Procédure d'inscription hypothèque

Par Eddroit

Bonjour- une banque s'adresse au tribunal pour inscrire une hypothèque sur le bien d'un débiteur. Elle appuie sa demande sur un jugement condamnant pour une dette commerciale solidairement couple et obtient du juge une ordonnance. Or, un jugement de la cour d'appel était venu débouter la banque de sa demande de condamnation solidaire et ne retiendra que la condamnation exclusive de l'époux sur ses biens personnels. L'hypothèque ne pouvait avoir lieu sur les biens communautaires ni sur ceux du conjoint non condamné. Dans ce cas qui est responsable : juge pour ne pas avoir vérifié l'existence d'un jugement en appel ? L'avocat pour avoir dissimulé cette décision ou le bureau des hypothèque qui a enregistré l'hyPotheque ? Les époux n'onr Jamais été informés de cette hypothèque. Merci d'avance pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Eddroit,

L'ajout de quelques dates à votre description des procédures permettrait d'y voir un peu plus clair.

En première analyse, le bureau des Hypothèque ne fait qu'enregistrer une décision de justice. Il n'a pas à la vérifier, ce qui est le travail exclusif du juge.

Quant à lui, l'avocat a un code de déontologie à appliquer. S'il défend son client, il doit être loyal vis-à-vis de l'adversaire. Dans votre cas, lancer une procédure pour "dissimulation" contre l'avocat imposerait de prouver qu'il avait connaissance du résultat de l'appel.

L'absence possible de responsabilité de ces deux intervenants impliquerait que le juge soit le seul coupable. Un juge dispose de tus les moyens pour savoir si un jugement antérieur est définitif ou pas. C'est là que les dates demandées interviennent.

Au bout du compte, Il peut ne pas y avoir de responsabilité clairement établie de la part des trois intervenants que vous citez. Ce qui ne vous empêche pas de faire en sorte qu'un nouveau jugement puisse être prononcé pour corriger ce qui parait être un oubli fâcheux.

Par AGeorges

Les époux n'ont jamais été informés de cette hypothèque.

Article R532-5 du Code de Procédure Civile d'Exécution.
Le créancier DOIT informer son débiteur de l'inscription provisoire d'hypothèque par Huissier de Justice, au plus tard 8j après l'inscription.

(version modifiée par décret 2012-783)

En l'absence de notification, l'hypothèque n'est pas valide.

Par Eddroit

Bonjour et un grand merci pour votre aide .
Pour répondre à votre message par rapport à x dates :
- En 2013 : suite à une dette commerciale dans le cadre d'une société, le créancier demande la condamnation du gérant eurl, seul caution personnelle et de son conjoint qui non actionnaire, non caution et sans lien professionnel avec l'eurl.
Il a obtient l condamnation solidaire
- en 2018 : le créancier perd en Appel. La cour d'appel Considérant que seul le gérant ne pouvant être poursuivi et

dégage toute responsabilité du conjoint. Et précise que les biens personnels du conjoint et les biens communs ne peuvent être affectés.
- à début 2021 : le couple apprend le jour de la signature de acte de vente final d'un bien, l'existence d'une hypothèque : le notaire n'en avait pas parlé ni aux vendeurs, ni aux acquéreurs.
Le couple apprend qu'il s'agit d'une hypothèque demandée en juillet 2019 par le créancier sur ce bien communautaire et donc après la décision en appel.
Le couple surpris de cette mauvaise nouvelle, et le notaire refusant de reporter la signature, le couple refuse de faire règler le créancier sur la base de la décision de la cour d'appel.
Le notaire ne veut rien entendre et impose la mise sous séquestre de la totalité du prix de vente, 3 fois supérieur au montant réclamé par le créancier. Le couple demande alors immédiatement de ne faire bloquer que le montant réclamé : nouveau refus du notaire.
Voilà l'histoire !
Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Eddroit,

Essayons, si vous voulez bien, d'éclaircir certains aspects et d'en qualifier d'autres.

1. Appel pour l'EURL mais encore ?
Le créancier a-t-il fait un pourvoi en cassation ou le jugement de l'appel est-il définitif ? (Q1) Pour cet aspect, il faut tout de même noter que le pourvoi n'est pas suspensif de la décision d'appel. Cependant, une cassation peut annuler le jugement d'appel et demander à d'autres Juges de recommencer ...

2. Par contre :
l'appel possède un effet suspensif : au cours du délai de recours, et en cas d'exercice de celui-ci, l'exécution de la décision attaquée n'est pas possible (sauf si elle bénéficie de l'exécution provisoire)
Il y a donc lieu de vérifier ce dernier point (l'exécution provisoire) (Q2).
Sinon, le simple fait d'avoir fait appel implique que la décision de première instance n'est pas applicable.
Cependant, avec une décision d'appel en 2018 (pourquoi pas décembre) et un dossier de demande d'hypothèque abouti en juillet 2019, le délai "de justice" est court ...

3. Vous parlez d'une hypothèque demandée. Vous voulez dire accordée ? S'agit-il d'une demande provisoire ? (Q3)dans ce cas, pouvez-vous localiser le juge de l'exécution qui l'aurait accordée ? (Q4)

4. Comme précisé dans ma deuxième réponse, une hypothèque non notifiée par acte d'huissier est invalide. Mais il est toujours difficile de prouver que quelque chose n'a pas eu lieu ! Encore une raison pour contacter le juge de l'exécution (siège social de l'EURL à valider).
Egalement, quand une procédure a été exécutée (même illégalement), elle ne peut disparaître d'elle-même, il faut une intervention. Dans le cas contraire, rien ne fait que ce qui a été "publié" disparaisse tout seul, sauf un délai précisé par la loi.
Par exemple, pour l'hypothèque provisoire, le délai est de 3 ans. Prise en 2019, cette hypothèque n'expirera qu'en 2022.
Pour qu'elle 'saute' avant, et même si elle a été prise illégalement, il faut que quelqu'un demande une main levée. Il peut même arriver qu'une inscription demeure parce que l'administration ne l'a pas enlevée dans les délais. Le SDPF a des délais de réponse astronomiques (expérience personnelle).
D'où l'intérêt encore plus fort d'essayer de contacter le juge de l'exécution.
5. Quand au notaire, il a manqué à son devoir d'information en sortant l'hypothèque de son chapeau au dernier moment. Il est cependant plus que probable que cela provienne du délai de réponse du SDPF. Au minimum, il aurait dû prévenir qu'il n'avait pas encore les documents indispensables pour la signature.
Après, une fois l'hypothèque découverte, il était obligé de faire comme il a fait. Le notaire n'est pas un juge et il ne peut se prononcer, même si vous lui montrez des documents probants, car il n'est pas habilité à les apprécier.
Par contre, qu'il n'indique pas le chemin à suivre dans ce cas est un peu limite.
Le couple a-t-il fait appel à un avocat ? (Q5)

Pour résumer globalement :
- 5 questions pas forcément faciles, mais qui devraient permettre de se rapprocher de référnces juridiques complémentaires précises.
- Il semble y avoir eu une erreur, probablement liée à un recouvrement de délais multiples,
- Cette erreur ne se corrigera pas toute seule, même si le couple concerné n'en est pas responsable.
- Il faut remonter à la source de l'erreur, soit la prise d'hypothèque, donc retrouver le juge qui a pris cette décision (juge de l'exécution)
- Un avocat est recommandé, il n'est pas certain que le juge veuille dialoguer avec de particuliers (il peut exister un formulaire).

Par Eddroit

Ré bonjour et vraiment merci pour votre réactivité !

Je vais tenter de vous répondre.
Il s'agissait Du gérant d'une EURL.
Il s'est porté seul caution d'un prêt pour son EURL.
Donc créance commerciale

Dans la copie de l'etat Hypothécaire obtenue .... après la signature (forcée) de acte final de vente , il est mentionné :
- demande de renseignements déposée le 29/09/2020 par le notaire X
- hypothèque judiciaire - date de dépôt 22/07/2019
- Rédacteur : ADM. Tribunal Grande Instance de Xxx

Puis il est indiqué :
En vertu d'un jugement rendu par le TGI de XX, le 30/08/2013

Enfin, précision : Le créancier n'a pas fait de pourvoi.

Comme indiqué, Le notaire a fait la demande fin septembre 2020.
Quelques jours avant : signature d'un 1er compromis chez notaire mais vendeur n'a Pas eu son prêt.
Début décembre 2020 : signature second compromis chez notaire
Aucune mention d'une hypothèque n'est Indiquée

28 janvier 2021 : signature acte de vente
Dans la salle d'attente, après avoir pris connaissance de cette hypothèque (acquéreurs n'etaient pas encore là), le couple demande à reporter la signature pour pouvoir contacter un avocat : refus du notaire qui avait demandé au préalable au couple, de signer une procuration - Si le couple partait, le notaire pouvait donc agir en leur nom !

C'est forcé que le couple signera en faisant conserver les fonds, le notaire refusant de ne bloquer qu'une partie.
Non seulement le couple n'a pas été averti, mais la lecture de l'acte indiquera que les vendeurs sont d'accord pour régler le créancier ! Le notaire avait rédigé en l' absence de leur consentement.
De plus, le décompte n'a été adressé par mail, au couple , que l'apres-midi De la signature de l'acte qui avait lieu le matin !

Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir,
A mon sens, il y a urgence qu'un avocat intervienne pour faire stopper le processus de paiement du créancier par le notaire. Voir si un référé est possible.

Pour le reste, si ce notaire parait un peu abusif dans ses décisions, je ne vois pas d'évidence que les intérêts du couple soient lésés. Eléments :
- Tant que l'hypothèque présente une apparence de légalité, elle est attachée au bien. Si les vendeurs ne s'engagent pas à son paiement, la vente est impossible
- Faire retarder la vente risque de l'annuler, or l'engagement vis-à-vis des acheteurs est ferme et définitif.
- Si la vente n'avait pas été faite, le bien continuerait à être disponible, et rien n'aurait été "réglé". Il n'y aurait pas d'argent en attente.

Il reste étonnant qu'une décision annulée en appel puisse être prise en compte dans une procédure ultérieure. L'avocat devra demander des comptes au TGI (aujourd'hui TJ) de Xxx. Et encore savoir pourquoi la décision du TGI de XX a pu être utilisée en l'état sans prendre en compte l'appel.
(J'utilise votre notation des lieux).
(Vous n'avez pas précisé la date du jugement d'appel)

Par Eddroit

Merci !
Décision de la Cour d'Appel : février 2018.
Cordialement.