



Subrogation hypothèque bancaire et judiciaire

Par **miyako**, le **08/02/2010** à **21:26**

Bonsoir à tous,

cette question s'adresse à un notaire ou un avocat spécialisé.

1/Je suis venu au secours d'un ami qui avait une dette commerciale envers le CIC et qui se trouvait sur le point de se voir vendre son bien immobilier. Après avoir négocié avec le CIC, j'ai obtenu de ce dernier la subrogation de l'ensemble des droits du CIC (hypothèque immobilière au 2e rang, plus transmission de tous les droits judiciaires)

Afin d'être en règle avec l'article 1250 paragraphe 1 du code civil, le contrat de prêt (10 ans), le versement de la totalité de la somme due à la banque, ainsi que l'acte de subrogation ce sont fait en même temps. Le jour même, le contrat de prêt fut enregistré, afin de satisfaire aux obligations fiscales. Cette subrogation a eu lieu en Août 2008. Et l'hypothèque judiciaire est valable 9 ans à compter de cette date. Dans le contrat de prêt tout est bien mentionné que la somme a bien servi à rembourser la banque dans sa créance. L'hypothèque du CIC elle est valable durant toute la durée du prêt, jusqu'à son extinction.

2/Je n'ai pas fait d'acte notarié comme mentionné au paragraphe 2 de l'article 1250 du code civil.

3/A l'époque la Société Générale avait une hypothèque au 1er rang pour un prêt immobilier ; ce prêt est honoré régulièrement et vient à expiration en septembre 2010, cette année.

QUESTIONS/

1/ EST-CE QUE JE PASSE AUTOMATIQUEMENT AU 1er RANG DE L'HYPOTHEQUE EN REMPLACEMENT DE LA SOCIETE GENERALE OU DOIS JE EFFECTUER DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES.

2/L'inscription de la subrogation en marge est-elle obligatoire et dois-je passer obligatoirement par un notaire ? Dans ce cas, je crois qu'il n'y a que le salaire du conservateur à payer et pas la taxe de publicité foncière ?

3/ dois-je obligatoirement faire un acte notarié pour le contrat de prêt, puis qu'il est légalement enregistré aux impôts (application du 2e alinéa du 1250 du code civil et que le CIC m'a tout transféré dans la subrogation.

D'après l'avocat du CIC, l'acte notarié n'est pas obligatoire, du fait que je suis en possession de l'hypothèque judiciaire du CIC de par la subrogation. En cas de difficulté de remboursement, il me suffira de saisir le JEX est-ce bien exacte ?

Merci beaucoup de votre aide et merci de m'avoir lu.

suji Kenzo

Par **miyako**, le **09/02/2010** à **19:12**

allo!allo! j'ai posé une colle ? y a personne ? etonnant?,,,,

Par **COULOMBEL**, le 10/02/2010 à 09:27

Bonjour !

....ici Allo ! j'écoute ...

..Comme vous le dites, à juste titre, cette question relève du domaine d'un avocat spécialisé, ou d'un notaire. En ce qui me concerne , je me contente de peu...Si JURISNOTAIRE était encore avec nous, il aurait été à même de vous répondre, mais il est parti, voir ses petits enfants !! ...enfin, je crois ?

..Vous avez des Maitres sur ce site !

10 février 2010/ 9h25/.....