



Titre de propriété suite à une adjudication

Par Visiteur

La SCI X dont je suis gérant a acquis par adjudication (ds le cadre d'une saisie immobilière) par Tribunal de Grande Instance le 23/09/1999 un droit au bail à construction d'un terrain + un immeuble construit par le précédent propriétaire Y. Ce bail à construction avait été signé devant notaire par le précédent propriétaire Y avec la commune Z où est situé le terrain, le 29/08/1984, sa durée a été fixée à 40 ans et expire le 28/08/2024.

Un courrier en RC avec AR a été envoyé à la commune, qui l'a bien reçu, plus d'un mois avant date de saisie pour l'exercice du droit de préemption. La mairie n'a pas fait jouer son droit de préemption sur le bail à construction.

Lors d'une demande de renseignement en 2009, au service de la Conservation des hypothèques de la commune, il ressort que la SCI X est désigné comme ayant la TP, Toute Propriété, sur la parcelle de terrain où est édifié l'immeuble suite à l'adjudication du 23/09/1999.

La SCI X est-elle réellement propriétaire suite à l'adjudication du terrain + immeuble ou pas et quels sont les documents qui le confirment vis à vis de la mairie ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

La SCI X dont je suis gérant a acquis par adjudication (ds le cadre d'une saisie immobilière) par Tribunal de Grande Instance le 23/09/1999 un droit au bail à construction d'un terrain + un immeuble construit par le précédent propriétaire Y. Ce bail à construction avait été signé devant notaire par le précédent propriétaire Y avec la commune Z où est situé le terrain, le 29/08/1984, sa durée a été fixée à 40 ans et expire le 28/08/2024.

Si je comprends bien, il y a deux lots:

-Un lot avec immeuble construit pour lequel vous êtes définitivement propriétaire.

-Un lot en bail à construction par lequel vous vous engagez à réaliser des constructions que le mairie récupèrera au terme du bail. C'est bien ça?

Ou bien n'y a-t-il qu'un lot avec bail à construction mais immeuble déjà construit?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Il s'agit d'un seul lot composé du terrain avec bail à construction et avec un immeuble déjà construit à la date d'adjudication le 23 sept 1999.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Lors d'une demande de renseignement en 2009, au service de la Conservation des hypothèques de la commune, il ressort que la SCI X est désigné comme ayant la TP, Toute Propriété, sur la parcelle de terrain où est édifié l'immeuble suite à l'adjudication du 23/09/1999.

La SCI X est-elle réellement propriétaire suite à l'adjudication du terrain + immeuble ou pas et quels sont les documents

qui le confirment vis à vis de la mairie ?

Ok, j'ai bien compris.

Dans la mesure où vous avez racheté le bail à construction, et donc que la mairie est bien propriétaire du terrain, alors il existe effectivement une anomalie. Vous ne devriez pas figurer comme plein propriétaire au niveau de la conservation des hypothèques.

Une telle erreur pourrait être régularisée par la municipalité.

La bonne nouvelle si je puis dire, c'est que la conservation des hypothèques est le seul registre officiel en matière de propriété. Il s'en suit qu'il y a de bonnes chances pour que vous passiez entre "les gouttes" et que la mairie ne revendique plus ce terrain. Mais le risque existe et vous ne pouvez rien faire pour vous en prémunir.

Très cordialement.