



Opportunité d'une saisie immobilière ou inscription hypothèque .

Par **Hoctober1017**, le 11/01/2025 à 13:40

Bonjour,

un jugement en ma faveur a condamné mon adversaire à me payer une certaine somme d'argent.

L'exécution de ce jugement est problématique en raison de l'insolvabilité apparente du débiteur selon l'huissier chargé du dossier.

Toutefois il est propriétaire d'un bien immobilier dont l'huissier a obtenu la situation hypothécaire montrant qu'il existe déjà plusieurs inscriptions d'hypothèques importantes et notamment au bénéfice du Trésor public et de certaines banques.

L'une de ces inscriptions émanant du TP (novembre 2022) est très supérieure à la valeur du bien . Une autre hypothèque légale (banque , octobre 2023) est aussi probablement supérieure à la valeur de la maison .

Comment expliquer que malgré l'importance de ces montants pour les créanciers (TP et banques) , le bien en question n'ait pas encore été mis en vente forcée par les créanciers ?

Le résumé des inscriptions d'hypothèques fourni par le service de la publicité foncière doit-il indiquer si le propriétaire du bien s'est acquitté, partiellement ou totalement, de chaque dette ayant fait l'objet de chaque inscription ?

Quelle serait l'utilité pour moi de procéder à une saisie immobilière (supposant une nouvelle procédure et donc des frais et honoraires d'avocat) compte tenu de l'existence de créanciers prioritaires ou d'autres créanciers antérieurs pour des montants excédant la valeur du bien , et même quelle serait l'utilité de l'inscription d'une hypothèque pour ma créance établie par judiciairement ?

Que faire dans un tel cas ? faire mon deuil de cette créance ? attendre le retour à meilleure fortune du débiteur (prescription ?) ? autre solution ? Merci pour commentaires ou explications .

Par **Isadore**, le 11/01/2025 à 15:13

Bonjour,

[quote]

Comment expliquer que malgré l'importance de ces montants pour les créanciers (TP et

banques) , le bien en question n'ait pas encore été mis en vente forcée par les créanciers ?[/quote]

Cela peut être lié à un plan de surendettement, au fait que les créanciers se satisfont de saisies sur les revenus du débiteur ou à un échéancier amiable, ou encore les hypothèques n'ont pas été levées, ou la saisie est en cours (c'est long, une saisie immobilière).

Si le bien est la résidence du débiteur ou qu'il génère un revenu, il peut être plus intéressant pour le créancier de ne pas faire de saisie immobilière : les loyers peuvent être saisis, et si le débiteur n'a pas de loyer à payer cela le rend d'autant plus solvable.

La créance issue d'un jugement génère des intérêts :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F783>

Un créancier qui n'est pas pressé gagnera à patienter : au fil des ans, le débiteur va lui verser bien que la somme initialement prévue grâce au jeu des intérêts.

[quote]

Le résumé des inscriptions d'hypothèques fourni par le service de la publicité foncière doit-il indiquer si le propriétaire du bien s'est acquitté, partiellement ou totalement, de chaque dette ayant fait l'objet de chaque inscription ?[/quote]

Non, vous ne pouvez pas savoir si les autres créances ont été ou non payées.

Une saisie immobilière dans votre situation a peu d'intérêt. Si votre débiteur n'a pas payé ses dettes, la saisie sera faite au profit des créanciers hypothécaires. S'il a réussi depuis 2022 à trouver une somme supérieure à la valeur de son bien pour solder les dettes en question, c'est qu'il n'est pas si insolvable que cela.

Il faudrait jeter un oeil de temps à autre à l'état hypothécaire du bien. Vous pouvez demander au SPF une copie du bordereau hypothécaire avec ce formulaire, je vous mets aussi le lien de la notice.

<https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3236-sd/demande-de-copie-de-documents-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956>

<https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3241-not-sd/notice-pour-remplir-les-demandes-de-renseignements-hypothecaires>

C'est six euros par demande, et si vous acceptez de recevoir le document au format électronique il n'y a pas de frais de port. Concrètement cela veut dire que pour six euros vous pourrez à n'importe quel moment demander l'état hypothécaire du bien... utile si le commissaire de justice vous fait avancer les frais de saisie.

De quand date votre jugement ?

Quelle est la somme en jeu et la valeur approximative du bien immobilier ?

Par **Hoctober1017**, le **11/01/2025** à **18:47**

Merci à Isadore pour sa réponse très instructive.

Le Jugement est du 31-01-2023 condamnant la partie défenderesse à une certaine somme (de l'ordre de 7 000 €) plus article 700 : 1 000 €, plus entiers dépens .

Il se pourrait en effet que la maison en question (valeur de l'ordre de 400 000 €) permette l'exercice d'une activité produisant un revenu ... d'où peut-être la stratégie des créanciers (dont le Trésor pour plus de 1,5 M € (nov 2022) et une banque pour plus de 450 000 € ! (oct 2023)) de ne point procéder à une saisie immobilière ... à moins que cela ne soit en cours ...

En procédant à une saisie immobilière , je ferais donc le travail à la place des autres créanciers qui en profiteraient sans avoir déboursé un centime (honoraires avocat) ., et sans aucun bénéfice pour moi ..Est-ce bien cela ? Toutefois l'inscription d'hypothèque pourrait-elle être utile ? Au cas où le débiteur se serait finalement acquitté de ses dettes et en cas de son "retour à meilleure fortune" ... et par précaution pour moi pour le futur . (quelle prescription ?)

La saisie immobilière pourrait aussi le réveiller et le conduire à payer ses créanciers afin d'éviter la vente de sa maison à la barre ?