



Domaine Public et vente terrain

Par coucicouca

Bonjour,

Mon voisin veut acquérir mon terrain en totalité, même la partie en domaine public (!!!)

Ce terrain possède 10% classé en Domaine Public.

Que se passe-t-il lors de la vente ? Ai-je le droit de vendre la totalité ? Dois-je déduire de l'acte de vente la partie du domaine public ?

Droit de préemption de la commune ?

Droit d'une autre administration parce que une partie est dans le domaine public ?

(mon notaire étant en congés, je veux fournir à mon voisin une réponse rapide)

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez vendre votre terrain avec ses servitudes notamment à l'égard du domaine public. Celles-ci seront transmises à l'acheteur.

Comment pouvez-vous posséder un terrain dont une partie est dans le domaine public ? Il faudrait des explications. Dit ainsi, c'est incompréhensible.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez vendre que ce dont vous êtes propriétaire.

Si vous avez des informations définissant ce "domaine public" faites en part à votre voisin.

Et il peut aussi lire cette page et se renseigner à la mairie.

[url=https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/la-cession-des-biens-des-communes]https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/la-cession-des-biens-des-communes[/url]

Par coucicouca

Oui, dit comme cela c'est incompréhensible.

Mais le vivre l'est aussi je vous rassure.

Suite à plusieurs ventes/successions certaines parties de parcelle sont restées dans la famille (acte de propriété notarié le prouvant, impôts fonciers, taxes diverses, etc...). D'ailleurs lorsque j'ai interrogé la commune celle-ci confirme que le terrain m'appartient en totalité.

Mais pour une raison qui m'échappe totalement certaines parties sont tombées dans le domaine public (document géomètre à l'appui, ce document existe donc réellement).

Ces deux documents s'opposent, l'un ne faisant pas référence à l'autre et vice-versa.

Pour être plus précis, je n'ai jamais été averti, obtenu une quelconque compensation financière, rien de rien...

D'où ma question, ramenée à sa plus simple expression:

Je suis propriétaire d'un terrain qui appartiendrait au domaine public !!! Que faire ?

(Je suis d'accord avec vous, y'a eu un couac quelque part, mais où ????)

Si je vous suis, je ne peux vendre que 90% de mon terrain !!
si je ne veux pas être hors-la-loi

Par yapasdequoi

Y a-t-il eu expropriation pour cause d'utilité publique ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762[url]

Ou encore une servitude qui vous laisse entièrement propriétaire, mais le terrain restera grevé d'une servitude qui sera transmise à l'acquéreur.

Il faut consulter les actes notariés publiés au SPF.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[url]

Vous ne pouvez (bis) vendre que ce dont vous êtes propriétaire.

Par coucicouca

Je le redis, mais cela est toujours nécessaire:

- Non pas et jamais de procédure d'expropriation.

- Non pas de servitudes connues (registre des hypothèques) même en remontant le temps (50 ans arrière).

- Oui, l'acte notarié, le mien et concernant cette parcelle, est bien enregistré au service des hypothèques et à mon nom uniquement (dernière demande datant du 3.08.2022, du tout frais...).

D'où encore cette fameuse question : que puis-je vendre sans m'attirer les foudres ??? Ce qui m'appartient, oui j'ai compris, mais j'ai un domaine public qui courre au-dessus de ma tête et ça me gratte

Par yapasdequoi

Ce terrain possède 10% classé en Domaine Public.
Alors d'où sort cette affirmation ?

Il y aurait une intention de la commune de préempter cette partie dès que vous vendez ?

Par coucicouca

Cela sort comme écrit précédemment, d'un acte de géomètre plaçant 1/10 ème de ma parcelle dans le domaine public (bureau des hypothèques) !!!

Par yapasdequoi

C'est un bornage ? Dans ce cas, c'est incontestable. Vous ne pouvez pas vendre ce qui n'est pas votre parcelle.

Par Nihilscio

Qu'est-il écrit exactement dans cet acte de géomètre ? En plus du géomètre par qui est-il signé ?

Ce n'est pas le géomètre de sa propre initiative qui a décidé de verser 10% de votre terrain dans le domaine public. Quelqu'un le lui a demandé. Qui est-ce et pourquoi ?

Par coucicouca

Non, ce n'est pas un bornage, juste un arpentage.

Quant à savoir qui a signé, ce n'est pas moi, ni mon nom, ni ma signature (mais à une date où moi je suis le propriétaire !!!). D'ailleurs il n'existe qu'une signature (illisible) sur cet acte et je suppose que c'est celle du géomètre.

Rien n'est marqué sur cet acte, seulement un plan, une partie correspondant au 10 % sur le plan de la parcelle est entourée et notifiée avec la mention DP.

Ce n'est pas marqué qui est le commanditaire, ni le pourquoi !!! Juste le nom du géomètre (dcd maintenant).

Petit bonus: lorsque j'ai voulu, cette année, faire borner ce terrain, la réponse unanime des géomètres contactés a été : " Ce terrain est partiellement dans le domaine public, nous ne faisons pas de bornage...", alors que je ne l'avais pas précisé dans ma demande...

Par Nihilscio

Ce document d'arpentage est forcément l'annexe d'un acte administratif qui doit figurer sur la liste des actes enregistrés au fichier immobilier.