



# cas d'ecole pour notaire puissant

publié le 14/05/2010, vu 2835 fois, Auteur : [cevengite](#)

## Vente immobilière radiation notaire situation quatre ans après

### Un cas d'école pour notaire puissant.

Mai 2006 Une SCI vend une maison située en XXXXX.

Un compromis (sous seing privé) a été signé sans l'accord unanimes des associés imposé par les statuts.

La rédaction de l'acte de vente devant notaire est en cours le compromis n'est plus révocable lorsque l'associé dont on s'est passé de la signature, fortuitement informé de la situation, contacte le notaire.

Le notaire L. met en doute les statuts adressés et demande authentification par le greffe.

Le notaire propose ensuite diverses solutions de rattrapage de son acte alors qu'il suffit de mentionner les conventions existant entre les parties pour lesquelles la mise en place de l'unanimité a été requise à la création de la SCI.

Atermoiements du notaire et variations dans le calcul des sommes issues de l'application des conventions ci-dessus alors que ces sommes y sont clairement exposées.

Décembre 2006 lors de l'un des derniers échanges le conseil de l'associé concerné se voit répondre par écrit que le notaire a **"recueilli les signatures et qu'il est trop tard"**. Le notaire L. a enregistré les signatures (des parties) en présence de l'agence immobilière. Les acquéreurs sont entrés dans les lieux. Le notaire L. n'enregistre cependant pas la vente.

Le notaire L. est passé en force sans avoir inclus la convention ci-dessus dans l'acte et en violation volontaire des disposition statutaires..

Le conseil de cet associé demande au notaire de déclarer un sinistre.

Le 07/01/2008 suite à des modifications intervenues au sein de la SCI celle-ci adresse au notaire L. (puis dans l'année au notaire B.) les moyens et pièces permettant de régulariser l'acte (y compris en en l'état) et de l'enregistrer.

La SCI demande toutefois au notaire L. de reconnaître le préjudice et limite celui-ci à l'intérêt bancaire dû sur le prix de vente depuis la date cession..

Après quelques mois de silence total, la SCI apprend le notaire L. a été mis au vert et qu'il est remplacé par le notaire B. lequel semble-t-il revient du vert.

Le notaire B. (le successeur) refuse toute régularisation amiable, refuse de transférer le dossier à une autre étude et prétend être le seul à pouvoir réactualiser tout ce qui est périmé : réponses des administrations (SAFER etc etc etc) avant d'enregistrer la vente.

Il n'indique pas qu'il ne détient pas les fonds de la vente, l'acquéreur de 2006 n'a en effet pas payé.

Selon la version 2009 du dit acquéreur ce serait le notaire initial qui aurait refusé d'encaisser les fonds..

Octobre 2008 le « notaire B. nouveau depuis avril » adresse un projet de soi disant régularisation sans aucune modification par rapport à 2006 (aucune prise en compte des modifications intervenues dans la SCI et qui permettent pourtant une régularisation rapide, sinon immédiate. (Par exemple l'adresse de la SCI encore indiquée est celle du siège social initial) Les certificats SAFER, urbanisme, etc ne sont pas joints. Etc etc

Retour de la copie par la SCI puis adressage au notaire d'une injonction de faire à laquelle l'acquéreur refuse de s'associer. .

Mars 2009 la SCI est informée du renouvellement en cours d'un commandement de saisie vente obtenu par une banque au moyen d'un acte de prêt passé par un autre notaire (notaire M) (antérieurement de la même étude) pour un prêt qui n'a jamais été ni demandé par la SCI ni délivré par ladite banque.

Cet acte porte d'ailleurs (entre autres) la même difficulté que l'acte de vente à savoir qu'il mentionne l'obligation de l'unanimité des salariés mais (et pour cause) ne joint pas la décision unanime des associé autorisant l'emprunt. La date de cette décision est en blanc dans l'acte ce qui confirme que le notaire n'en disposait pas lors de la rédaction. La mention de cette pièce dans l'acte est au futur (demeurera au lieu de demeure annexée)

Grâce à cet acte, quelques temps avant le compromis de vente, (dont on peut aujourd'hui se demander s'il n'était pas téléguidé par le notaire initial) la banque a obtenu un commandement de saisie vente qui arrive en 2009 en limite de validité. Elle en demande le renouvellement. Le notaire B. refuse d'écrire que la vente est signée et que la régularisation est en cours.

La SCI assigne le notaire B. à comparaitre à l'instance. Celui-ci obtient (probablement fortuitement sinon par disons copinage) sa radiation de l'instance.

La Chambre locale des notaires qui a été saisie et n'a toujours pas répondu alors qu'elle s'était engagée à le faire sous trois mois, répondra fin 2009 : « **Je vous rappelle que la SCI a été déboutée de son action contre maître (le notaire B.) par jugement du 04 mars dernier.**

Ce qui est parfaitement et volontairement inexact le tribunal s'est contenté de radier l'affaire pour cause de non constitution d'avocat par le notaire et défaut de jonction par l'avocat postulant, ce dont ce dernier se défend bien entendu.

Lors du renouvellement du commandement de saisie vente la SCI fait remarquer que bien que le

notaire se soit arrangé pour ne pas comparaître et pour n'avoir pas à se positionner, la vente existe et le prix est payé depuis 2006. (enfin c'est ce qu'elle croit) Or ce n'est pas le cas l'acquéreur n'a toujours pas payé. Ni le notaire L., ni le notaire B. ne lui ont jamais réclamé paiement. La SCI apprend cette situation à cette occasion.

Par ailleurs, en attente des décisions de justice concernant la validité de l'acte de prêt ci-dessus évoqué et rédigé par le notaire M. la SCI a décortiqué les pièces concernant le prêt débloqué (disons « par erreur ») et qui a permis de faire jouer les suretés.

Il ressort de cette mise à plat effectuée sans aucune production autre que celle de la banque que la SCI n'est pas débitrice mais créditrice (de plus de 20.000,00 €) toutes opérations confondues à la date du commandement de saisie vente initial. Celui-ci a donc été délivré au moyen d'une escroquerie à jugement .

Enfin la SCI demande que le tribunal exige copie des minutes de la vente 2006 ...en vain.

La juridiction va sans examiner les moyens de la SCI renouveler le commandement malgré une absence de créance et quelques autres faux qu'il est inutiles de détailler ici. Nous préférons considérer que la juridiction (la même que celle de la radiation) a été victime pour la seconde fois concernant le même acte de prêt de l'escroquerie à jugement ci-dessus indiquée.

Il semble donc que sur ce point, le notaire B. ait engagé sa responsabilité délictuelle. Ou est en effet le respect de l'obligation absolu de conseil du notaire ?

Le procureur saisi, classe l'affaire.

La situation reprend son rythme de croisière. En décembre 2008 le gérant de la SCI s'était rendu sur place en prévenant de sa venue et n'avait pu voir personne.

Été 2009 il indique une fourchette de dates afin d'avoir de meilleures chances de voir tout le monde.

La date limite de la période de venue indiquée est le 15 septembre 2009. Elle est interprétée comme celle à laquelle la SCI entend signer la vente.

La SCI note chez le (les) notaire(s) (y compris celui de l'acquéreur) une sorte d'agitation nouvelle. En effet l'interprétation de la date est semble-t-il faite par le notaire de l'acquéreur jusque là resté dans un silence exemplaire.

Le notaire B., se fend d'une confirmation écrite de cette date comme date de signature.

Le sursaut d'agitation vient du fait que le notaire B. croit qu'il va pouvoir faire signer à la SCI un nouvel acte qui lui permette de « gommer » (entre autres choses) les intérêts sur le prix de vente depuis 2006.

En aout 2009 le gérant de la SCI rencontre les occupants-acquéreurs du bien en 2006 qui sont en train de devenir les occupants « sans droit ni titre » indiqués au cahier des conditions de vente 2010 La SCI a la confirmation lors de cette rencontre que le notaire B. ne dispose pas des fonds. Selon les acquéreurs-occupants le notaire n'aurait pas encaissé les fonds mis à sa disposition par leur banque le 06/12/2006.

De plus dans l'intervalle 2006/2009 toujours selon l'acquéreur, le notaire B. aurait refusé d'encaisser les fonds qu'à son initiative il lui aurait proposé de verser....

Bien entendu le notaire B. n'aurait pas plus fait le moindre appel de fonds. Voilà un notaire bien étrangement désintéressé.

De retour au siège de la SCI le gérant qui n'a pas pu voir le notaire B. (dont l'emploi du temps ne le permettait semble-t-il pas) demande son avis à ce notaire qui répond téléphoniquement et du bout des lèvres confirme qu'il ne dispose pas des fonds, mais prétend ne pas savoir pourquoi ils n'ont pas été versés. : « **à l'époque il n'était pas là** »

Le notaire B. reste muet sur le fait que depuis sa prise de fonction il n'a jamais réclamé le versement des fonds en question.

Bien que surpris que l'acquéreur n'ait pas plus bougé que le notaire ou n'ait pas été interpellé par le refus de ce dernier d'engranger le prix de vente, Le gérant de la SCI conseille à l'acquéreur de verser le prix en CARPA auprès du conseil de celle-ci.

Aucune réponse de « l'acquéreur » à cette proposition. L'avancement de la situation reprend son rythme de croisière, puis finalement le 03/09/2009 la SCI est assignée à signature pour le 16/09/2009 impérativement, à défaut de quoi PV de carence sera dressé..

C'est semble-t-il la SCI qui selon le notaire B. serait responsable de la situation. Un comble.

Le projet soumis est identique à celui de 2006 comme à celui de 2008 à quelques « détails » près qui concernent l'acquéreur.

Le notaire a modifié les acquéreurs : ce n'est plus monsieur et madame mais seulement monsieur qui achète.

Le projet ne fait aucune référence à la vente de 2006 et n'est pas une régularisation de celle-ci. Les pièces non actualisées dans le projet 2008 l'ont été.

Ce qui permet de constater que dans le projet 2008 (presque deux ans après la vente de 2006) certaines demandes pour lesquelles l'obtention de la réponse des administrations était annoncée par le notaire B. comme imminente, n'étaient en réalité même pas déposées.

Obligation absolue de conseil devenue mensonge de notaire.

L'acte en question vise donc seulement à « gommer » près de quatre années d'intérêts sur le prix de vente ce qui constitue une partie non négligeable du préjudice subi.

Rappel : à la date du 07/01/2008, la SCI proposait au notaire L. un règlement amiable et rapide du sinistre par le seul paiement des intérêts depuis le 06/12/2006.

La SCI disposait en effet à cette époque d'une opportunité de réemploi particulièrement rentable dont la perte s'ajoute aujourd'hui au préjudice.

La SCI refuse de se déplacer sur 2400 Km aller retour pour signer le projet 2009 au motif que la vente l'est depuis 2006, que le projet 2009 est identique et ne reconnaît pas le point d'application du compromis de vente à la date des minutes signées devant le prédécesseur le notaire B., ni même l'existence des dites minutes etc etc.

La SCI propose que soit établi un PV de difficultés et non un PV de carence. Le notaire passe en force et établit un PV de carence indiquant que l'acquéreur saisira la justice pour régularisation de la vente.

Retour au calme plat ou presque.

Un appel téléphonique du notaire quelques temps plus tard apprend à la SCI ce qui est présenté comme une excellente nouvelle et un haut fait d'armes : Le notaire B. a réussi (aujourd'hui l'on écrirait plutôt a prétendu) à faire payer le prix aux occupants des lieux.

Le notaire B. indique qu'il ne peut que consigner la totalité du prix de vente à la demande de la banque (alors que le sureté maximum dont elle dispose en attendant la décision de justice dans l'instance la concernant est de 68.000, 00 € (moins de 30 % du prix net SCI).

Le notaire refuse évidemment de justifier de la demande de la banque sur le montant de la consignation.

En fait il semble bien que le notaire ait une fois encore menti et qu'il n'ait pas encaissé le prix mais dit l'avoir consigné afin d'obtenir au forcing la signature de la SCI.

La suite de l'histoire penche en faveur de cette possibilité.

La SCI qui attend une assignation à comparaître pour la régularisation de la vente à travers le PV de carence est en fait informée d'une vente aux enchères par la banque.

Cette vente porte sur la totalité des biens de la SCI y compris donc ce qui n'est pas inclus dans le prix et les éléments cédés en 2006.

L'acquéreur a semble-t-il renoncé à utiliser le PV de carence pourtant si dangereux (selon le notaire B.) pour nous. Le notaire a du oublier d'indiquer à la banque comme il l'a fait pour nous qu'il détenait les fonds et les avait consignés, ce qui aura déclenché l'action bancaire.

Le notaire de l'acquéreur contacté indique : « finalement monsieur XXX a préféré laisser passer la banque » Situation totalement impossible sauf organisation d'une vente aux enchères truquée.

Quoi qu'il en soit malgré le PV de carence et malgré la soi disant consignation des fonds et malgré les dires de la SCI, la banque déclenche la vente aux enchères. Laquelle a lieu le 24/03/2010.

Il est tout de même probable que si les fonds avaient été consignés et la banque informée de cette consignation elle n'aurait pas pu engager la vente. Nouvelle altération de la vérité par le notaire B. à la fois nous concernant et concernant la banque.

L'acheteur-occupant depuis 2006 n'a fait aucun dire.

N'est-ce pas l'aveu que la notaire a menti lorsqu'il a indiqué détenir les fonds après le 16/09/2009 ?

En effet peut-on concevoir que quelqu'un, après avoir versé 218.000 € (avant « frais de notaire ») et engagé entre 2006 et 2009 plus de 30.000,00 € de travaux n'ait aucune réaction (pas même celle de mettre en avant l'action lié au PV de carence du 16/09/2009) lors de la mise en vente du bien qu'il occupe ?

Le jour de la vente l'occupant des lieux attend la mise en vente avec son avocat. Alors même que

trois mois plus tôt il menaçait par notaire interposé, il ne proteste pas aujourd'hui de cette vente dans laquelle il est indiqué au cahier des conditions de vente comme occupant sans droit ni titre alors que si le notaire n'a pas menti il a déposé le prix et signé la vente non pas une fois mais deux !!.

L'occupant des lieux ancien futur propriétaire de 2006 et probable nouveau ex-propriétaire de 2010, dispose (en théorie et à minima des fonds qui ont été indiqués comme versés le 16/09/2009 soit 218000,00 € « avant frais de notaire » qui lui seront nécessairement restitués par le notaire B. dès la vente acquise.

A supposer qu'il ait légalement le droit d'enchérir dans les conditions qu'imposent une situation à laquelle il est loin d'être étranger, il peut donc faire monter sans difficulté l'enchère jusqu'à cette somme : 218.000,00 €

A ce prix il est même gagnant de plus de 15.000,00 € prix d'une parcelle incluse dans la vente et qui ne fait pas partie du bien de 2006.

L'absence de protestation démontre que la situation lui convient, et que la vente est "organisée". En effet en absence de collusion Notaire, vendeur, banque la rédaction du cahier des conditions de vente aurait pu avoir une toute autre allure.

Il y est seulement fait référence au compromis de vente, au PV de carence, et à la présence dans les lieux d'un occupant sans droit ni titre, charge à l'acquéreur de l'expulser.

Indiscutablement de quoi refroidir le plus hyperactif des enchérisseurs.

La visite des lieux s'est limitée au passage de l'huissier le cabinet de l'avocat poursuivant ne faisant pas le forcing pour inviter à y participer. Si nous n'avions pas demandé au téléphone s'il y en avait une de prévue on ne nous l'indiquait pas.

La vente aux enchères est donc une parodie qui va seulement permettre à l'occupant des lieux d'acquérir le bien pour le prix de la mise en vente : 70.000,00 € car il y a de très fortes probabilité qu'il soit seul aux enchères.

Les enchères débutent et montent car il y a un second enchérisseur. (venu spécialement et de très loin) ce sera donc un duel entre cet acquéreur et l'occupant sans titre, l'un montant par 500 € l'autre par paliers de 10.000,00 € jusqu'à ce que **l'occupant des lieux finisse par lâcher l'enchère à 180.000,00 €**

Sauf organisation et entente (afin de permettre le rachat à vil prix à la barre) comment doit-on considérer la position de silence absolu du notaire B. qui refuse de produire la minute de l'acte du 06/12/2006 et celle de l'acte du 16/09/2009 mais signale l'existence du PV de carence, non pas comme l'instrument de régularisation imminente de la vente par la justice mais comme une difficulté insurmontable destinée à faire fuir tout enchérisseur autre que l'occupant des lieux ?

L'organisation de la vente aux enchères pouvait-elle prospérer dès lors que les minutes de 2006 existent et dès lors que selon le notaire B. le prix est payé (même si c'est seulement depuis le 16/09/2009) ?

N'était-il pas du devoir absolu de conseil du notaire B. de s'opposer à cette organisation de la vente, notamment si, comme il nous l'a indiqué, il avait consigné la totalité du prix de vente au bénéfice de la banque ?

**Il est donc établi que l'organisation mise en place par ou avec le notaire B. a trouvé ce jour là ses limites d'application.**

L'occupant des lieux n'avait pas les fonds pour enchérir au delà de 180.000,00 € C'est donc la démonstration qu'il n'a jamais eu les moyens d'acquérir le bien et qu'il n'a jamais mis plus de 223.000.00 € "frais de notaire inclus" à disposition des notaires L. en 2006 puis B. en 2009.

Le 16/09/2009 le notaire n'a pas encaissé l'argent. Il a donc altéré la vérité afin de faire peur et de tenter de faire signer la SCI.

C'est l'aveu d'un nouveau mensonge du notaire, le 16/09/2009 l'occupant des lieux n'a pas versé le prix et ne disposait pas des moyens de le faire. S'il avait disposé de cette somme le 16/09/2009 il n'aurait pas arrêté le 24/03/2010 les enchères à 180.000,00 €.

Le notaire savait qu'il n'y avait pas eu paiement le 16/09/2009 et a fait croire le contraire à la SCI pour tenter jusqu'au dernier moment de la faire signer.

Si celle-ci avait signé (y compris pour éviter la vente) le notaire actait de la signature au 16/09/2009 et constatait alors la carence de ... .. l'occupant sans titre..

Oubliées les signatures du 06/12/2006, la totalité du préjudice était reporté sur d'autres que le notaire B.

Il est également possible que le notaire ait détruit les minutes de l'acte du 06/12/2006.

Le notaire a falsifié la situation dans toutes les directions. Il a utilisé la peur et alors qu'il savait pertinemment que l'acquéreur ne pouvait pas payer, il a tout de même indiqué détenir le prix de vente et le consigner.

Il est tout à fait probable que la banque s'informant de la situation s'est entendu dire que l'acquéreur n'avait pas payé. C'est donc cela qui a provoqué la vente aux enchères et non pas l'acquéreur qui a « **laissé passer la banque** ».

Le préjudice de la SCI est immense.

Je vous remercie par avance de votre analyse si possible plus juridique que la mienne et de ce qu'il convient selon vous maintenant d'entreprendre à l'encontre du notaire B., auprès de la chambre des notaires, manifestement positionnée pour ne pas dire le droit et de l'occupant des lieux au moins considérant le refus de respecter le compromis de vente.

Les questions que se pose la SCI sont les suivantes :

Que faire selon vous alors que la chambre (sans avoir répondu à aucune des questions) considère cette affaire comme classée ?

Le notaire pouvait-il refuser d'adresser copie des minutes (2006 et 2009) au Tribunal avant la vente ?

Le notaire pouvait-il dans le projet 2009 comme dans le cahier des conditions de vente et ainsi que dans un courrier de 2008 au tribunal considérer les minutes de 2006 comme inexistantes ?

Quelqu'un connaît-il un cas où un notaire a détruit des minutes et les sanctions qui en ont découlé ?

Comment obtenir la preuve de l'existence ou de la destruction des minutes dès lors que le chambre laisse le notaire agir à sa guise ?

Le notaire B. présente un « retrait » de dix sept mois dans sa carrière (par ailleurs largement étalée dans divers « réseaux sociaux ») juste antérieurement à la « reprise » de l'étude en question en 2008.

Etait-il normal que l'institution laisse se réinstaller dans une étude dont on venait de « retirer » le notaire, un notaire qui semble-t-il venait de purger un retrait de même nature ?

Quelqu'un connaît-il le moyen de savoir à quel titre le "retrait" d'un notaire est « accepté » (termes utilisé dans les arrêtés ministériels correspondants)

L'indication de la présence de l'acquéreur dans les lieux comme étant sans droit ni titre n'implique-elle pas la responsabilité délictuelle du notaire ( parmi d'autres éléments qu'il n'est pas possible d'évoquer ici et y participent également) dès lors que ce notaire sait que les minutes existent ?

La participation à l'enchère de l'occupant des lieux était-elle légalement possible ? (Il était bien entendu représenté par un avocat) dès lors que c'est son non paiement qui la permettait.

Comment considérer le comportement de la chambre locale qui refuse de nous indiquer les adresses des notaires autres que celle de l'actuel B. (que nous connaissons) afin que nous puissions les assigner ?

Comment considérer le comportement du notaire et de la Chambre qui refusent d'indiquer la caisse de garantie concernée ?

Comment considérer le comportement de la Chambre qui ne répond pas à nos demandes d'avis sur la situation après nous avoir indiqué qu'elle allait le faire sous trois mois ?

Comment considérer le comportement de la Chambre qui indique aujourd'hui l'affaire comme classée et indique ne pouvoir « rien » dire de plus.

Nous vous remercions de vos réponses que nous espérons un « rien » plus étoffées que celle de la Chambre et du Parquet.