



## Adjudication annulée?

-----  
Par Titelouloute

Bonjour.

Je souhaiterais acheter un appartement qui, en mai 1990, aurait dû faire l'objet d'une vente aux enchères par adjudication me dit le notaire. La date de l'adjudication était prévue, mais la vente semble ne pas avoir eu lieu.

De fait, les propriétaires de l'appartement avant adjudication ont continué à l'occuper sans que qui ce soit ne se manifeste, et aucun changement de propriétaire n'a été signalé au service de conservation des hypothèques, ni à l'époque, ni depuis. Aujourd'hui, ce sont les héritiers qui vendent et ne sont au courant de rien.

Le notaire me dit que la vente a possiblement été annulée au dernier moment, car le juge du tribunal n'en a retrouvé aucune traces dans ses archives. Quant à l'avocat du créancier de 1990, il a été contacté par le notaire, mais n'a pas d'archives de l'époque, ni aucun souvenir de la vente aux enchères prévue. Le notaire a reçu des courriels de ces deux personnes et est prêt à me les transmettre pour me rassurer.

Le notaire me dit par ailleurs que compte tenu des délais, cela fait 33 ans, il y a prescription de toute adjudication. Je me dis qu'il a aussi peut-être notoriété acquisitive, mais elle n'a pas été juridiquement actée.

J'aimerais savoir si je pourrais

- acheter cet appartement en toute tranquillité
- le transmettre à mes enfants le moment venu sans crainte
- éventuellement pouvoir le revendre sans problème, mais un ami me dit que ce projet d'adjudication continuera à apparaître, et pourrait faire peur à d'éventuels acquéreurs (comme à moi).

Je vous remercie par avance pour vos réponses à mes questions et suis preneuse de toutes les remarques susceptibles de m'éclairer.

Cordialement. MG

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Jusqu'à preuve du contraire, le bien appartient aux personnes enregistrées comme telles au SPF, surtout si elles sont vivantes.

Je ne vois pas très bien en quoi un lointain projet d'adjudication qui n'a manifestement donné lieu à aucune vente serait un problème.

Au bout de 33 ans, toute dette éventuelle est prescrite depuis belle lurette. Quant à voir surgir un hypothétique acheteur qui viendrait régulariser sa situation auprès du SPF plus de trois décennies plus tard, après avoir laissé des gens occuper son bien depuis lors, c'est de la fiction.

Ce serait étonnant que le tribunal ait perdu ses archives, que la mise à jour n'ait pas été faite au niveau du SPF et qu'en plus le mystérieux acheteur n'ait pas donné le moindre signe de vie en plusieurs décennies.

Il ne peut pas y avoir eu usucapion au profit de gens qui sont déjà propriétaires.

Alors oui, s'il y a trace dans les archives de cette histoire, ça peut faire peur à des acheteurs qui ne seront pas rassurés par les conseils de leur notaire. Mais des biens avec des caractéristiques potentiellement effrayantes, il y en a beaucoup.

Personnellement, je m'inquiérais plus de finir avec un voisin désagréable et bruyant.

-----  
Par Titelouloute

Bonsoir.

Je vous remercie beaucoup pour votre réactivité. L'avis d'une juriste me rassure et vous aurez compris que j'en ai besoin, même si j'ai envie de faire confiance au notaire dont le sérieux, sinon la responsabilité serait engagé.

Je vous souhaite un bon week-end.

Bien à vous. MG

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le notaire doit s'enquérir du titre de propriété du vendeur et, le cas échéant, des titres des propriétaires successifs sur au moins les trente dernières années.

Il a constaté qu'avait été publié un acte portant sur la saisie de l'immeuble datant de 1990 qui rendait celui-ci indisponible. Cet acte aurait dû être suivi d'un acte soit d'exécution soit de mainlevée de la saisie or il n'en trouve pas. C'est une anomalie dont il faut chercher l'explication. Tant qu'il ne l'aura pas trouvée, il lui sera impossible de retracer sans interruption la propriété de l'immeuble sur les trente dernières années ce qui fera obstacle à l'élaboration d'un acte de transfert de propriété.

Il y a néanmoins heureusement une solution qui repose sur la prescription. Si la propriété n'a pas été transférée en 1990, trente-trois ans après, l'action des créanciers est prescrite et l'immeuble est redevenu disponible. Si elle a été transférée par un acte qui n'a pas été publié, ce qui est imaginable, l'immeuble est toutefois resté en possession des cédants en titre qui ont continué à se comporter comme propriétaires. Trente-trois ans après, cette possession a redonné par prescription aux cédants leur droit de propriété sur l'immeuble.

-----  
Par Titelouloute

Bonjour.

Merci beaucoup pour ces nouvelles et rassurantes précisions.

Cordialement. MG