Action en justice contre notaire(s)

Par FabLab_007

Bonjour,

J'aimerais savoir si on peut porter plainte contre 2 notaires : celui du vendeur qui a rédigé l'acte en omettant d'y ajouter des hypothèques judiciaires, et le mien (l'acheteur) qui n'a rien vérifié du tout!!!

J'ai évidemment pris une avocate. Nous avons saisi la chambre des notaires régionales mais pas de réponse... Nous allons donc passer à l'étape suivante mais d'ici mon rdv avec mon avocate, pourriez vous svp répondre à ma question ?

Si il est possible de mener une action en justice contre chaque notaire, j'imagine que les frais d'avocat vont aussi être multiplié par 2 ???

Il y en a pour 222000? de dettes qui ne m'appartiennent même pas. Je n'en dors plus...

Par avance, merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Et pourquoi n'attaquez vous pas aussi pour dol le vendeur qui a dissimulé sciemment ces hypothèques ? Sauf qu'il est insolvable ?

Vu le montant, il est douteux que les notaires le prennent à leur charge... Mais si votre avocat est confiant, pourquoi pas.

Un peu de lecture en attendant.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14725[/url]

Par thebe

Bonjour,
Dans la catégorie des vices cachés ...

La présence d'une hypothèque sur le bien immobilier est un motif d'annulation de la vente

[url=https://www.prelys-courtage.com/le-guide-de-lemprunteur/conditions-suspensives-du-compromis-de-vente/]https://www.prelys-courtage.com/le-guide-de-lemprunteur/conditions-suspensives-du-compromis-de-vente/[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Les honoraires de l'avocat se négocient librement. Il est certain que plus vous donnerez de travail à l'avocate plus elle sera exigeante en matière d'honoraires. Il n'est pas possible d'être plus précis. Il n'est pas évident qu'attaquer deux notaires vous coûtera deux fois plus cher que si vous n'en attaquez qu'un seul. Votre avocate a dû évaluer globalement la complexité de l'affaire et vous proposer une convention d'honoraires adaptée.

La vérification de la situation hypothécaire d'un bien mis en vente fait partie des obligations des notaires et il n'est pas vraisemblable que deux notaires aient manqué simultanément à cette obligation. Il y a certainement une explication. Une faute du service de la publicité foncière n'est pas à exclure. On peut imaginer qu'une hypothèque ait été inscrite au dernier moment après qu'un état hypothécaire eut été transmis aux notaires. Mais tout de même, un dernier contrôle avant de remettre le prix de la vente devrait permettre de prévenir le risque.

Dans tous les actes de vente est inscrite une clause selon laquelle le vendeur déclare que l'immeuble vendu est libre d'hypothèque ou que, le cas échéant, il s'oblige à faire lever les hypothèques inscrites avant la vente, un manquement à cette obligation pouvant constituer un motif de nullité de la vente que vous pourriez faire prononcer aux torts du ou des responsables avec dommages et intérêts en compensation du préjudice que vous aurez subi. Mais bien sûr, si le produit de la vente a été dépensé entretemps, une annulation fait une belle jambe. Reste l'assurance en responsabilité civile des notaires qui, elle, est solvable, ou l'Etat dans l'hypothèse d'une faute du service de la publicité foncière.

Par FabLab_007

Merci beaucoup pour vos réponses.
En effet, le vendeur (promoteur) a fait faillite.
J'ai signé un 31/07, l'hypothèque judiciaire a été inscrite le 24/07 et sur l'acte de vente, c'est écrit que l'état hypothécaire date du 15 juillet.
Je n'avais pas pensé à demander la nullité de la vente, on va en discuter.

Par Nihilscio

On ne peut donc dire que les notaires n'ont rien vérifié du tout puisqu'ils ont fait les vérifications de routine.
Mais à mon avis, ils devaient vous garantir l'absence d'hypothèque ce qui aurait nécessité d'interroger le service de la publicité foncière après la signature de l'acte avant de verser le prix de vente ce qu'ils n'ont pas fait. Votre avocate a raison de les attaquer tous les deux. C'est le moyen le plus sûr, grâce à leurs assurances en responsabilité civile, de défendre vos intérêts. Car l'annulation de la vente seule ne vous servira à rien si vous n'arrivez pas à récupérer le prix payé. Si la somme est encore entre les mains du liquidateur, il y a peut-être une chance.

Il n'est pas étonnant que la chambre des notaires n'ait pas répondu. Elle doit être très ennuyée.

Il faut tout de même s'interroger sur le comportement du promoteur vendeur en faillite. Il y a peut-être de quoi porter plainte pour escroquerie. Outre les notaires, il y aurait lieu de mettre en cause le vendeur et le liquidateur de son entreprise qui, lui aussi, a une assurance en responsabilité professionnelle.