



Notaire : 100 % du prix séquestré sans avertissement

Par Alain741

Bonjour,

Je sollicite des avis juridiques sur la responsabilité éventuelle d'un notaire dans le cadre d'une vente immobilière déjà régularisée.

(TL:DR = était-il juridiquement admissible de me laisser signer sans m'avoir informé auparavant du risque réel de blocage intégral et prolongé, puis de justifier ensuite ce blocage total par une hypothèse théorique de dette alors que cette même étude dispose depuis des années de l'historique du bien et d'un acte notarié indiquant la prise en charge à 100 % du prêt par l'assurance ?)

Contexte particulier : le dossier est suivi depuis de nombreuses années par la même étude
Je suis le fils et héritier de l'ancienne propriétaire du bien.

Ma mère avait acquis cette maison il y a plus de dix ans, et cette acquisition avait déjà été reçue par la même étude notariale.

Le bien avait été financé par un prêt garanti par une inscription hypothécaire.

Après le décès de ma mère, la succession et le partage ont également été traités par cette même étude et par le même notaire aujourd'hui chargé de la vente.

L'acte de partage établi dans le cadre de cette succession indique expressément que le prêt immobilier avait été pris en charge à 100 % par l'assurance à la suite du décès.

J'ai ensuite hérité du bien, puis sa revente a, elle aussi, été confiée à cette même étude.

Autrement dit, il ne s'agit pas d'un dossier découvert récemment par un notaire qui ignorerait son historique : depuis plus de dix ans, l'acquisition, le financement, la succession et aujourd'hui la revente de ce bien ont été suivis au sein de cette étude.

C'est notamment pour cette raison que j'ai continué à lui faire confiance.

L'inscription hypothécaire n'avait cependant jamais été formellement radiée.

Informations données avant la vente

Plus de deux semaines avant la vente définitive, j'ai écrit à l'étude afin d'anticiper précisément le versement du prix.

J'expliquais notamment que plusieurs échéances importantes devaient être réglées dans les jours suivant la vente.

J'ai demandé expressément si le virement du solde vendeur serait effectué le jour de la signature ou le lendemain.

L'étude m'a répondu par écrit :

« Le virement sera sans doute effectué le lendemain de la signature. »

Aucune réserve relative à l'ancienne hypothèque, aucun risque de séquestre prolongé et aucune possibilité d'immobilisation de l'intégralité du prix pendant plusieurs semaines ne m'ont alors été signalés.

Quelques jours avant la signature, l'étude m'a également adressé le projet d'acte.

Je l'ai relu attentivement, transmis plusieurs observations et indiqué expressément que je restais disponible si un document ou renseignement supplémentaire était nécessaire pour finaliser le dossier.

L'étude m'a répondu que le projet avait été modifié.

Là encore, aucune alerte ne m'a été adressée concernant un possible blocage de mon prix de vente.

J'ai appris par la suite que l'étude avait pourtant déjà sollicité la banque avant la signature afin d'obtenir l'accord de mainlevée.

Information donnée uniquement le jour de la signature

C'est seulement après m'être déplacé à l'étude à plus de 2h de route, une fois assis dans le bureau du notaire pour signer, que celui-ci m'a annoncé qu'il existait un « petit problème » avec l'ancienne hypothèque.

En substance, il m'a expliqué que les acquéreurs pourraient normalement obtenir leurs clés, mais que je ne recevrais pas immédiatement mon argent parce que la banque n'avait pas encore délivré son accord de mainlevée.

Il a alors lui-même recherché les documents de succession et constaté devant nous que le prêt était bien indiqué comme ayant été pris en charge à 100 % par l'assurance.

La situation m'a ensuite été présentée comme une simple formalité administrative : l'ancienne hypothèque n'avait simplement pas encore été levée et il fallait obtenir un document de mainlevée auprès de la banque.

Il m'a également demandé de contacter moi-même la banque afin d'essayer de faire avancer les choses.

À aucun moment il ne m'a été expliqué :

que le blocage pouvait durer plusieurs semaines ;

que l'intégralité de mon produit de vente resterait indisponible pendant toute cette période ;

que l'étude n'avait aucune maîtrise réelle du délai de réponse de la banque ;

que cette situation pouvait perdurer longtemps après la signature ;

qu'une fois la vente réalisée, je deviendrais en pratique le seul à supporter les conséquences de cette attente.

Si ce risque m'avait été expliqué clairement avant la signature, j'aurais demandé son report jusqu'à obtention préalable de l'accord de mainlevée.

Je n'avais aucun intérêt à réaliser immédiatement une vente dans laquelle les acquéreurs obtenaient le bien et les autres intervenants étaient réglés, tandis que je perdais de mon côté la disponibilité de l'intégralité du prix pour une durée inconnue.

Des personnes présentes lors du rendez-vous ont entendu les explications données.

Séquestre intégral du produit de vente

L'étude a séquestré l'intégralité du produit net qui devait me revenir, soit une somme très importante.

J'ai ensuite demandé au notaire pourquoi 100 % du reliquat avait été bloqué, plutôt qu'une somme correspondant au montant de l'inscription, aux éventuels accessoires, aux frais de radiation et, si nécessaire, à une marge de sécurité raisonnable.

Après plusieurs jours sans réponse, il m'a finalement indiqué par écrit que le blocage total était justifié parce qu'une créance bancaire pouvait théoriquement être supérieure au montant initialement inscrit si, par exemple, le prêt n'avait jamais été remboursé et avait continué à produire intérêts, agios et pénalités.

C'est cette justification que je comprends très difficilement dans mon dossier précis.

Il ne s'agit pas d'un prêt ancien dont le sort serait inconnu de l'étude.

Le même notaire a traité la succession et établi un acte indiquant expressément que le prêt avait été pris en charge à 100 % par l'assurance décès.

L'étude dispose par ailleurs de l'historique du bien depuis son acquisition.

Le séquestre intégral semble donc aujourd'hui être justifié par l'hypothèse abstraite d'une dette qui aurait éventuellement pu continuer à augmenter, alors que les propres actes de l'étude comportent au contraire un élément

indiquant l'extinction du prêt par l'assurance.

Je comprends parfaitement qu'une inscription hypothécaire toujours publiée impose au notaire de sécuriser les acquéreurs et de ne pas distribuer imprudemment des fonds.

Ma question porte sur la nécessité et la proportionnalité du blocage choisi dans les circonstances concrètes de ce dossier.

Conséquences financières et personnelles
Les conséquences sont aujourd'hui particulièrement lourdes.

Avant la vente, je vivais avec de très faibles ressources.

J'avais organisé mes démarches administratives et financières en tenant compte du fait que le produit de vente devait, selon les informations fournies par l'étude, être versé immédiatement après la signature.

J'avais notamment demandé la cessation de certaines prestations sociales en considération du changement de situation que devait provoquer la vente.

Or, depuis la signature, je me retrouve sans le bien vendu mais également sans accès à son prix.

Je suis actuellement sans revenu disponible significatif ni la moindre liquidité et je suis hébergé temporairement à titre gratuit.

Parallèlement, plusieurs organismes et administrations me réclament des sommes importantes, notamment des échéances fiscales et d'autres sommes exigibles représentant plusieurs milliers d'euros.

Ces créanciers ne tiennent évidemment pas compte du fait que le produit de vente est immobilisé chez le notaire, et ont déjà commencé à me pénaliser financièrement.

Je dois donc faire face seul à des obligations financières immédiates alors que l'essentiel de mon patrimoine liquide est totalement indisponible.

Cette situation produit également des conséquences sérieuses sur ma santé : sommeil fortement perturbé, réveils nocturnes répétés, anxiété importante, perte d'appétit et dégradation générale de mon état vers quelque chose de très inquiétant.

Il ne s'agit donc pas pour moi d'un simple désagrément lié à quelques jours d'attente.

Le blocage porte directement sur ma capacité à faire face à mes dépenses courantes et à mes obligations.

Mes questions
Je souhaiterais notamment savoir :

Le fait de ne jamais m'avoir informé avant la signature qu'une absence de mainlevée pouvait entraîner le séquestre intégral du prix pendant plusieurs semaines peut-il constituer un manquement au devoir d'information et de conseil du notaire ?

La réponse écrite de l'étude, donnée avant la vente, selon laquelle le virement serait « sans doute effectué le lendemain de la signature », a-t-elle une importance particulière dans l'appréciation de ce devoir de conseil ?

Le fait que l'étude ait suivi l'acquisition initiale du bien, puis la succession, puis la revente, et dispose donc depuis de nombreuses années de l'historique complet de ce bien et du prêt, renforce-t-il son obligation d'anticiper ce problème et d'en informer le vendeur avant la signature ?

Le notaire pouvait-il attendre le rendez-vous de signature pour m'annoncer ce problème alors qu'il avait déjà sollicité la banque plusieurs jours auparavant et savait donc que l'accord de mainlevée n'était pas disponible ?

Le fait que j'aie finalement signé l'acte contenant une clause de séquestre suffit-il à écarter tout manquement au devoir de conseil, alors que je soutiens précisément ne pas avoir été informé auparavant de la durée potentielle et des conséquences réelles de cette clause ?

Existe-t-il une règle juridique imposant réellement, dans une telle situation, de séquestrer automatiquement 100 % du reliquat du prix ?

À défaut, le notaire doit-il pouvoir justifier concrètement pourquoi le montant retenu était nécessaire et proportionné au

risque identifié ?

Une simple hypothèse selon laquelle une ancienne créance « pourrait » avoir augmenté avec des intérêts, agios et pénalités peut-elle suffire à justifier un séquestre intégral lorsque le même notaire dispose parallèlement d'un acte établi dans le cadre de la succession indiquant une prise en charge à 100 % du prêt par l'assurance ?

Peut-on déjà, en l'état, envisager un manquement susceptible d'engager la responsabilité professionnelle du notaire, indépendamment de la future réponse de la banque, ou faut-il nécessairement attendre l'issue définitive du blocage ?

Le fait que j'aurais refusé de signer à cette date et demandé le report de la vente si j'avais été informé du risque réel de blocage prolongé est-il pertinent pour établir le lien de causalité entre un éventuel défaut de conseil et le préjudice subi ?

Quels préjudices pourraient éventuellement être pris en compte si une faute était retenue : majorations et pénalités fiscales, frais et intérêts liés aux retards de paiement, conséquences administratives, impossibilité de faire face aux dépenses courantes, préjudice moral et conséquences médicalement constatées sur la santé ?

Peut-on demander au notaire de déclarer dès maintenant la situation à son assureur de responsabilité civile professionnelle, ou cette démarche n'a-t-elle de sens qu'une fois la faute et le préjudice davantage caractérisés ?

Quelle serait aujourd'hui la démarche la plus appropriée : mise en demeure de l'étude, réclamation auprès de la Chambre des notaires, médiateur du notariat, déclaration à l'assureur de responsabilité professionnelle, ou action judiciaire ?

Je pense notamment à l'obligation déontologique du notaire de fournir un conseil adapté à la situation de son client et une information aussi complète que possible, ainsi qu'à la jurisprudence relative au devoir d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte avant sa signature.

Je ne conteste pas le principe selon lequel le notaire devait sécuriser les acquéreurs et traiter l'inscription hypothécaire encore publiée.

Merci par avance aux professionnels du droit ou personnes ayant rencontré une situation comparable pour leurs éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il est conseillé de faire une demande synthétique. Votre texte est bien trop long.
Le notaire ne peut rien faire d'autre que séquestrer le prix de vente dès lors que l'hypothèque publiée n'a pas été levée.
C'est en général une formalité assez rapide, mais elle ne dépend pas de lui mais de la banque.
Et vous ne pouviez pas ignorer ce prérequis obligatoire.

Par Isadore

Bonjour,
Le notaire aurait du vous informer du problème posé par la présence d'une hypothèque sur votre bien dès qu'il en aurait pris connaissance, oui, à savoir qu'il faudrait attendre la finalisation des démarches avant de pouvoir débloquent le prix de vente.

Le notaire n'est pas responsable du fait que vous ne puissiez payer vos dettes. Même s'il avait procédé au virement dès le lendemain de la transaction, il aurait pu y avoir un blocage des fonds par la banque. Il aurait aussi pu y avoir une autre raison obligeant le notaire à bloquer les fonds (par exemple un sinistre sur le bien).

Dans tout ce que vous décrivez, le seul tort du notaire semble d'avoir été assez "léger" concernant la vérification des hypothèques, ce qui a retardé l'accomplissement des démarches.

Il est à noter que si vous aviez signé un compromis ou une offre, il aurait été hors de question de reporter la signature de l'acte de vente pour un tel motif sans devoir indemniser l'acquéreur.

Par Alain741

@yapasdequoi

Concernant la longueur du message, c'est précisément pour cette raison que j'ai placé un TL;DR au tout début du sujet : il résume en quelques lignes la situation et les questions posées. Le reste est là uniquement pour ceux qui souhaitent disposer de la chronologie complète et des éléments précis du dossier.

Sur le fond, je comprends parfaitement qu'une inscription hypothécaire toujours publiée doive être traitée et que le notaire ne puisse pas simplement l'ignorer.

En revanche, affirmer que je « ne pouvais pas ignorer ce prérequis obligatoire » me paraît pour le moins discutable. Je ne suis ni notaire ni professionnel du droit immobilier. J'avais au contraire expressément interrogé l'étude avant la signature sur le délai de versement du prix et il m'avait été indiqué qu'un virement interviendrait vraisemblablement le lendemain de la signature. C'est précisément pour ce type de vérification et d'information préalable qu'un notaire intervient dans une vente immobilière.

@Isadore

Je pense qu'il y a surtout une confusion importante dans votre dernière phrase entre un refus de vendre et un report de la signature de l'acte authentique.

Je n'ai jamais indiqué que j'aurais refusé d'exécuter la vente.

J'ai indiqué que, si j'avais été informé avant la signature que l'intégralité de mon prix pouvait rester séquestrée pendant une durée indéterminée en raison de l'absence de mainlevée, j'aurais demandé que cette difficulté soit régularisée avant la signature définitive, quitte à reporter celle-ci.

Ce sont deux choses très différentes.

Un compromis engage évidemment les parties et un vendeur ne peut pas décider unilatéralement de ne plus vendre sans conséquence. En revanche, reporter une signature parce qu'une formalité nécessaire à la sécurisation de la vente n'est pas achevée n'équivaut pas à refuser la vente.

Et ici il ne s'agit pas d'une formalité hypothétique : l'accord de mainlevée du créancier inscrit n'avait précisément pas encore été obtenu au jour de la signature.

Dire qu'il aurait été « hors de question » de reporter la signature sans devoir indemniser l'acquéreur est donc beaucoup trop catégorique.

La possibilité et les conséquences exactes d'un report dépendent notamment des stipulations du compromis, de la nature de la date prévue, de la cause du retard et, le cas échéant, de l'accord entre les parties.

On peut parfaitement discuter de la question de savoir si, dans mon dossier précis, un report de quelques jours ou de quinze jours aurait nécessité l'accord des acquéreurs ou quelles auraient été les conséquences exactes au regard du compromis.

Mais assimiler automatiquement un report destiné à obtenir une pièce manquante à un refus d'exécuter la vente, puis en déduire automatiquement une indemnisation de l'acquéreur, ce n'est pas exact.

Enfin, concernant mes difficultés financières, je n'ai jamais soutenu que le notaire serait responsable par principe de mes dettes personnelles.

J'avais précisément demandé avant la vente quel serait le délai de versement du prix, et l'étude m'avait indiqué qu'un virement interviendrait vraisemblablement le lendemain de la signature. J'avais donc parfaitement intégré l'existence d'un délai bancaire normal.

Ce qui change complètement la situation, ce n'est pas un délai bancaire de vingt-quatre ou quarante-huit heures : c'est la découverte, au moment de signer, que l'intégralité du prix allait rester bloquée pendant au moins plusieurs jours, et potentiellement plusieurs semaines, dans l'attente d'une mainlevée qui n'avait pas encore été obtenue.

Il est donc assez réducteur de présenter ensuite la situation comme si j'avais simplement mal anticipé un délai bancaire ou mes propres échéances.

La question que je pose est beaucoup plus simple : pourquoi m'avoir annoncé un versement vraisemblable dès le lendemain de la signature si un obstacle juridique déjà identifié était susceptible de bloquer l'intégralité du prix pendant une durée indéterminée ?

Par yapasdequoi

Le notaire a dit ce que vous aviez envie d'entendre, ou encore vous n'avez pas entendu les autres phrases au sujet de l'hypothèque.

Tout étant oral, vous n'avez aucune preuve d'une quelconque négligence du notaire.

Par ailleurs, l'acquéreur n'avait pas à supporter de délai supplémentaire qui n'était pas de son fait, et aurait été fondé à réclamer une indemnisation pour un décalage de la date de signature.

Votre indignation est compréhensible mais ne vous mènera nulle part.

Par Isadore

J'ai indiqué que, si j'avais été informé avant la signature que l'intégralité de mon prix pouvait rester séquestrée pendant une durée indéterminée en raison de l'absence de mainlevée, j'aurais demandé que cette difficulté soit régularisée avant la signature définitive, quitte à reporter celle-ci.

Et l'acquéreur aurait à juste titre pu demander une indemnité, car il n'y a pas lieu de retarder une vente pour résoudre une de vos difficultés personnelles. Il est d'ailleurs fréquent que le compromis contienne une date limite pour la signature de l'acte de vente. L'acquéreur aurait bien sûr pu être compréhensif, mais il aurait aussi pu exiger qu'une partie du prix de vente soit séquestré le temps que le litige soit réglé.

La question que je pose est beaucoup plus simple : pourquoi m'avoir annoncé un versement vraisemblable dès le lendemain de la signature si un obstacle juridique déjà identifié était susceptible de bloquer l'intégralité du prix pendant une durée indéterminée ?

Comme dit dans ma réponse, on peut partir sur un défaut de conseil et d'information du notaire, qui n'aurait pas du découvrir l'existence d'une hypothèque tardivement. Mais il ne faut pas vous attendre à une grosse indemnisation, car de toute façon vous auriez eu un retard liés à ce problème.