



Maison construite sur terrain familial

Par **Xavier569**, le **24/09/2024** à **16:12**

Bonjour,

J'ai construit avec mon épouse une maison sur un terrain qui m' a été donné en donation par mon père. Ce terrain est donc un bien propre pour moi.

Je me pose la question suivante : lors de mon décès, mon épouse ira voir un notaire pour ma succession. Comment ce notaire (qui ne sera pas forcément le notaire de famille) aura cette information : le fait que le terrain est un bien transmis en donation.

La notaire a t-il des moyens d'avoir cette information ?

ou mon épouse doit-elle lui communiquer l'information ?

Je vous remercie

Par **Isadore**, le **24/09/2024** à **16:30**

Bonjour,

Oh c'est très simple : tous les actes notariés concernant la propriété immobilier sont enregistrés par le Service de la Publicité Foncière. Quiconque veut connaître l'historique de la transmission d'un bien immobilier peut interroger le SPF à ce sujet, même un simple particulier.

Votre épouse n'aura qu'à mentionner l'existence de ce bien immobilier et le notaire pourra accéder à tous les actes le concernant. Il saura quand le bien a été donné, par qui, quelle était la valeur estimée...

Par **Xavier569**, le **24/09/2024** à **16:34**

Merci de votre réponse.

Et est ce que lors d'une succession, c'est une pratique systématique du notaire de vérifier l'historique de transmission d'un bien immobilier ?

Par **Marck.ESP**, le **24/09/2024** à **16:59**

Bonjour et bienvenue .

Lors de l'ouverture de la succession, le notaire demandera à votre épouse tous les documents relatifs à votre patrimoine, y compris les actes de donation. Ces documents permettront de reconstituer l'historique des biens et de vérifier leur origine.

Le notaire consulte le service de publicité foncière pour obtenir des informations sur la propriété et les mutations des biens immobiliers.

En combinant ces différentes sources, le notaire pourra confirmer que le terrain a été transmis par donation et appliquer les règles de succession en conséquence.

Par **youris**, le **24/09/2024** à **18:12**

bonjour,

votre maison n'a pas été construit sur un terrain familial mais sur un terrain qui vous appartenait en propre puisqu'il s'agit d'une donation de votre père.

salutations

Par **Isadore**, le **24/09/2024** à **18:14**

[quote]

Et est ce que lors d'une succession, c'est une pratique systématique du notaire de vérifier l'historique de transmission d'un bien immobilier ?

[/quote]

Oui, parce qu'il en a besoin pour établir l'acte authentique qui sert à établir la propriété des héritiers. On ne peut pas juste débarquer chez un notaire en disant "j'ai hérité de tel bien immobilier" et repartir avec un titre de propriété. Le notaire va systématiquement vérifier que le bien était réellement la propriété du défunt.

Dans certains cas il peut même être obligé de rédiger plusieurs actes, puisque des changements de propriétaires suite à des successions n'ont pas toujours été enregistrés. Il est courant dans certaines familles de laisser les successions en plan, ce qui fait qu'on peut enchaîner plusieurs décès sans que les changements de propriétaire ne soient enregistrés.

Mais ce ne sera pas le cas pour vous, puisque le bien a été donné.

Par **Chrysoprase**, le **24/09/2024** à **20:12**

Bonjour

[quote]

Le notaire consulte le service de publicité foncière pour obtenir des informations sur la propriété et les mutations des biens immobiliers.[/quote]

...

[quote]

Généralement il est plus simple pour un notaire de consulter directement le SPF pour connaître l'historique de toutes les transmissions d'un bien immobilier, surtout qu'une donation doit faire l'objet d'un acte authentique.[/quote]

Tout à fait. Une fois la succession de mon mari clôturée j'ai reçu la copie de l'API (Attestation de Propriété Immobilière) retraçant l'historique des mutations immobilières par successions ou donations.

*Un extrait : Originellement, les biens immobiliers de?signe?s objets des pre?sentes appartenaient en propre a? Monsieur *** en son vivant quincaillier, e?poux de Madame *** ne? a? ... le 19 octobre 1889, de?ce?de? en son domicile a? *** le 5 mai 1966 laissant pour recueillir sa succession : ...*

*Monsieur **** était le grand-père de mon mari. Au SPF, rien ne se perd, c'est la ressource des notaires et de leurs clients, lesquels seraient bien en peine de conserver tous les actes sur plusieurs générations.

Par **Xavier569**, le **24/09/2024** à **20:51**

Bonsoir,

Merci pour toutes vos réponses.

Pour reformuler plus précisément ma question, je suis vraiment novice sur ce sujet :

Je me demande :

Si lors de ma succession, le notaire vérifiera t'il si le terrain où est construite notre résidence principale est un bien commun ou si c'est un bien propre ?

ou est ce qu'il faut impérativement que mon épouse vienne avec l'acte de donation de ce terrain de mon papa ?

si mon épouse vient sans cet acte de donation du terrain de mon papa, et va chez un notaire qui ne me connaît pas : comment le notaire va t'il faire pour en conclure que le terrain est un

bien propre ou un bien commun ?

Si je comprend bien le notaire va consulter le SPF pour établir l'acte de propriété suite à mon décès ? et être certain de la propriété du terrain.

Je vous remercie pour tous vos conseils éclairés

bonne soirée

Par **Rambotte**, le **24/09/2024** à **21:17**

Bonjour.

[quote]

Et est ce que lors d'une succession, c'est une pratique systématique du notaire de vérifier l'historique de transmission d'un bien immobilier ?

[/quote]

Cette interrogation du SPF est systématique pour tout acte, par exemple un acte de vente.

Parce qu'il n'existe pas de document intitulé "titre de propriété" ou "acte de propriété" qui prouverait que vous êtes propriétaire.

La preuve de propriété est apportée par le dernier acte notarié ayant effectué une mutation de propriété. Les actes notariés décrivent une mutation de propriété entre un ancien propriétaire et un nouveau propriétaire : acte de vente entre vendeur et acquéreur, acte de donation entre donateur et donataire, attestation immobilière après décès entre défunt et héritiers... Et aucun acte notarié sur un bien ne porte en lui-même l'information qu'il est le dernier acte notarié sur ce bien.

En effet, si un jour vous êtes acquéreur dans un acte de vente, exhiber cet acte de vente ne prouve pas que vous êtes propriétaire, puisque vous conservez ce document même quand vous vendez à votre tour le bien. Pour autant, vous ne pourrez pas le vendre une seconde fois en le présentant à un autre notaire, car il vérifiera qu'il n'existe pas un acte notarié postérieur.

Dans votre cas, exhiber l'acte de donation ne porte pas en soi le fait que vous êtes toujours le propriétaire. Vous auriez pu vendre ensuite le bien, et la maison peut appartenir à votre acquéreur. Donc le notaire interroge le SPF sur ce bien pour savoir quel est le dernier acte ayant porté sur ce bien. Il trouvera que c'est bien l'acte de donation que vous lui avez présenté, donc vous êtes a priori le seul propriétaire de ce bien.

Ensuite, il pourra regarder dans l'acte de naissance la mention marginale d'un contrat de mariage, qu'il pourra obtenir auprès du notaire l'ayant reçu, ce qui permettra de savoir si ce bien propre aura pu être apporté à la communauté par ce contrat.

Par **Marck.ESP**, le **24/09/2024** à **21:38**

[quote]

comment le notaire va t'il faire pour en conclure que le terrain est un bien propre ou un bien commun ?

[/quote]

Je pense que vous avez votre réponse.

Par **janus2fr**, le **25/09/2024** à **06:48**

[quote]

J'ai construit avec mon épouse une maison sur un terrain qui m' a été donné en donation par mon père. Ce terrain est donc un bien propre pour moi.

[/quote]

Bonjour,

Le terrain étant un bien propre, la maison l'est aussi (la propriété du sol emporte celle du bâti), mais si la construction a été financée par la communauté, il y aura récompense.

Par **Fructidor**, le **25/09/2024** à **08:51**

Bonjour

Pouvez vous en dire plus sur vos souhaits en cas de décès?

Par **Isadore**, le **25/09/2024** à **09:30**

Bonjour,

[quote]

Si lors de ma succession, le notaire vérifiera t'il si le terrain où est construite notre résidence principale est un bien commun ou si c'est un bien propre ?[/quote]

Oui, puisqu'il va avoir besoin de déterminer les biens qui composent votre succession, et donc de savoir si vous êtes propriétaire de la moitié ou de la totalité du bien immobilier.

[quote]

si mon épouse vient sans cet acte de donation du terrain de mon papa, et va chez un notaire qui ne me connaît pas : comment le notaire va t'il faire pour en conclure que le terrain est un bien propre ou un bien commun ?[/quote]

Encore de manière très simple : il consultera votre contrat de mariage. Si vous n'avez pas de contrat de mariage, il se réfèrera à la loi, qui dit que vous êtes mariés sous le régime de la communauté légale, et donc qu'un bien issu d'une donation est un bien propre.