



Vente d'un terrain jamais cadastré.

Par **dugland83**, le **26/04/2021** à **16:50**

Bonjour,

Après un long conflit, j'ai vendu un passage sur ma propriété à mon voisin pour qu'il puisse accéder à sa propriété (notons qu'il n'est pas enclavé). J'ai encaissé le chèque et, depuis août 2004, après plusieurs relances, toujours pas de bornage ou d'acte notarié. Cette vente indique que les frais de notaire et bornage sont à la charge de l'acheteur.

Y a-t-il prescription sur ce paragraphe compte tenu de la date ?

Avec mes remerciements.

Par **fabrice58**, le **26/04/2021** à **19:02**

Bonsoir

vous l'avez vendu par acte notarié ?

Par **beatles**, le **27/04/2021** à **17:31**

Bonsoir,

Normalement sur le site (voir la charte) l'on commence par Bonjour/Bonsoir.

L'acte de vente ou titre de propriété est remis à l'acquéreur et non pas au vendeur.

Je pense plutôt que d'un bornage il y a eu [document d'arpentage](#) en vue d'un découpage cadastral.

[Confection](#) d'un document d'arpentage qui ne concerne que celui qui demande donc l'acquéreur.

Il vous suffit d'aller sur cadastre.gouv.fr pour vérifier si la division parcellaire a été effectuée.

Cdt

Par **dugland83**, le **27/04/2021** à **18:44**

Bonsoir,

Aucun acte notarié , juste un papier privée ,jamais enregistré chez le notaire

Cette vente date de 2004!!!!!!et l'acheteur ne veut rien faire mais revendique la propriété

bonne soirée

pha

Par **fabrice58**, le **27/04/2021** à **19:03**

Bonsoir,

votre vente n'a jamais eu lieu, seul un notaire peut constater un transfert de propriété immobilière.

C'est à vous de vous bouger, faites les choses dans l'ordre, faites d'abord diviser la parcelle en contactant un géomètre et vendez la chez un notaire, celui ci déposera ensuite l'acte au SPF pour publication.

Par **Yukiko**, le **27/04/2021** à **20:32**

Bonjour,

Cette vente est parfaitement valable entre vous et votre voisin, à condition que vous en conserviez la preuve. Mais, si vous vendez elle pourrait être inopposable à votre acheteur. Votre voisin a donc tout intérêt à prendre l'initiative de la division parcellaire et d'une réitération de la vente devant notaire.

Par **beatles**, le **28/04/2021** à **10:11**

Bonjour,

Comme le dit [fabrice58](#) pour qu'il y ait transfert de propriété (vente) il faut obligatoirement un acte authentique publié pour la publicité foncière et opposable aux tiers.

Cette [section](#) du Code civil est très instructive !

Si l'acte n'est pas authentique (dressé par un notaire) ce n'est qu'un sous seing privé (article 1370).

En revanche l'acquéreur s'était engagé à faire acter la vente et le nécessaire pour un bornage ou autre pour délimiter le bien vendu.

Le problème n'est pas le votre mais celui du voisin car sans publicité foncière il n'est pas propriétaire vis à vis des tiers et ne peut donc pas vendre ; en fait vous êtes toujours propriétaire du terrain pour les tiers.

Ce [lien](#) est très intéressant car dans votre cas l'on aurait à faire à un avant contrat, mais comme il n'est indiqué aucune date limite pour sa validité et qu'il date de plus de à 18 mois cela oblige de faire appel à un notaire pour qu'il soit valide :

[quote]

Comment obtenir un acte authentique pour la promesse ou compromis de vente ? Vous pouvez faire appel à un notaire pour rédiger l'avant-contrat de vente, ce qui lui donnera une valeur légale plus importante en cas de litige. Ce n'est néanmoins pas une obligation, les deux parties pouvant rédiger et signer un acte sous seing privé entre eux, excepté si l'avant-contrat a un délai de validité supérieur à 18 mois. Dans ce cas, la présence du notaire est obligatoire.[/quote]

Cdt.

Par **Yukiko**, le **28/04/2021** à **13:23**

En 2004 a été conclu la vente d'une partie de terrain. Le prix de la vente a été payé par l'acheteur et ce terrain semble bien avoir été délivré puisque l'acheteur l'utilise comme voie de passage.

Il y a cependant deux anomalies :

- il y a imprécision sur les limites de ce terrain parce qu'elles n'ont pas été définies par un géomètre ;
- l'acte de vente n'a pas été publié au fichier immobilier.

Accessoirement, les droits de mutation n'ont pas été payés.

Or les ventes des immeubles sont obligatoirement publiées au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles : article 28 du décret 55-22 du 4 octobre 1955.

Pour que cette vente puisse être publiée, elle doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire : article 710-1 du code civil.

Techniquement, la publication n'est possible que si l'immeuble vendu est identifié par sa référence cadastrale (article 7 du décret), ce qui nécessite l'intervention d'un géomètre-expert

préalablement à la vente.

La sanction du défaut de publication n'est pas la nullité de la vente mais son inopposabilité aux tiers, tout particulièrement l'acheteur de l'immeuble qui comprenait la partie de terrain vendu : en clair, à l'égard de celui-ci, la vente de 2004 consentie par son prédécesseur n'aurait pas eu lieu.

[quote]

Cette vente date de 2004!!!!!!et l'acheteur ne veut rien faire mais revendique la propriété[/quote]

Vous ne pouvez lui dénier la propriété de ce que vous lui avez vendu et dont vous avez perçu le prix mais, si vous vendez, votre acheteur pourra, lui, refuser de lui reconnaître cette propriété. A l'inverse, vos héritiers, qui seront des ayant-cause à titre universel, ne pourront prétendre ignorer cette vente.

Vous pourriez forcer le voisin à réitérer la vente mais ce serait plutôt lui qui y aurait intérêt et qui devrait donc prendre l'initiative d'une régularisation.

Par **beatles**, le **28/04/2021** à **19:24**

En premier lieu :

[quote]Techniquement, la publication n'est possible que si l'immeuble vendu est identifié par sa référence cadastrale (article 7 du décret), ce qui nécessite l'intervention d'un géomètre-expert préalablement à la vente.[/quote]

Le premier alinéa de [l'article 7 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) ne dispose pas que l'immeuble est identifié par **sa** référence cadastrale :

[quote]Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit). Le lieu-dit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines.[/quote]

L'immeuble peut être contenu dans une référence cadastrale, ou une unité foncière comprenant plusieurs références cadastrales (parcelles), qui contient d'autres immeubles, car la nature, la situation et la contenance peuvent être désignées dans un état descriptif de division ce qui implique l'intervention d'un géomètre-expert pour le plan (de masse) prévu à l'article 71-3 du [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#).

L'article 7 du décret 55-22 est surtout connu comme étant l'article créateur de l'état descriptif de division :

[quote]

- L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (article 71-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955) ;

- Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (article 71-2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955) ;

[/quote]

Pour connaître toute l'étendue de cet article primordial il faut aller aux articles 20, 21, 45, 53, 55, 57-3, 57-4, 63, 72, 76 et 83 du [décret n° 55-1350](#) précité.

Alinéas 2 et 3 de l'article 7 du décret n° 55-22 :

[quote]

Lorsqu'il réalise ou constate une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, l'acte ou la décision doit désigner l'immeuble tel qu'il existait avant la division et chacun des nouveaux immeubles résultant de cette division, sauf en cas de lotissement effectué dans le cadre de la législation sur les lotissements ou s'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre n'est pas rénové. La constitution sur une fraction de parcelle d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique est considérée comme un changement de limite de propriété.

Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. **La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division**, ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concerne soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.

[/quote]

Article 71-2 du décret n° 55-1350 :

[quote]

Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) **Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain** sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Dans le cas d'un état descriptif de division il n'est pas établi une fiche parcellaire (changement de limite) prévue aux articles 8 et 9 du décret n° 55-1350, mais une fiche immeuble prévue aux articles 10 à 12 du même décret (voir le point 2 de l'article 2).

Dans un second temps :

Pour être vendu un immeuble doit exister et être identifié, ce qui ne serait pas le cas pour le

sujet traité.

Par **Yukiko**, le **28/04/2021** à **20:10**

L'immeuble dont il est question est une bande de terrain nu. Il existe mais il n'est pas identifié au cadastre. Or, pour que sa vente puisse être publiée, il doit l'être. Pour l'identifier, il faut créer une parcelle qui n'existe pas encore et la création de cette nouvelle parcelle devra être confiée à un géomètre-expert.

Cela fait, un notaire pourra rédiger et publier un acte de vente authentique de cette parcelle.

Cet acte ne sera qu'une réitération de l'acte conclu sous seing privé en 2004. Le prix de la vente déclaré au fisc sera le prix payé en 2004 corrigé de l'érosion monétaire ou réactualisé en fonction de l'évolution locale des prix de l'immobilier constatée depuis 2004. L'acheteur ne paiera rien au vendeur puisqu'il a déjà payé en 2004. Il paiera seulement les frais et taxes entraînés par les formalités accomplies.

Par **beatles**, le **28/04/2021** à **22:21**

C'est exactement ce que fabrice58 dit, sans délayage, de façon plus concise et exhaustive dans sa deuxième intervention.

Ma deuxième intervention ne fait que relever les conséquences et les risques si rien ne bouge

Ma troisième intervention, dans un second temps, complète les conséquences et, en premier lieu, relève l'utilisation maladroite et superflue du décret 55-22.

Par **Yukiko**, le **28/04/2021** à **23:23**

Soit fabrice58 s'est mal exprimé, soit ce qu'il a dit est faux.

voire vente n'a jamais eu lieu : si, elle a eu lieu.

C'est à vous de vous bouger, : non, c'est plutôt l'acheteur qui a intérêt à bouger.

Votre deuxième intervention parle d'avant-contrat. Non, il n'y a pas d'avant-contrat. Il y a un contrat.

[quote]Ma troisième intervention, dans un second temps, complète les conséquences et, en premier lieu, relève l'utilisation maladroite et superflue du décret 55-22.[/quote]

Vous êtes très mal placé pour parler de *maladresse* et *superflu*. Et question concision ...

Si je suis intervenu, c'est surtout pour répondre à : *Cette vente date de 2004!!!!!!et l'acheteur ne veut rien faire mais revendique la propriété*. L'acheteur a tort de ne rien faire mais il est néanmoins fondé à revendiquer sa propriété. Sur ce point tant les interventions de fabrice58

que les vôtres sont ambiguës.

Je pense que la discussion est terminée, à moins que dugland83 ait encore des questions.

Par **fabrice58**, le **29/04/2021 à 08:09**

Même si la vente a été parfaite en 2004, elle n'a jamais eu lieu, elle n'est pas publiée au fichier immobilier.

C'est à Dugland83 de se bouger puisqu'il est seul propriétaire légal de l'immeuble. Seul celui-ci peut demander la division au cadastre.

Par **Yukiko**, le **29/04/2021 à 08:53**

[quote]

Même si la vente a été parfaite en 2004, elle n'a jamais eu lieu,

[/quote]

C'est dire en même temps une chose et son contraire, comme si vous disiez : même si la chose est noire, elle est blanche.

Aucun texte ne soumet la validité d'une vente immobilière à des conditions de forme. Une vente est un échange de consentements. De plus, dans le cas présent, l'échange des consentements a été suivi d'effet : l'objet de la vente a été délivré et le prix a été payé.

Il n'existe pas de propriétaire légal et de propriétaire illégal. Le propriétaire est l'acheteur mais, en l'absence de publication, sa qualité de propriétaire est ignorée des tiers.

Si Dugland83 refuse la division de la parcelle et la réitération de la vente en la forme authentique, l'acheteur peut les faire ordonner par décision de justice en produisant l'acte sous seing privé de 2004. Car si cet acte n'est pas opposable aux tiers, il s'impose aux parties.

Par **beatles**, le **29/04/2021 à 10:20**

En référence au Larousse et une lecture affinée du Code civil, pour être vendue, une [chose](#) doit être déterminée et exister.

- La vente oblige à **livrer une chose** (article 1582) ;
- Elle est parfaite lorsque l'on a **convenu de la chose** et du prix pour que la chose puisse être livrée et payée (article 1583) ;
- La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties **sur la chose** et sur le prix (article 1589) ;

La soi-disant bande de terrain vendue n'existe pas et n'est pas déterminée (pas de référence cadastrale propre et pas d'existence au Service de la publicité Foncière).

La seule chose immobilière qui n'exite pas et qui peut être vendue c'est un immeuble en VEFA (article 1600-1).

Par **Yukiko**, le **29/04/2021 à 10:34**

[quote]La soi-disant bande de terrain vendue n'existe pas[/quote]

Celui qui l'achetée y passe pourtant tous les jours. Ce doit être une illusion.

- la vente de 2004 est un contrat qui fait la loi entre l'acheteur et le vendeur, l'acheteur est bien devenu propriétaire de la chose ;
- les parties se sont suffisamment entendues sur la chose vendue pour qu'elle soit déterminée ;
- l'acheteur a pris possession de la chose : elle a été délivrée ;
- il en a payé le prix ;
- l'acheteur est en droit d'obtenir que la vente soit publiée,
- il en est de même pour le vendeur,
- les frais sont pour l'acheteur.

Il n'y a rien à dire de plus.

Par **fabrice58**, le **29/04/2021 à 10:55**

Comme on est sur un site de droit, on oppose des raisons de droit et on explique les procédures.

Comme vous aimez avoir le dernier mot, on vous le laissera.

Par **Yukiko**, le **29/04/2021 à 11:19**

Les raisons de droit, je les ai données, notamment dans mon message du 28 à 13 h 30 et ensuite en rappelant que **la validité de la vente d'un immeuble n'est soumise à aucune condition de forme. Ce qui est soumis à des conditions de forme est l'opposabilité aux tiers.**

Si vous connaissez un texte qui dise le contraire, citez-le. Bon courage.

Achetez-vous un manuel d'initiation au droit. Vous verrez ainsi la distinction qu'il y a à faire entre effet du contrat entre les parties et opposabilité aux tiers.

Par **beatles**, le **29/04/2021** à **11:51**

Ce qui signifie que vous n'en n'avez jamais rien lu [d'initiatique](#) sur les rudiments du droit puisque qu'il n'existerait que des [manuels d'introduction](#) spécifiques.

Vos raisons de droit, et non pas les raisons de droit, sans expliquer les procédures (articles).

L'article 7 du décret 55-22 étant mal interprété et le 28 enfonce des portes ouvertes, de même que le 710-1 du Code civil.

Vous mettez en avant votre message du 28 à 13 h 23 (et non pas 13 h 30) qui est plein de suffisance, d'erreurs et de redites.

11 h 51 : Top chrono !

Par **Yukiko**, le **29/04/2021** à **15:17**

Je prends le temps de mettre les points sur les i.

En 2004 A a vendu à B une bande de terrain par un acte sous-seing privé. A a pris possession de cette bande de terrain et B en a payé le prix.

Validité de cette vente.

Une vente est un contrat.

Le contrat est défini à l'article 1101 du code civil : *Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.* Il y a bien accord de volontés entre A et B.

Les conditions de validité du contrat sont énumérées à l'article 1128 :

- 1° Le consentement des parties ;
- 2° Leur capacité de contracter ;
- 3° Un contenu licite et certain.

Ni le consentement des parties ni leur capacité ne sont mises en question.

Le contenu du contrat est la vente par A d'une bande de terrain à B pour un certain prix avec, en plus, à la charge de B un bornage et les frais entraînés par un acte authentique. C'est à la fois licite et certain.

Ce contrat est un contrat de vente.

Article 1583 du code civil : *Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.*

A et B s'étant convenu de la chose et du prix, la propriété de la chose est acquise à B. B peut donc bien revendiquer la propriété de la chose. Par ailleurs, la chose a été délivrée et le prix payé.

Détermination de la chose vendue

L'obligation du vendeur mentionnée à l'article 1163 est de délivrer la bande de terre désignée dans le contrat. Cette obligation doit être déterminée ou déterminable. Dès lors que la chose vendue est déterminée dans l'acte par une indication telle que : « bande de terrain s'étendant d'ici jusque là sur une largeur de tant », la chose vendue est un corps certain et limité comme mentionné à l'article 1619 et l'obligation de délivrance est déterminée.

Procédure en vue de la publication de la vente.

La publication de la vente d'un immeuble étant une obligation d'ordre public (article 28 du décret 55-22 du 4 janvier 1955), chaque partie est en droit d'exiger de l'autre partie qu'elle permette l'exécution des formalités nécessaires en vue de cette publication. En effet l'acheteur ne peut contraindre le vendeur à continuer à supporter la charge d'être considéré par les tiers comme propriétaire du terrain et l'acheteur est en droit de jouir pleinement de sa propriété et pour ce faire que celle-ci soit opposable aux tiers.

Les formalités seront :

- l'établissement et la transmission par un géomètre-expert d'un document modificatif du parcellaire cadastral à la direction générale des finances publiques,
- la rédaction d'un acte authentique et sa publication par les services de la publicité foncière.

A défaut d'accord des deux parties pour l'accomplissement de ces formalités, celles-ci peuvent être ordonnées judiciairement à l'initiative de l'une des parties, la charge des frais incombant à l'acheteur comme convenu dans le contrat.

Conclusion : comme déjà dit,

- les parties se sont suffisamment entendues sur la chose vendue pour qu'elle soit déterminée ;
- l'acheteur a pris possession de la chose : elle a été délivrée ;
- il en a payé le prix ;
- l'acheteur est en droit d'obtenir que la vente soit publiée,
- il en est de même pour le vendeur,
- les frais sont pour l'acheteur.

Par **beatles**, le **30/04/2021** à **10:44**

Vous n'avez pas à mettre les points sur les « i » de manière péremptoire ce qui est votre spécialité.

Le sujet a commencé à dériver suite à votre intervention et nous sommes bien loin de l'intitulé de la question :

[quote]

Après un long conflit, j'ai vendu un passage sur ma propriété à mon voisin pour qu'il puisse accéder à sa propriété (notons qu'il n'est pas enclavé). J'ai encaissé le chèque et, depuis août 2004, après plusieurs relances, toujours pas de bornage ou d'acte notarié. Cette vente indiquée que les frais de notaire et bornage sont à la charge de l'acheteur.

Y a-t-il prescription sur ce paragraphe compte tenu de la date ?

Avec mes remerciements.

[/quote]

dugland83 pense avoir vendu une bande de terrain à son voisin grâce à un accord sous seing privé dans lequel un acquéreur s'engage à faire toutes les démarches pour finaliser l'accord et qu'il lui a versé une somme d'argent, qui ne peut être considérée que comme une avance ou la totalité supposée (net vendeur ? hors frais de notaire ? avec frais de notaire ?) de cette bande de terre abstraite car non délimitée et non existante (pas de référence cadastrale après intervention d'un géomètre expert).

Avant d'aller plus loin je reconnais que :

[quote]

[Confection](#) d'un document d'arpentage qui ne concerne que celui qui demande donc l'acquéreur.

[/quote]

... peut porter à confusion car j'aurais dû utiliser « s'engage » ou toute autre expression similaire et non pas « demande » ; et le plus simple, pour ne pas obliger de chercher aurait été de donner le lien pour la [demande](#) et celui du [document](#).

Cet accord dans lequel figure des clauses auxquelles l'acquéreur potentiel s'engage ne peut être qu'une promesse d'achat qui est un avant-contrat par rapport au contrat définitif authentique qu'est l'acte de vente ou titre de propriété.

L'on ne réitère pas une vente ; l'on réitère le contenu d'un accord (avant-contrat) par un acte définitif de vente.

Il se trouve que le potentiel acquéreur n'a pas respecté ses engagements et par honnêteté dugland83, peu importe le délai, s'inquiète de la situation et se pose la question de savoir si cette promesse d'achat tient toujours.

Il semblerait d'après les dires d'un [professionnel de l'immobilier](#) que dugland83 peut la considérer comme éteinte parce qu'elle date de plus de dix-huit mois :

[quote]

Comment obtenir un acte authentique pour la promesse ou compromis de vente ? Vous pouvez faire appel à un notaire pour rédiger l'avant-contrat de vente, ce qui lui donnera une valeur légale plus importante en cas de litige. Ce n'est néanmoins pas une obligation, les deux parties pouvant rédiger et signer un acte sous seing privé entre eux, excepté si l'avant-contrat a un délai de validité supérieur à 18 mois. Dans ce cas, la présence du notaire est obligatoire.

[/quote]

Dugland83 fait état de plusieurs relances sans effets.

Finalement dugland83 n'aurait rien à craindre, car si le voisin voulait vraiment finaliser la vente (il s'est engagé à le faire) il aurait contacté un géomètre-expert qui aurait contacté à son tour dugland83 pour lui faire signer la demande auprès des services du cadastre puisqu'il est le seul à pouvoir le faire en tant que propriétaire du bien à vendre.

Reste le problème de l'avance.

Comment savoir quelle était la valeur du bien en 2004, car si acte authentique, les émoluments et les taxes sont calculés sur la valeur et les impôts ont trois ans pour vérifier si ce n'est pas sous évalué.

Cette valeur sera-t-elle celle de 2004 ou celle à la date de l'acte authentique définitif.

En fait le seul problème pour dugland83 serait cette avance.

Donc si dugland83 se bouge et qu'il fasse intervenir un géomètre expert, aux frais du voisin comme ce dernier s'est engagé à le faire, pour opérer la division cadastrale, il prouvera sa bonne foi et la responsabilité de la non finalisation de la vente ne peut être imputée à 100% qu'a l'acquéreur potentiel, qui s'étant engagé à contacter un géomètre-expert et de finaliser pas acte notarié la vente, n'aurait pas donné suite à ses engagements ; dugland83 a le choix de le forcer à finaliser la vente (procédure judiciaire) ou bien de considéré que le projet d'achat a été abandonné : pourquoi ? ... pour ne pas à payer les émoluments du notaire et les taxes fiscales ainsi que les frais liés au géomètre-expert et au cadastre ?

Est-ce que dans le sous seimg privé il est mentionné qu'en cas de non finalisation l'avance, ou arrhes, doit être remboursée ?

Allez savoir !

Par **Yukiko**, le **30/04/2021** à **11:24**

[quote]

Y a-t'il prescription sur ce paragraphe compte tenu de la date ?

[/quote]

Si une clause du contrat de vente oblige formellement l'acheteur à prendre l'initiative de formalités, l'action du vendeur pour obliger l'acheteur à s'exécuter est prescrite.

Mais chaque partie a sur l'autre une action extra-contractuelle. Lire mon message du 29 à 15 h 17.

- l'acheteur ne peut contraindre le vendeur à continuer à supporter la charge et les inconvénients d'être considéré par les tiers comme propriétaire du terrain ;

- l'acheteur est en droit de jouir pleinement de sa propriété et la pleine jouissance de la propriété implique la publication du titre de propriété.

Par **beatles**, le **30/04/2021** à **11:56**

Arrêtez vos plaisanteries, ou plutôt vos divagations, et de réécrire le droit !

Pour rappel, le transfert de la propriété immobilière se fait obligatoirement par un [acte de vente authentique](#) ! dit [acte notarié](#) !

Un achat immobilier (bien immeuble) n'est pas un achat de voiture (bien meuble) !

Un contrat de vente immobilière (acte authentique) n'est pas un contrat de vente de véhicule automobile (vente mobilière sous seing privé).

L'article 1583 du Code civil ne signifie pas que la vente est définitive (transfert de la propriété de chose immobilière) mais que l'accord (avant-contrat) permet à un juge d'obliger à finaliser la vente (transfert de la propriété).

Une nouvelle fois vous vous prenez pour un juge.

Dans le cas présent la vente sera parfaite et définitive lorsque les parties auront signé, de leur propre chef, un acte authentique devant notaire ou bien lorsqu'un juge obligera à le faire.

En fait celui qui aurait intérêt à saisir un juge serait le voisin ; mais pour quelle raison ? alors que dugland83 ne demande que cela ; et pourquoi dugland83 devrait saisir un juge alors que cette vente serait contraignante et que l'attitude du voisin laisse entendre qu'il ne tient pas à la finaliser au vu de ses engagements.

Par **Yukiko**, le **30/04/2021** à **15:16**

[quote]L'on ne réitère pas une vente[/quote]

Affirmation aussi fausse que péremptoire. Rien ne l'interdit. Arrêtez de divaguer et de réécrire le droit.

[quote]Pour rappel, le transfert de la propriété immobilière se fait obligatoirement par un [acte de vente authentique](#) ! dit [acte notarié](#) ![/quote]

Affirmation aussi fausse que péremptoire.

Le droit français est essentiellement consensualiste. Seuls quatre types de contrat doivent à peine de nullité revêtir la forme authentique :

- la donation : article 931 du code civil,
- la subrogation du prêteur dans les droits du créancier sans le concours de ce dernier : article 1346-2,
- le contrat de mariage : article 1394,
- l'hypothèque conventionnelle : article 2416

La vente d'immeuble n'en fait pas partie. Un acte de donation sous seing privé est nul. Le donataire ne peut s'en prévaloir pour contraindre le donateur à donner. Au contraire, un acte de vente immobilière sous seing privé est valable : il oblige le vendeur à livrer la chose vendue et oblige l'acheteur à en payer le prix et chacune des deux parties peut contraindre

l'autre à s'exécuter.

L'article 1583 du code civil ne parle pas d'avant-contrat.

[quote]Dans le cas présent la vente sera parfaite et définitive ...[/quote]
Elle est parfaite et définitive. J'ai expliqué pourquoi et je ne vais pas me répéter.

Celui qui aurait le plus intérêt à faire le nécessaire pour que la vente soit publiée serait l'acheteur. Il court le risque d'être évincé comme le prévoit l'article 1198 du code civil quoiqu'en cette éventualité il serait en droit d'être indemnisé.

Par **beatles**, le **30/04/2021** à **17:02**

Continuez votre mayonnaise !

dugland83 ne demande pas à ce que vous vendez votre tambouille à propos de la signification de [réitérer](#) !

[L'acte authentique](#) :

[quote]La réitération du compromis : le compromis va être « réitéré », c'est-à-dire rédigé en une forme particulière, la forme authentique reçue par un notaire. Il s'agit d'une obligation légale s'agissant de la vente de bien immobilier. Le notaire réunit les parties à jour fixe pour la lecture et la signature de l'acte. **La vente est alors définitivement conclue.**[/quote]

Dans le cas de dugland83 c'est une promesse d'achat (avant contrat) : il faut donc la réitération de la promesse par un acte authentique pour que la vente soit définitivement conclue !

Il attend toujours !

[Cabinet Blouin immobilier](#) :

[quote]« ... **n'emporte pas mutation de propriété et ne peut pas être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente**, de sorte qu'elle n'entraîne pas elle-même les effets de l'opposabilité aux tiers » prévus par le décret de 1955. Elle n'a donc pas « pour effet de conférer des droits » sur le bien concerné ([Cass. 3e civ. 01.10.2000 n19-17549](#)... voir réponse de la Cour points 7 à 10).[/quote]

Toujours plus forte que la Cour de cassation !

Je cherche mais je ne trouve toujours pas qui approuve ou soutient votre délire !

En revanche il ressort de vos interventions une surestimation de soi autoritaire et la volonté de vouloir imposer ses opinions subjectives sans tenir compte de la réalité des règles et de la situation.

Après relecture de la totalité du topic je constate que, si l'article 1198 du Code civil a été évoqué, l'on a soigneusement évité de citer la base de l'article 1196 qu'est son premier alinéa :

[quote]

Dans les contrats ayant pour objet **l'aliénation de la propriété** ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère **lors de la conclusion du contrat**.

[/quote]

Conclusion : **Action de conclure une affaire, de la mener à son terme !**

Dans le cas d'une vente immobilière la conclusion du contrat c'est tout simplement l'acte de vente (titre de propriété) une fois publié au SPF !

Après cette « conclusion » je rejoins fabrice58 dans sa dernière intervention :

[quote]Comme vous aimez avoir le dernier mot, on vous le laissera.[/quote]

Par **Yukiko**, le **30/04/2021** à **17:51**

Ces insultes et sottises ne méritent pas de réponse. Je maintiens mes propos intégralement.

La discussion est terminée.