



Attestation(s) immobilière(s) (une ou deux)

Par Sinbad le marin

Bonjour à tous,

Mes parents étaient mariés sous la communauté légale et avaient par la suite opté pour la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant.

Mon père est décédé depuis plusieurs années.
Et ma mère est décédée récemment.

Le notaire nous réclame (en provision sur frais)
2 attestations immobilières, dont l'une est spécifiée "1^{er} décès"

Je ne comprends pas pourquoi.

Combien et à quels moments faut-il faire les attestations immobilières ?

Merci pour votre aide,

Cordialement,

Par Rambotte

Bonjour.

Il y a bien deux décès, donc deux mutations de propriété.

En effet, le bien qui était propre à votre père et qui est entré en communauté universelle était toujours au nom de votre père.

Le décès de votre père a fait que ce bien est devenu propriété de votre mère, en vertu de la clause. Il faut constater cette mutation de propriété suite à décès de votre père.

Puis au décès de votre mère, ce bien devient propriété des héritiers. Il faut constater cette mutation de propriété suite à décès de votre mère.

Ces deux mutations peuvent être constatées dans le même acte au sens document notarié, mais il décrit effectivement deux mutations de propriété consécutives, donc deux frais d'attestation. Les héritiers ne deviennent pas propriétaires du bien directement depuis votre père.

Vous auriez pu, au décès de votre père, effectuer la première mutation de propriété avec son attestation immobilière. Mais cela n'avait rien d'obligatoire, sauf si votre mère avait voulu vendre le bien.

Par Sinbad le marin

Merci pour votre réponse.

cependant j'apporte les précisions suivantes :

Mon père ne possédait pas de biens propres.

Lorsque mes parents sont passés de la communauté légale à la communauté universelle, n'y avait-il pas lieu de faire à ce moment une attestation immobilière ?

Ensuite, au décès de notre père (1^{er} décès) le notaire nous a fait une attestation : "par suite, l'ensemble des biens composant la succession de Mr appartiennent maintenant à son épouse EN FOI DE QUOI JE DELIVRE LA PRESENTE

ATTESTATION"

Nous pensions alors que tout avait été fait.

Cordialement

Par Rambotte

Peu importe, le bien pouvait être acheté en commun.

Lors du décès de votre père, le bien est devenu propriété unique de votre mère, d'où mutation de propriété. Il est courant qu'en CU, on ne la fasse pas au premier décès.

Et ce serait pareil en communauté légale.

Si un bien est commun au couple, et qu'au premier décès, on ne fait rien, au second décès, il faut bien constater les deux mutations de propriété, la première du premier défunt vers la veuve et ses héritiers, la seconde de la veuve vers ses héritiers.

L'attestation immobilière après décès ne sert qu'à rendre opposables aux tiers les nouveaux droits de propriété, par publication au Service de la Publicité Foncière (SPF). Ce n'est pas un problème majeur si la propriété connue au SPF est différente de celle résultant du décès et du contrat de mariage, tant qu'il n'y a pas besoin de vendre le bien (ou en faire donation). Car pour que l'acte de vente soit publiable au SPF, il faut que les vendeurs à l'acte soient ceux connus au SPF. Sinon, l'acte est rejeté à la publication.

Après, il y a deux choses.

Il y a l'acte notarié appelé "attestation immobilière après décès", qui est un acte publiable au SPF, et qui procède à la mutation de propriété.

Et puis il y a un document, qui n'est pas un acte notarié, et qui ne procède à aucune mutation de propriété, qui s'appelle "attestation de propriété", que le notaire délivre en général aux héritiers, mais ici à la veuve, où le notaire atteste que telle personne est désormais propriétaire, qui permet à cette personne de justifier qu'elle est propriétaire du bien, par exemple pour les assurances, les abonnements à l'eau, l'électricité, etc. J'imagine que c'est ce document (gratuit) que vous avez en main.

Par Sinbad le marin

Merci pour vos réponses.

J'ai bien noté la subtile différence entre "l'attestation immobilière après DC" et "l'attestation de propriété"