Quand devient-on vraiment propriétaire ?

Par qnota

Bonjour à tous,

D'avance merci pour vos renseignements.

J'aimerai savoir légalement quand est-ce qu'on est réellement propriétaire d'un bien ?

Est-ce à la seconde près de la signature chez le notaire?

Ou est-ce à l'inscription au livre foncier qui peut ce faire à J+ x mois suivants la signature ?

Merci d'avance pour vos lumières juridiques et votre temps consacré !

Par Rambotte

Bonjour.
C'est à l'instant de la signature de l'acte notarié, mais cette propriété ne devient opposable aux tiers qu'une fois l'acte publié à la Publicité Foncière (ou au Livre Foncier en Alsace-Lorraine).
C'est pour cela que le notaire remet au jour de la vente une attestation de propriété le temps de justifier sa propriété pour les premiers besoins.

Par qnota

Mais ce veut dire quoi concrètement " Mais cette propriété ne devient opposable aux tiers qu'une fois l'acte publié à la Publicité Foncière (ou au Livre Foncier en Alsace-Lorraine)."?

Que si y a un problème ? C'est l'ancien propriétaire qui est fautif ? en tord ? ou responsable ?

Et cela veut dire que même si le notaire à fait un erreur quelque part, le faite d'avoir signé l'acte scelle la vente?

Par Rambotte

Cela veut simplement dire, par exemple, que si vous voulez engager une action judiciaire quelconque contre un tiers (une personne qui n'a pas signé l'acte de vente) en vertu de votre propriété (par exemple une demande de servitude de passage à votre profit), le tiers n'a pas obligation de reconnaître votre propriété tant que votre acte n'est pas publié.
Vous pouvez exhiber votre copie de l'acte devant ses yeux, ce sera peine perdue.

Par qnota

Ok donc la signature vaut acte.

Merci bien !

Par Rambotte

Cette dernière phrase ne veut rien dire.
L'acte, c'est le document.
La signature vaut consentement à la transaction, et ses conditions, décrite dans l'acte.
Et dans l'acte de vente, il est écrit un truc du genre "l'acquéreur devient propriétaire du bien au jour de la signature du

présent acte".

Par qnota

Ok mais le consentement ne veut pas dire qu'au yeux de la loi la maison ou l'appartement appartient aux acquéreurs ?

Car si je comprends bien vos explications, le vendeur signe avec l'acquéreur l'acte. Si quelqu'un attaque l'acquéreur tant que celui-ci n'est pas désigné sur l'acte foncier il n'est redevable de rien mais en même temps le vendeur n'est plus redevable depuis la signature de cet même acte ?

Y à pas un soucis ?

Par Rambotte

C'est vous qui ne pouvez pas attaquer un tiers (non signataire de l'acte) en vertu de votre propriété : vous ne pouvez pas lui opposer votre propriété, c'est-à-dire que vous ne pouvez pas lui affirmer "je suis propriétaire, et en vertu de cela, j'exige que vous fassiez ceci ou cela".

En revanche, votre propriété est opposable au vendeur, signataire. Si votre vendeur refuse de quitter les lieux, vous pouvez lui opposer l'acte de vente qu'il a signé, sans devoir attendre qu'il soit publié. Votre vendeur n'est pas un tiers.

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour répondre succinctement, vous êtes réellement propriétaire lorsque vous avez signé chez le notaire et que le vendeur vous a remis les clefs.

Si l'on décortique, c'est plus complexe.

Il faut distinguer :
- le contrat de vente,
- la réalisation des conditions suspensives le cas échéant,
- le transfert de propriété,
- le paiement du prix,
- la délivrance,
- la publication.

Usuellement, on commence par une promesse bilatérale signée sous seing privé.

Promesse de vente valant vente, la vente est parfaite dès la signature de la promesse bilatérale par les deux parties. La jurisprudence considère que la date de la vente est la date de cette signature. L'acte signé chez le notaire (acte authentique) n'est qu'une réitération.

Les parties ne sont toutefois définitivement engagées que dès la levée des conditions suspensives. Si l'achat est suspendu à un accord de prêt, cette condition suspensive est réalisée dès que l'acheteur a notifié son accord de prêt à l'acheteur. Si l'acheteur n'obtient pas son prêt, l'acte est annulé rétroactivement.

Le transfert de propriété, le paiement du prix et la délivrance ont lieu aux dates convenues entre les parties. Usuellement elles conviennent qu'ils se feront simultanément dès signature de l'acte authentique. La délivrance se concrétise par la remise des clefs.

La publication est la formalité à la suite de laquelle les tiers, c'est à dire toute personne autre que le vendeur et l'acheteur, sont réputés avoir connaissance du transfert de propriété. Cette formalité est accomplie par le notaire. Elle est indispensable parce qu'un propriétaire ne l'est officiellement à l'égard des tiers qu'à compter de l'inscription au livre foncier du transfert de propriété. Ainsi l'administration fiscale réclamera la taxe foncière à celui qui est indiqué être le propriétaire par le livre foncier.

Par qnota

Merci énormément pour toutes ces explications claires, mêmes si encore un peu difficiles à comprendre pour des novices en droits.

En Alsace-Moselle comment savoir si l'acte est bien publié au livre foncier vu que celui-ci n'est pas "public" comme dans d'autres régions?

encore un gros merci de répondre un vendredi soir à toutes ces demandes, aussi précisément !

Par Rambotte

Il semble bien public (accessible aux personnes privées) concernant les demandes concernant les biens.
Cela semble plus réservé pour les demandes concernant les personnes, mais une personne privée munie d'un titre exécutoire peut faire une telle demande.

Par qnota

Ok, public mais payant 7? si j'ai bien compris ?

En bref, le titre de propriété fait foi lors de la signature (pour les notaires, syndic, administration, fiscalité, impôts, etc..) mais l'acquéreur ne peut revendiquer ce droit envers un tiers (voisin) qu'une fois l'acte publié. Par contre ce même acquéreur est légalement propriétaire envers les notaires, syndic, administration, fiscalité, impôts, etc..) dès lors de la signature ?

C'est ça ?

Par Nihilscio

Le livre foncier est tout aussi accessible que le fichier immobilier au public. Les bureaux fonciers ont des heures d'ouverture au public.

Mais les données sont maintenant dématérialisés et, autant que possible, il faut demander les renseignements recherchés en ligne : [url=https://www.livrefoncier.fr/fr/accueil.html]https://www.livrefoncier.fr/fr/accueil.html[/url]. Une demande concernant un immeuble ou une personne vous coûtera 7 ? et la copie d'un acte 30 ?.

Par Nihilscio

l'acquéreur ne peut revendiquer ce droit envers un tiers
Il peut très bien. Il suffit de lui montrer l'attestation du notaire.
C'est comme lorsqu'on achète une voiture. Il se passe quelques jours avant d'obtenir la carte grise mais en attendant on peut très bien rouler avec.
De toute façon, la publication prend peu de temps depuis que les notaires et les services de publicité communiquent de façon dématérialisée.

Les notaires, syndic, administration, fiscalité, impôts, etc.. sont des tiers. L'acquéreur est propriétaire dès que le transfert de propriété s'est opéré mais les tiers n'en sont informés officiellement qu'à compter de la publication. Si besoin est, l'acquéreur, en attendant la publication, ce qui ne dure que quelques jours, se débrouille pour les informer officieusement.

Par qnota

Ok, merci beaucoup pour toutes ces explications, vraiment c'est rapide, et efficace

Dernière question, une fois l'acte authentique de vente signé, quelque chose peut bloquer une publication (en gros annuler la vente, faire un retour arrière, autre)?

Par Nihilscio

La demande de publication peut être rejetée mais c'est rare parce que la mission du notaire est d'instrumenter dans les règles afin que l'acte puisse être publié.

Le plus souvent il ne s'agit que d'une minime erreur de forme vite réparée par le notaire.

Par Rambotte

Un cas où la vente ne pourrait jamais être publiable, et même être annulable, ce serait le cas où votre vendeur n'était pas le véritable propriétaire.

Il faut vraiment que le notaire ait très mal fait son travail de vérification, et se soit contenté par exemple de l'acte de vente où votre vendeur fut acquéreur, sans se demander s'il n'avait pas déjà revendu.

Par qnota

Merci pour vos retours,

donc dans la cadre ou, c'était moi le vendeur et que je suis sûr qu'au livre foncier c'était bien mon nom rien ne devrait entravé le nouvel enregistrement ?

Et dernière question, puis-je demander à mon notaire de regarder le livre foncier gratuitement ?

Cordialement !

Par Rambotte

Faut-il comprendre qu'aujourd'hui on vous cherche des noises en tant que propriétaire alors que vous avez vendu le bien ?

Ou alors vous voulez bien vous assurez que toutes les formalités ont été effectuées ?
Vous pourriez demander à votre acquéreur s'il a bien eu copie de son acte notarié muni du tampon d'enregistrement au Livre Foncier (si ça se passe de la même façon qu'avec le SPF).

Je ne suis pas certain que ça soit gratuit pour le notaire, cela fait partie des frais de notaire ou des débours lors des ventes ?

Par qnota

Oui on veut s'assurer que toutes les formalités ont été faites, vu que dans notre "dossier" le syndic n'a pas reçu les notifications de la vente de la part du notaire....

Et donc surtout nous rassurer.

Par Rambotte

C'était peut-être plus simple et efficace de poser la problématique réelle, découverte au bout d'une vingtaine de messages, plutôt que poser la question sous une forme théorique...

En outre, la notification due au syndic n'est pas en lien avec la publicité foncière. L'une peut être faite sans l'autre et vice-versa.

Mais effectivement, si la vente est publiée, vous devriez pouvoir opposer au syndic la perte de votre qualité de propriétaire, même s'il n'a pas reçu la notification.

Par Nihilscio

On peut toujours se poser des questions à l'infini. Vous pouvez comparer une vente immobilière à un voyage aérien. Tout est fait pour prévenir les accidents et vous pouvez monter dans l'avion avec confiance même si le risque n'est

jamais nul.

Je rejoins Rambotte : quel est, concrètement, votre souci ? Êtes-vous le vendeur ou l'acquéreur ? Si vous voulez une information précise sur un problème bien circonscrit, posez précisément le problème et exposez concrètement les faits qui en sont la source.

Le fait que le syndic n'ait pas reçu une notification n'est pas de nature à annuler la vente, sauf, éventuellement, dans le cas où l'acquéreur serait déjà copropriétaire dans l'immeuble et aurait un arriéré de charges de copropriété.

Les notifications à adresser au syndic sont de deux sortes :
- les notifications visant à apurer le compte personnel du vendeur,
- la notification informant le syndic du transfert de propriété.
Cette dernière peut être faite par le vendeur ou par l'acquéreur quoique ce soit normalement au notaire de la faire.

Comment se fait-il que le syndic n'ait rien reçu ? Le notaire a dû vous en parler. Il n'est pas vraisemblable qu'il ait oublié d'accomplir les formalités de notification au syndic. Il doit y avoir un défaut dans l'administration de la copropriété.

Par qnota

Effectivement, mais avant de poser plus précisément la question j'aime bien avoir "une vue d'ensemble" et connaitre les aboutissants possible.

Dans ce cas là je suis le vendeur, et non le syndic n'avait rien reçu. Du coup celui-ci vient de faire une demande au notaire des différentes notifications.

On voulait s'assurer qu'on soit 'safe' de notre côté par rapport à tous ça !

Merci en tout cas pour votre temps

Par Nihilscio

Vous aviez effectivement précisé que vous étiez le vendeur, j'avais sauté cette information.
Il est très curieux que le syndic n'ait rien reçu. Dans ce cas, vous pouvez notifier vous-même la mutation. Si vous n'avez pas une copie de l'acte de vente, vous avez au moins un certificat du notaire que vous pouvez communiquer au syndic.
L'avis de mutation à adresser au syndic est défini à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967 :

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.