



Vente forcée et propriété

Par **Tiords**, le **29/05/2024** à **15:44**

Madame, Monsieur,

Suite à la vente forcée de mon terrain, l'acheteur n'a pas signé d'acte authentique dans les deux mois suivants. La vente est donc effective, le jugement ayant la force de la chose jugée. Mais qui est le propriétaire légal du terrain? Moi qui ai toujours le titre de propriété, ou l'acheteur à qui bénéficie le jugement mais qui ne s'est pas encore acquitté du prix de vente?

Bien cordialement à vous,

Tiord

Par **Rambotte**, le **29/05/2024** à **17:23**

Bonjour.

Pourriez-vous préciser le contexte de la vente forcée ? Nous comprenons qu'il s'agit d'une adjudication aux enchères publiques ?

Il n'existe pas de "titre de propriété" au sens d'un document intitulé ainsi, et qu'on devrait remettre au nouveau propriétaire, car il devrait passer de main en main au fil des changements de propriétaire.

Un propriétaire tient son titre de l'acte de mutation de propriété dans lequel il est désigné comme étant le nouveau propriétaire (être désigné acquéreur dans un acte de vente, être désigné donataire dans un acte de donation...).

Mais bien entendu, cet acte n'est pas détruit, ou n'est pas remis, lorsqu'à son tour on cède sa propriété. Donc en soi, cet acte qu'on conserve n'est pas une preuve de propriété. Le document que vous avez et que vous appelez "titre de propriété", vous l'aurez toute votre vie tant que vous ne le détruirez pas.

La preuve (opposable aux tiers) de la propriété résulte du dernier acte portant mutation de propriété, enregistré au Service de la Publicité Foncière. Le titre résulte de ce dernier acte.

Lors d'une vente forcée (une adjudication), on ne va pas sauf erreur chez le notaire pour faire un acte de vente forcée. L'acquéreur devient propriétaire du fait du jugement d'adjudication.

C'est ce jugement qui peut faire l'objet de la publicité foncière pour rendre opposable aux tiers la mutation de propriété.

<https://www.guillotin-avocat.fr/titre-de-propriete>

Mais peut-être d'autres pourront donner plus de précisions. Surtout quant au paiement du prix dans une procédure d'adjudication (si c'est bien ce contexte).