



Mainlevée Crédit Foncier bloqué, fonds séquestrés

Par Alain741

Bonjour,

Je sollicite un avis juridique et pratique concernant une mainlevée hypothécaire.

Un prêt Crédit Foncier d'un montant initial de XXX XXX ? était garanti par une inscription hypothécaire.

L'emprunteuse est décédée en 2022 et l'acte de succession indique que le prêt a été pris en charge à 100 % par l'assurance décès.

Le bien a été vendu par acte authentique le 15 octobre 2026.

L'inscription étant toujours présente et le Crédit Foncier n'ayant pas encore délivré son accord de mainlevée, le notaire a séquestré l'intégralité du le prix de vente.

Le problème actuel n'est pas un refus de mainlevée : le Crédit Foncier indique ne pas parvenir à identifier l'ancien prêt.

Nous avons pourtant retrouvé l'offre de prêt originale, qui fait apparaître les références suivantes :

5273**** / 200**** / 675***A

Un interlocuteur Crédit Foncier nous a indiqué que leur numéro de prêt devait normalement comporter 6 chiffres suivis d'une lettre. La référence 675XXXXA correspond donc potentiellement à l'identifiant recherché, mais aucune confirmation formelle n'a encore été apportée.

Malgré la transmission de ces informations, le système automatisé répond toujours que le prêt est introuvable.

Le notaire effectue également ses propres relances.

Mes questions sont les suivantes :

1. Dans une telle situation, la demande de mainlevée doit-elle nécessairement être portée par le notaire ?
2. Le notaire dispose-t-il normalement d'un canal professionnel spécifique permettant de saisir directement le service hypothèques du créancier ?
3. Peut-on demander une libération partielle du prix séquestré en conservant uniquement une provision suffisante ?
4. Si le créancier demeure incapable d'identifier son propre prêt malgré l'offre originale et les différentes références, à quel moment une radiation judiciaire devient-elle pertinente ?

Merci aux praticiens ou personnes ayant rencontré un dossier similaire, car la situation est particulièrement urgente car les fonds issus de la vente sont actuellement ma seule source de liquidités disponible.

Par Fructidor

Bonjour

La mainlevée nécessite la rédaction d'un acte authentique de mainlevée (qui constate le consentement du créancier ou l'extinction de la dette), puis sa publication au Service de la Publicité Foncière par le notaire instrumentaire ou le notaire chargé de la vente.

Même si la démarche d'immatriculation/radiation est notariée, les héritiers (ou vous-même) pouvez tout à fait agir en parallèle. Vous pouvez adresser directement un courrier (LRAR) au service contentieux/gestion du CFF.

Par Alain741

Merci, cette réponse est globalement correcte sur le principe : la radiation de l'inscription passe bien par un acte authentique de mainlevée ou, à défaut de consentement du créancier, par une décision de justice. Le Code civil prévoit en effet que la radiation peut intervenir avec le consentement des parties intéressées, l'acte étant ensuite déposé au service de publicité foncière.

En revanche, dans un dossier Crédit Foncier ancien lié à une succession, la difficulté pratique est que l'héritier peut écrire, envoyer des LRAR, transmettre l'offre de prêt et toutes les références utiles, mais cela ne signifie pas que le Crédit Foncier acceptera de traiter la mainlevée directement avec lui.

Dans mon cas, après de nombreux mails et appels, le Crédit Foncier m'a indiqué par téléphone que, malgré ma qualité d'héritier, ils ne me communiqueraient pas les informations du dossier par ce canal et que seul le notaire chargé de la vente était habilité à obtenir les renseignements nécessaires et à faire avancer la mainlevée.

La démarche qui s'est révélée réellement efficace a donc été :

1. retrouver toutes les références de l'ancien prêt, y compris les références secondaires figurant sur l'offre ;
2. vérifier également l'adresse de l'emprunteur indiquée sur l'offre, qui peut être différente de l'adresse du bien financé ;
3. transmettre ces éléments au notaire ;
4. demander au notaire d'appeler directement le Crédit Foncier / service réclamations, et pas seulement d'envoyer des mails ;
5. en parallèle, si le prêt a été soldé par une assurance décès, contacter l'assureur pour tenter d'obtenir une attestation de remboursement intégral et les références du règlement effectué au prêteur.

Dans mon dossier, c'est finalement après l'appel du notaire au service réclamations que le Crédit Foncier a confirmé qu'un dossier était effectivement ouvert et qu'un document de mainlevée devait être transmis.

Donc : oui, l'héritier peut agir et constituer le dossier, mais en pratique, pour débloquer une vente déjà signée et une inscription hypothécaire ancienne, il faut très vite faire intervenir activement le notaire auprès du Crédit Foncier, idéalement par téléphone, et ne pas se contenter d'un courrier LRAR de l'héritier.

Par Rambotte

Bonjour.

La démarche qui s'est révélée réellement efficace a donc été :

On a donc l'impression dans le message du 20/10 que votre problème est résolu.

Malgré la transmission de ces informations, le système automatisé répond toujours que le prêt est introuvable.

Mes questions sont les suivantes :

(...)

la situation est particulièrement urgente

Quel est le sens des questions de vos du 19/10 ? Cela s'est résolu dans la nuit ?