



Peut-on mettre en location-vente un bien immobilier grevé d'1 hypothèque judiciaire définitive ?

Par **Juloma**, le **15/09/2019** à **18:16**

Bonjour Maître,

Je suis caution solidaire personnelle d'un prêt notarié souscrit par une SARL en liquidation judiciaire depuis 2012. La banque m'a envoyé en avril 2015 une mise en demeure de rembourser le prêt, mais n'a pas donné suite à la demande de pièces soumise par mon avocat.

J'ai récemment mis en vente un terrain à bâtir et ma maison; le notaire vient de m'avertir que les biens sont grevés d'une hypothèque judiciaire définitive au profit de la banque.

La consultation du document révèle que l'inscription provisoire a été prise en octobre 2015 (et prétendument dénoncée par voie d'huissier à une ancienne adresse ?), suivie d'une inscription définitive 2 mois plus tard, sans (à ma connaissance!) qu'un jugement ait été rendu. Est-ce légal ? .

Selon le très explicite article que vous avez publié sur les moyens de défense de la caution, je pense pouvoir obtenir l'annulation de l'hypothèque et de mon engagement de caution (délai de prescription de 2 ans, montant disproportionné de la caution, "effet domino" suite à l'annulation de la caution personnelle de mon associé pour cause de disproportion...).

Cependant , j'imagine que cette procédure va prendre un certain temps, temps dont je ne dispose pas, car:

- mes promesses de vente sont en phase de signature d'acte authentique;
- le terrain vendu risque de redevenir inconstructible lors du vote prochain du nouveau PLU intercommunal.

Ma question est : ai-je le droit de transformer mes compromis de vente en contrats de location-vente de 18 mois (durée de validité du certificat d'urbanisme délivré pour le terrain), d'encaisser les loyers ou, à défaut, d'en demander consignation chez le notaire le temps d'obtenir du juge de l'exécution la mainlevée de l'hypothèque judiciaire ?

Je vous remercie par avance pour vos conseils très éclairés.

Bien respectueusement

Juloma