



Enregistrement d'un arrêt de la cour d'appel

Par Germx971

Bonjour,

Un arrêt de la Cour d'appel a validé et déclaré opposable à l'Etat un titre de propriété d'un terrain avec une maison construite dessus dans le cadre des 50 pas géométriques, ledit bien étant situé sur le littoral. Mais le notaire de l'époque n'avait pas procédé à l'enregistrement aux Hypothèques, ce qui démontre faussement que le terrain appartient toujours à l'Etat.

La décision date du 21 mai 2001.

Dois-je contacter obligatoirement un notaire pour ce faire, où puis-je procéder moi-même à l'enregistrement?

Merci d'avance de vos réponses

Par Rambotte

Il me semble que c'est à votre avocat de donner publicité foncière au jugement (de le faire enregistrer). Si c'est le jugement qui vous désigne propriétaire.

Toutefois, quelle est la nature du document que vous appelez "titre de propriété", et qui a été jugé opposable ? Cet acte, lui, est-il déjà publié ? Ou alors c'était un acte sous seing privé ?

En soi, il n'y a pas de "titre de propriété", au sens d'un document ainsi intitulé, qu'on transmettrait de mains en mains lors du changement de propriétaire.

La propriété résulte des actes portant mutation de propriété, et donc on tient son titre du fait d'être désigné nouveau propriétaire (acquéreur, donataire, héritier...) dans le dernier acte publié relatif au bien.

Par AGeorges

Bonjour Germx,

Pour ma part, je ne vois vraiment pas pourquoi ce serait à vous de faire enregistrer la décision d'un Tribunal.

Vous voulez sans doute dire faire enregistrer (au SPF aujourd'hui) l'acte de cession qui vous a donné la propriété du terrain concerné ?

Dans ce cas, si jamais quelqu'un contestait votre propriété, il suffirait de lui montrer une copie du jugement. Je ne vois pas d'utilité à procéder à cet enregistrement.

Le jugement est intéressant en ce qu'il montre que la non-opposabilité d'un acte non enregistré n'est pas systématique. En fait, on parle d'opposable aux tiers, et dans certains jugements similaires, il a été considéré que l'état n'était pas un TIERS.

Ceci peut limiter la portée de ma recommandation ci-dessus !

Par Nihilscio

Bonjour,

Je confirme la première réponse. C'est l'avocat qui se charge de la publicité foncière. C'est prévu par l'article 32 du décret 55-22 du 4 janvier 1955. Ce qui sera publié sera le jugement.

Pour ma part, je ne vois vraiment pas pourquoi ce serait à vous de faire enregistrer la décision d'un Tribunal.

Je ne vois vraiment pas pourquoi ce serait à un autre que l'intéressé de le faire.

L'utilité de la publicité foncière est de rendre l'acte de propriété opposable aux tiers. Un jugement ne vaut que pour les parties à l'instance. Il n'est pas opposable aux tiers. Ne pas publier le jugement est s'exposer à l'avenir à d'autres contestations de la propriété. Par exemple la commune pourrait avoir l'idée de considérer cette propriété comme un bien sans maître et vouloir se l'approprier. Il faudrait alors retourner devant les tribunaux pour prouver une seconde fois avec les mêmes documents à qui elle appartient.

Par AGeorges

@Rambotte

c'est le jugement qui vous désigne propriétaire

Non.

Le tribunal a seulement décidé que les "titres de propriété" qui lui ont été présentés sont opposables à l'entité qui en a contesté la valeur même s'ils n'ont pas été enregistrés.

Et comme l'a dit Nihilscio en se contredisant lui-même, le jugement n'a de valeur que par rapport à l'opposant. Par exemple si le Tribunal a décidé que l'opposant n'était pas un TIERS au sens de la loi. Ceci ne veut aucunement dire que le même jugement serait rendu pour un tiers ni d'ailleurs pour un autre Non-tiers. Et donc enregistrer ce jugement n'a pas d'utilité.

Je modifie donc un peu mon avis en fonction de cela :

Ce qu'il faut faire enregistrer, ce sont les actes dits "de propriété" et acceptés comme tels par le jugement. A ce moment, ils seront opposables à tout tiers. Selon la loi.

Mais ce n'est qu'un AVIS.

Par Rambotte

Dans ma seconde phrase, j'avais demandé des précisions sur la nature de l'acte, et sur sa publication, dans le but de moduler ma première phrase.

Par AGeorges

@Rambotte,

Il me semblait que :
j'avais demandé des précisions sur la nature de l'acte, et sur sa publication

ces précisions étaient déjà dans la question initiale.
Selon ma compréhension :
- Une vente authentique a été faite il y a 'n' années,
- Le notaire de l'époque n'a PAS fait enregistrer cet acte.

(j'ai vu des cas où le notaire avait bien envoyé les documents aux hypothèques mais où l'absence d'une pièce avait entraîné le refus d'enregistrement sans réaction ultérieure !)

NB. Mais je suspecte votre expérience être bien supérieure à la mienne.

Par Nihilscio

L'arrêt de la cour d'appel est un acte authentique qui peut être publié par un avocat. Sa publication aura pour conséquence que, si l'on interroge le service de la publicité foncière sur l'identité du propriétaire de la parcelle n° N, il répondra : « Le propriétaire de la parcelle n° N est Germx971 » et que, si on l'interroge sur ce que possède Germx971, il répondra : « Germx971 est propriétaire de la parcelle n° N ». C'est ce que le service de la publicité foncière transmettra au cadastre.

Cette publication permettra à tout un chacun de savoir qui est propriétaire et cela permettra au propriétaire d'affirmer qu'il est le propriétaire, ce qui lui sera nécessaire s'il veut vendre son bien ou demander une autorisation d'urbanisme.

C'est le but principal et il sera atteint au moyen de la publication de l'arrêt. La publication par un notaire de l'acte non publié à l'époque n'apportera rien de plus.

Par AGeorges

Ouaip,
et rien de moins non plus.

Sauf que ce sera la régularisation de ce qui n'a pas été fait, rien d'autre et évitera de se perdre dans le côté procédurier du propriétaire comme :

"Ah tiens, ce monsieur a été attaqué par l'Etat qui le suspectait de ne pas être propriétaire. Bon, il a gagné, mais je vais passer mon chemin, on ne sait jamais."

Mais, bien sûr, ceci n'est que l'aspect psychologique du sujet, ce qui n'a rien à faire sur un forum juridique.

Par Nihilscio

Nous ignorons en fait ce qui a été lors du contentieux avec l'État. Pourquoi l'avocat n'a-t-il pas publié l'arrêt de la cour d'appel ?

Si c'est parce que l'acte qui était l'objet du litige avait été publié entre-temps, l'omission a été réparée et il n'est plus nécessaire de publier la décision de justice.

Si rien n'a été publié, mieux vaut publier l'arrêt, plus récent, que l'acte notarié.

Par Nihilscio

Mais, bien sûr, ceci n'est que l'aspect psychologique du sujet, ce qui n'a rien à faire sur un forum juridique.

Cette nouvelle remarque n'est que de la polémique stérile qui n'a rien à faire sur un forum juridique.

La publication n'a pas qu'un effet psychologique, elle a un surtout un effet juridique.

La publication de l'arrêt aura le même effet que la publication de l'acte notarié. Si aucun des deux n'a été publié, autant publier le plus récent.