



Fonctionnement du Service de Publicité Foncière

Par CHRISTIAN510306

Bonjour,

Nous avons demandé au Service du Publicité foncière un état des propriétaires de terrains.

D'après le SPF, trois propriétaires sont enregistrés et constituent une indivision. Pas de souci, c'est bien nous.

En voulant les vendre le notaire découvre que ces terrains ont été légués à, un frère et une sœur aujourd'hui décédés et de ce fait notre indivision de posséderait que la moitié des terrains, ceux venant de la sœur dont nous avons hérité. Du coup la vente a du être annulée.

Comment le SPF peut-il faire une telle erreur ?

Gèrent-ils par parcelles ou par noms, et là bien sûr de telles erreurs sont possibles. La sœur n'avait plus le même nom que son frère.

Par kang74

Bonjour

Le SPF marchent avec l'enregistrement des actes : il y a en général, un décalage d'un an et demi , le temps que les actes soient traités .

Il ne peut donc pas y avoir d'erreur .

Vous pouvez faire soit une recherche par nom soit une recherche par numéro de parcelle .

Là vous parlez de plusieurs terrains, de plusieurs personnes donc je me demande bien quelle recherche vous avez fait exactement .

Et surtout pourquoi vous avez eu besoin de faire cette recherche au SPF : si vous êtes indivisaire d'un terrain , vous savez obligatoirement lequel ... Vous avez un acte en ce sens .

Par de là, on n'utilise pas le SPF pour avoir le droit de vendre .

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas nécessairement une erreur du SPF.

Il suffit qu'un acte ne soit pas publié par un notaire pour que le SPF ne dispose pas des informations exactes.

Comment le notaire a-t-il découvert que les terrains ont été légués ? (donc par testament, si le verbe "léguer" est bien employé)

Pourriez-vous reconstituer la transmission de propriété depuis le propriétaire original (ou le couple) ?

Par CHRISTIAN510306

Merci de votre réponse.

Nous avons demandé car nous n'étions pas certains que ces terrains appartiennent encore à la famille.

La demande concernait trois parcelles dont nous avons donné les numéros figurant sur l'acte de décès de Madame M née B.

L'époux et les enfants de Madame M née B figurent bien dans les fichiers du SPF.

Mais le notaire a retrouvé un acte de succession de Madame G, grand mère de Madame M née B et de Monsieur B son frère qui leur léguait les terrains. Le notaire dit que Madame M née B et Monsieur B sont propriétaires des parcelles. Donc nous ne possédons que la moitié.

Seule explication le SPF a mal fait son travail au décès de Madame M née B. en tenant pas compte de l'indivision SOEUR/FRERE toujours valable malgré le décès de ceux-ci

Par kang74

LA SPF traite des données : elle n'est pas à l'origine des données .
Et en aucun cas les informations qu'il y a dessus ne vous donnent des droits .

Par contre les personnes peuvent choisir de ne pas faire d'actes, et il ne faut pas oublier le délai de traitement en cas d'actes .

Donc non il n'y a aucune faute de la SPF : on ne vend rien si on n'a pas la preuve (acte de vente, de succession, de donation) qu'on en est propriétaire .

Par Rambotte

nous avons donné les numéros figurant sur l'acte de décès de Madame M née B
Sûrement pas sur un acte de décès, qui n'a pas vocation à décrire les biens du défunt.

Mais le notaire a retrouvé un acte de succession
Expression trop vague, on ne sait pas de quel document il s'agit.

Les documents qui peuvent être produits dans une succession, et qui peuvent désigner des biens, sont :
- la déclaration de succession, document déclaratif à portée uniquement fiscale, qui ne valide en rien la propriété,
- l'attestation immobilière après décès (ou attestation de propriété), acte notarié portant mutation de propriété depuis le défunt vers ses héritiers ou légataires ; cet acte est publié au SPF, qui vérifie la cohérence avec les données qu'il possède déjà (par exemple si le bien, dont il est prétendu qu'il appartient au défunt, s'avère appartenir à un autre selon les données connues au SPF, ce dernier rejette l'acte à la publication).

Le rejet peut provenir de l'absence de publication d'une mutation antérieure.

Dans votre cas, il faut donc vérifier, à chaque succession, quels sont les attestations immobilières après décès qui ont été produites, vérifier leur exactitude, et vérifier si elles ont été publiées au SPF. Une erreur du SPF peut être de ne pas avoir rejeté un acte incorrect (donc suite à erreur du notaire).

Remarque : on ne voit pas l'intérêt de la grand-mère de léguer ses terrains à ses deux enfants, qui de toute façon en héritaient naturellement. Les a-t-elle vraiment légués ? Y avait-il d'autres enfants, et le legs (forcément testamentaire) servait à privilégier deux enfants ?

Par Ortzantz

Bonjour,

Pour compléter les réponses déjà apportées, il est en outre possible que la précédente transmission (celle au profit du frère et de la soeur aujourd'hui décédée) soit assez ancienne pour dater d'une époque où les terrains étaient considérés au SPF comme biens ruraux: dans ce cas, les mutations ne figurent que sur les fiches personnelles des anciens propriétaires. Si vous n'avez fait une demande que sur les terrains, vous n'avez obtenu pour la partie la plus ancienne que les fiches dites "réelles" et donc l'information sur la précédente mutation est manquante. Pas d'erreur du SPF, mais une demande partielle qui a entraîné la délivrance d'une réponse incomplète.

Comme dit par les précédents intervenants, il faut de toute façon vérifier ce qui est mentionné précisément dans les précédents actes notariés (notamment ceux établis suite au décès de la soeur dont vous avez hérité).

Par CHRISTIAN510306

Moralité :

Ne pas faire une confiance totale dans un service public même si, de surcroît, il est payant.(12 ? par parcelle à

identifier)

Les informations qu'il délivre ne sont pas forcément fiables ou complètes pour des périodes anciennes. C'est ballot n'est-ce pas ? Il y a manifestement quelque chose à revoir dans l'organisation et le process.

PS : je n'incrimine pas les fonctionnaires de cette administration, ils ne font qu'exécuter les ordres, suivre des procédures qu'il est souvent mal vu de remettre en cause même si un agent détecte un "loup".

Merci à toutes mes personnes qui ont pris le temps de me répondre.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Ces frères/soeur décédés avaient des héritier qui les ont remplacé dans l'indivision.

Vous ne savez pas si l'information a été correctement communiquée au SPF, ne jugeons pas trop vite.

Par CHRISTIAN510306

je ne juge pas, je constate.

Je constate un dysfonctionnement, la plupart des problèmes exposés ici ont à l'origine un dysfonctionnement de quelque chose à un moment donné. Le monde n'est pas parfait hélas.

On le constate, on le déplore. La critique aussi est constructive, même si elle passe pas un petit zeste de persiflage.

Merci encore à toutes les personnes qui m'ont gentiment répondu comme toujours ici.

Par Rambotte

Le SPF n'est pas devin. Si un acte notarié n'est pas transmis pour publicité, le SPF n'y est pour rien.

Ou si le notaire commet une erreur dans la désignation des nouveaux propriétaires dans la mutation de propriété suite à décès, le SPF n'y est pour rien.

Le SPF n'a pour mission de vérifier les héritages, mais d'enregistrer des actes des notaires portant mutation. Son seul contrôle est de vérifier que l'ancien propriétaire dans l'acte est celui qui était nouveau propriétaire dans l'acte précédent.

Pour comprendre ce qui s'est passé et imputer une responsabilité, pas d'autre solution que de retrouver tous les actes depuis votre grand-mère, voir s'ils sont cohérents, et s'ils ont été publiés.

Par CHRISTIAN510306

"Le SPF n'a pour mission de vérifier les héritages, mais d'enregistrer des actes des notaires portant mutation. Son seul contrôle est de vérifier que l'ancien propriétaire dans l'acte est celui qui était nouveau propriétaire dans l'acte précédent."

Nous sommes d'accord mais dans notre cas cela n'a pas été fait le nouveau propriétaire et l'ancien avaient des noms différents. Le SPF a enregistré sans s'étonner.

Les noms dans le dernier acte enregistré ne correspondent pas aux noms des anciens propriétaires. Si notre notaire n'avait pas été pointilleux il validait une vente erronée.

Il y a donc, a minima, un trou dans la raquette et de ce quoi s'interroger sur l'utilité d'une administration qui ne dispose pas des moyens réglementaires et/ou techniques pour mener à bien sa mission.

Par Orzantz

Comme dit par d'autres intervenants, à condition bien sûr que les actes notariés soient bien transmis au SPF, celui-ci les enregistre et les relevés de formalités qu'il délivre les reprennent tous et sont exacts... A condition de savoir formuler sa demande de la bonne façon et éventuellement de faire des demandes complémentaires. Ce que votre notaire sait faire puisqu'il s'agit de son travail quotidien. Raison sans doute pour laquelle il a levé le "loup".

Par CHRISTIAN510306

Ben non m'sieur ORTANTZ, l'administration peut faire des erreurs, et tous les administrés ne sont pas des bouseux ignares incapables de poser des questions.

Il y a des cas où l'"usager" comme on le dit dans les ministères peut avoir constaté que quelque chose ne va pas bien, et dans ces cas, rien n'interdit de revoir le fonctionnement pour l'améliorer. Ce n'est pas une insulte à la République de dire ce qui ne va pas, sans animosité, en respectant tout le monde.

Ca se fait beaucoup dans le privé où nous n'avons pas d'usagers mais des clients, qui nous font vivre et qui ne sont pas captifs.