

Les éléments contenus dans un titre de propriété

publié le 08/01/2017, vu 54348 fois, Auteur : copiedacte.fr

Le titre de propriété est un acte notarié portant sur la mutation (cession, donation, succession....) d'un bien immobilier, il permet de démontrer que l'on est bien propriétaire d'un bien mais il contient aussi une foule d'information qui peut être utile dans de nombreux domaines (existence d'une servitude, date d'acquisition pour le calcul d'une plus-value, détermination des origines de propriétés...).

Le titre de propriété est un acte notarié portant sur la mutation (cession, donation, succession....) d'un bien immobilier, il permet de démontrer que l'on est bien propriétaire d'un bien mais il contient aussi une foule d'information qui peut être utile dans de nombreux domaines (existence d'une servitude, date d'acquisition pour le calcul d'une plus-value, détermination des origines de propriétés...).

Nous allons voir dans cet article les principaux éléments contenus dans un titre de propriété.

Deux grandes parties :

Le titre de propriété est constitué d'une partie normalisée et d'une partie développée.

La partie normalisée comprend les éléments de l'acte de vente qui sont nécessaires pour la publication à la publicité foncière ainsi que ceux nécessaires à la détermination de l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

La partie développée offre la possibilité au notaire rédacteur de l'acte de développer certains éléments (par exemples des conditions générales, des obligations à la charge du vendeur ou de l'acquéreur...).

Éléments contenus dans la partie normalisée de l'acte :

En début de partie normalisée figure les éléments relatifs au rédacteur de l'acte (nom du notaire, de son étude, localisation...).

Identification des parties :

Vous retrouverez ici les éléments relatifs au vendeur et à l'acquéreur, à savoir :

- Etat civil (éléments d'identification dans le cas d'une personne morale)
- Adresse, coordonnées
- régime matrimonial

- nationalité
- statut fiscal

Identification du bien :

L'identification du bien se fait sur la base de l'adresse postale et des références cadastrales de la parcelle (département, commune, section cadastrale, n° de parcelle, lieu-dit, contenance cadastrale/surface).

Dans le cas d'un bien en copropriété, figure en outre le numéro de lot dans la copropriété.

Un titre de propriété peut porter sur plusieurs biens situés sur plusieurs communes.

Nature et quotité des droits immobiliers :

Il est précisé ici si la vente porte sur l'ensemble du bien ou sur une partie du bien (cas de la vente d'une partie de l'indivision par exemple).

Propriété jouissance :

Il peut être convenu de décaler l'entrée en jouissance, mais de manière générale l'entrée en jouissance se fait au jour de la vente.

Prix :

On précise ici le montant de la vente ainsi que la ventilation éventuelle (entre biens, mobilier et immobilier...).

Paiement du prix :

Le paiement du prix peut se faire comptant, échelonné dans le temps (un peu à la manière d'un crédit vendeur)...

Déclaration fiscales :

L'ensemble des éléments relatifs à la fiscalité sont repris dans cette partie, à savoir le calcul et le montant d'une plus-value éventuelle, les abattements éventuels pour durée de détention, le régime fiscal dans le cadre d'une société...

Eléments contenus dans la partie développée de l'acte :

Par définition la partie développée est propre à chaque mutation, en fonction du bien (et de la réglementation qui le concerne), du notaire et même du vendeur ou de l'acquéreur, qui souhaiterait mettre en place des conditions, des clauses particulières.

En général, on retrouve dans cette partie les éléments suivants :

Dispositions relatives à l'urbanisme :

On retrouve ici, les éléments découlant d'une demande de certificat d'urbanisme d'information à savoir :

- Nature

- Les servitudes d'utilité publique applicable au bien
- Les dispositions d'urbanismes
- Les taxes applicables en cas de demande d'autorisation d'urbanisme
- Des prescriptions particulières

Dispositions relatives à des droits de préemptions :

Dans le cas où le bien serait concerné par des droits de préemptions ou de préférences éventuels, sont rappelés ici les éléments relatifs à la purge de ces droits (SAFER, Commune, Fermier, Voisins dans le cas d'une parcelle boisée etc...)

Dispositions relatives aux diagnostics :

Figure ici les éléments relatifs aux diagnostics obligatoires auxquels a été soumis le bien (diagnostics environnementaux, techniques, plombs, amiantes etc...). Le détail du diagnostic (par exemple le rapport du diagnostiqueur) ne figure pas dans cette partie mais en annexe de l'acte.

Origine de propriété :

Le notaire détail ici, les propriétaires successifs du bien, en général sur les 30 dernières années. Avec la mention de l'état civil, adresse, profession des propriétaires passés.

Les divers éléments figurés ci-dessus ne sont pas une liste limitative, on peut trouver bien d'autres éléments dans cette partie développée de l'acte.

Pour conclure :

Le titre de propriété contient une foule d'éléments qui se sont étoffés au fil du temps et des nouvelles réglementations (il n'est pas rare de nos jours de trouver des actes comportant une cinquantaine de pages).

Par l'intermédiaire de la publicité foncière, l'ensemble de ces éléments sont accessibles au grand public (voisin du bien, conjoint, descendants, ascendants etc...).

Nous pouvons vous accompagner dans vos démarches relatives à la publicité foncière, retrouvez-nous sur notre site : <http://copiedacte.fr/>