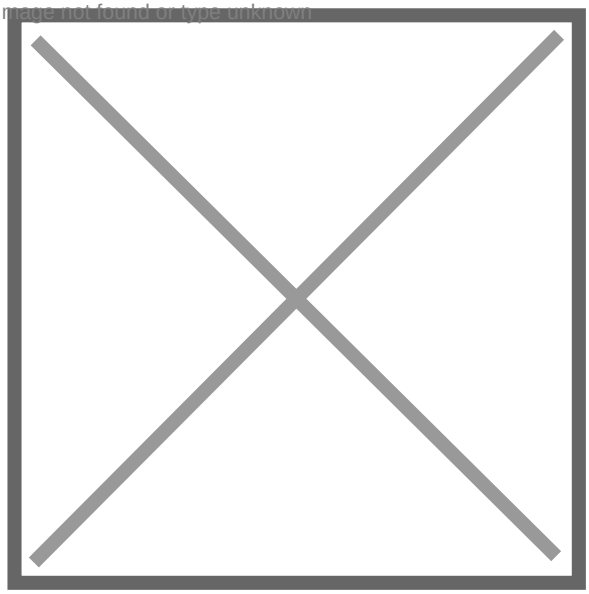
Image not found or type unknown



Problème mainlevée par la banque suite erreur notaire

Par **STY**, le **10/09/2016** à **19:27**

Bonjour,

En 2010, mon épouse et moi avons acquis un terrain pour construire deux maisons en location.

Pour cette acquisition, nous avons souscrit un prêt auprès du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD OUEST (C.I.F.), prêt garantit dans l'offre de prêt par une hypothèque sur le terrain concerné et sur un 2ème bien.

Or début du mois de mai 2013, soit plus de trois ans après l'acquisition, nous avons reçu un courrier du cabinet du notaire nous expliquant qu'à la suite « d'une erreur matérielle », l'inscription hypothécaire du 2ème bien n'a pas été prise et nous réclamant des taxes liées à cette inscription.

Suite à cette omission et non pas à une simple « erreur matérielle » du notaire, nous avons contacté le service des inscriptions hypothécaires du C.I.F qui avait confirmé que ces omissions étaient de la seul responsabilité du notaire et non aux clients, notamment d'en subir des frais trois ans après l'acquisition. Le notaire engage sa responsabilité civile professionnelle dès lors qu'il omet d'effectuer une formalité essentielle, ce qui est le cas présent.

En effet en conférant à un acte la valeur d’un acte authentique, le notaire ne fait pas qu’apposer son sceau moyennant le versement d’une rémunération mais au contraire, le notaire atteste de ce que les clients ont parfaitement conscience de l’étendue de l’acte qui les engage mutuellement. A défaut, le notaire engage tout naturellement sa responsabilité.

Or lors de notre acquisition, le notaire aurait dû répondre de ses obligations en rédigeant un acte authentique comprenant l'hypothèque du 2ème bien et également assurer les formalités postérieures nécessaires à la validité et l'efficacité de l'acte qu'il rédige telle que la publication foncière des ventes immobilières.

Le jour de l'acte, la banque CIF était représentée par un clerc de notaire. L'acte de vente ne fait aucune mention sur des garanties hypothécaires sur le 2ème bien.

De plus, la gravité des actes authentiques qui nécessitent l'intervention d'un notaire nécessite que le client soit particulièrement bien avisé : suite à l'omission du notaire de l'hypothèque du 2ème bien lors de l'acte authentique, nous n'avons pas été en possession de toutes les informations susceptibles d'influer sur notre volonté de conclure l'acte juridique. En effet, nous devions à ce titre, connaitre intégralement les risques liés à l'opération envisagée et notamment les risques liés à l'hypothèque du 2ème bien, manquement du notaire nous étant préjudiciable.

Après intervention du président de la chambre des notaires, le notaire a fini par assumer sa responsabilité face à ses fautes professionnelles dans cette affaire en proposant de prendre en charge les frais de l'inscription hypothécaire qu'il avait omis dans l'acte de vente.

Nous avons refusé de régulariser la situation car conformément à l'article 2379 du code civil, le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble conserve son privilège par une inscription dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente et non trois ans après suite à une faute du notaire.

Puis, plus de nouvelles du notaire et de la banque de 2013 à 2016.

Souhaitant vendre une des maisons en 2016, la banque CIF ne nous accorde pas de mainlevée et nous demande la régularisation de la prise de garantie complémentaire sur le 2ème bien qui figurait dans l'offre de prêt mais que le notaire avait oublié dans l'acte de vente.

Dans ces conditions et en vertu de l'acte de vente qui a été signé par le clerc de notaire représentant la banque CIF et des articles 2379, 2381 et 2383 du code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers, nous insistons auprès de la banque qui semble-t-il ne peut pas demander l'inscription d'une hypothèque sur un bien qui n'est pas mentionné dans l'acte de vente et par conséquent ne peut retarder une mainlevée partielle sous prétexte d'une inscription d'un bien qui ne figure pas à l'acte de vente.

Pouvez-vous m'apporter de l'aide pour que la banque donne la main levée pour vendre la maison et procéder au remboursement partiel du prêt.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **10/09/2016** à **21:21**

Bonsoir,
Vous dite "
le notaire a fini par assumer sa responsabilité face à ses fautes professionnelles dans cette affaire en proposant de prendre en charge les frais de l'inscription hypothécaire qu'il avait

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

omis dans l'acte de vente."

Si je comprends, il ne l'a pas fait ?

Par **STY**, le **11/09/2016** à **21:26**

Dans notre situation, le problème principal est que le notaire ayant oublié de mentionner l'hypothèque sur un 2ème bien dans l'acte de vente, la banque peut elle refuser une mainlevée concernant une vente à venir pour nous demander de régulariser cette inscription hypothécaire?

Par **Visiteur**, le **11/09/2016** à **21:34**

Elle peut refuser si elle estime la garantie résiduelle insuffisante vis à vis du capital restant dû et de la durée

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés