souvent fatal pour les relations quand ca tourne mal[/quote:24pzakzd]

Je suis tout à fait d'accord, c'est la première chose à laquelle j'ai pensé ... :wink:

Et la première chose que je dirais à quelqu'un qui me poserait la question 

Maintenant, au delà de ça, le fait d'avoir d'autres arguments (c'est pour ça que j'ai demandé votre aide ...) permet de "justifier" un éventuel refus de façon totalement factuelle (et donc non sujette à des discussions sans fin)... :roll:

Pas forcément très "clean" comme raisonnement, je sais ... 

Y.

Par **germier**, le **10/02/2006** à **14:58**

Mais où avez vous trouvé que l'on ne peut pas vendre un immeuble hypothéqué ?

les textes, si vous en avez 

Par **Olivier**, le **11/02/2006** à **00:20**

on peut en droit... Dans les faits je ne connais pas de banque qui acceptera de prêter contre une hypothèque de troisième rang sur le bien...

Par **germier**, le **11/02/2006** à **09:13**

IGREC ne court pas le risque de ne pas vendre son appartement mais seulement de ne pas en toucher le prix, ou du moins que partiellement

Par **Olivier**, le **11/02/2006** à **09:31**

Cher germier, en juriste averti, quelle est selon toi la cause du contrat de vente pour le vendeur ?

Par **germier**, le **12/02/2006** à **11:24**

la cause du vendeur est l'obligation de l'acheteur

cela dépend de l'humeur du vendeur

Par **Olivier**, le **12/02/2006** à **12:36**

non, la cause du vendeur est l'obtention du prix de vente...

Par **germier**, le **12/02/2006** à **21:00**

exact, tu as parfaitement raison, et ayant le prix de la vente, le vendeur peut payer ses

créanciers

Mais le vendeur peut vouloir faire plaisir à son acheteur.....ce que ne comprends pas le fisc