



## Bien indivis en péril

-----  
Par Ygui

Bonjour

Je suis copropriétaire d'un immeuble dont le crédit a été obtenu pour moi tu avec mon ex mari

Nous avons divorcés mais, comme nous trop de procédures pour dettes à déterminer, il n'y a pas eu de partage

Ce crédit sur ce bien a été remboursé à la banque, suite à la vente de nos biens

J apprends cette année que le terrain appartient toujours à la mairie et que la délibération municipale n'a octroyé la possibilité d'acheter qu'à mon ex mari Mr et ce pendant notre mariage.

Cet immeuble est squatté et nous avons une grosse dette fiscale

Mon ex mari refuse de m'envoyer copie de la taxe foncière récente pour que je puisse diligenter un huissier pour recadrer l'occupation de l'immeuble et reverser les loyers au fisc, malgré ma demande par courrier rar

Je m'aperçois que si les premières taxes foncières sur ce bien mentionnant Mr et Mme et propriété indivis

Celle de 2010 ne mentionne que Mr

Ce bien, que j'estime indivis est en péril et je dois protéger nos intérêts ou les miens

Quelle procédure dois-je engager pour qu'il agisse ou me donne les éléments permettant de solutionner nos soucis

J'ai reçu un à toutes fins utiles pour demandé copie et explication au fisc expliquant la situation et but de ma démarche

Je vous remercie pour des conseils et solutions que je fous suivre

Dans l'attente

Cordialement

Yguidicelli

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Inutile d'ouvrir plusieurs discussions.

Si le bien est en péril, c'est la mairie qui peut agir.. et vous obliger à faire des travaux : est-ce ce que vous cherchez ?

Qui est vraiment propriétaire de ce bien ?

Et pourquoi voulez-vous payer les dettes fiscales de Monsieur ?

Consultez votre avocat.

-----  
Par Ygui

Re bonjour

Ce bien est squatté

Ce qui me fait dire qu'il y a péril pour l'indivision

C'est donc un problème entre deux indivis dont un ne fait rien et qui refuse de donner les documents juridiques là je copie de la taxe foncière récente pour pouvoir procéder aux expulsions ou au rachat des occupants

En sus le fait que les dernières taxes foncières soient uniquement au nom de monsieur m'étonne

De ce fait les impôts ne me donnent pas copie de celle-ci afin de prendre les dispositions prévues à la L art 815,-4 - 5 et pour préserver mes intérêts

Cordialement

Yguidicelli

-----  
Par yapasdequoi

Comment savez-vous que l'avis de taxe est au seul nom de Monsieur si vous n'avez pas cet avis ?

Avez-vous la certitude que ce bien est indivis et que vous y avez une part de propriété ?

Avez-vous vérifié auprès de votre notaire ou du SPF ?

Et votre notion de "péril" n'est pas celle des urbanistes.  
C'est votre patrimoine (éventuellement) qui est en péril, pas le bâtiment.

-----  
Par Ygui

Re  
Je vous demande juste qu'elle action introduire pour obtenir soit la copie de la dernière taxe foncière de la part de mon ex soit celle pour l'obliger à se occuper de gérer et préserver nos intérêts dans l'immeuble  
En ma qualité de CO propriétaire de l'immeuble cité obstruir grace à nos fonds issus de la communauté légale  
En 2001 la taxe foncière était au nom des deux indivis, celle de 2010 à son nom uniquement

Et le terrain n'étant pas à nous aucun notaire n'a  
Enregistré un acte seul le crédit consentit à nos deux noms  
Prouve la copropriété du bien  
C'est un problème de gestion d'une indivision  
Cordialement  
Yguidicelli

-----  
Par yapasdequoi

Même si vous y croyez fermement, rien ne prouve que vous soyez "indivisaire" (pas co-propriétaire) sur ce bien.  
Puisque le terrain appartient à autrui (la commune ? votre ex ?) le bâtiment qui est dessus lui appartient aussi.

Le SPF est la référence en terme de propriété immobilière.  
Donc avant de vous préoccuper de cette taxe (que vous ne devez pas si vous n'êtes pas indivisaire), vérifiez déjà qui est propriétaire du bien.

Les propriétaires ont un acte opposable au fisc pour prouver leur statut de propriétaire et donc obtenir tous les renseignements et avis d'imposition.

Qu'avez-vous déclaré l'an dernier au fisc concernant ce bien ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

A mon avis, vous recevez ou receviez un avis de taxes foncières, non pas en vertu d'un acte notarié où vous êtes acquéreur (la preuve, c'est toujours la commune qui est propriétaire de la parcelle, dites-vous), mais en vertu de toutes les formalités déclaratives lors d'une construction.

L'emprunt bancaire à deux n'est pas un titre de propriété et ne vous rend pas indivisaires sur la construction.

Il y a de grandes chances que vous ne soyez pas en indivision post-communautaire sur la construction, mais que vous soyez en indivision post-communautaire sur le droit immatériel du constructeur sur le bien d'autrui.

-----  
Par isernon

bonjour yvgui,

vous avez écrit : " Enregistré un acte seul le crédit consentit à nos deux noms prouve la copropriété du bien "

pas du tout, en matière de propriété immobilière, le titre prime le financement, vous pouvez très bien financer l'acquisition d'un bien immobilier sans en être propriétaire.

ce qui compte c'est l'acte authentique (généralement un acte notarié) transmis au service de publicité foncière pour la mise à jour du fichier immobilier.

salutations

-----

Par Ygui

Merci

J explique que ce crédit a été obtenu pendant le mariage sous le régime de la communauté réduites aux acquets en vue d'édifier cet immeuble au nom de Mr et Mme

Envoyé crédit qui a été payé par la saisie de nos autres biens communs

Qu'il n'y a pas eu de partage de L indivision post cl

Communautaire que

Ma question porte sur la procédure à suivre pour faire valoir ma qualité de co indivisaire et de pouvoir m'occuper de chasser les squatters

Pour ma part j'estime que l'art 1401 du civil confirme que ce bien rentré dans les biens de la communauté d'autant que le fait que le terrain ne pourra être vendu qu'à mon ex mari ne change rien quant à mon droit sur ma moitié de L immeuble et vu qu'il laisse la situation se dégrader je dois faire le nécessaire pour chasser les squatters ou légaliser leur situation

Cordialement

Yguidi

-----  
Par Rambotte

Vous n'avez pas acquis une maison, vous avez financé une construction sur le bien d'autrui (la commune), qui est donc propriétaire de la construction. Le bien immobilier n'est donc pas entré en communauté, ce n'est pas un acquêt de la communauté. Et donc vous n'êtes pas en indivision post-communautaire sur la construction. La communauté a acquis des matériaux de construction qui se sont retrouvés incorporés dans la propriété de la commune.

Pour que la construction vous appartienne, le sol appartenant toujours à la commune, il aurait fallu demander à la commune un démembrement du bien pour créer un droit de surface, la commune conservant la propriété du dessous et vous vendant le dessus. Le dessus aurait alors été un acquêt de la communauté, et la construction aurait été votre propriété, par accession. Ce démembrement du bien en dessous / dessus, avec vente à vous du dessus, aurait alors été publié au SPF.

Ce qu'il vous faut regarder, c'est l'article 555 du code civil (lisez à partir du 552), qui gère ce qui se passe quand un tiers édifie une construction avec des matériaux lui appartenant, sur un terrain ne lui appartenant pas. Ce sera probablement l'alinéa 4 du 555 (qui renvoie à l'alinéa 3).

-----  
Par Ygui

Merci

Je précise juste que la mairie a autorisé la construction puisqu'il y a eu un permis de construire

Qu'une délibération municipale a fixé la possibilité d'achat

A un prix fixe en 1989 en faveur de Mr, alors que nous étions encore mariés,

Delibération toujours valable, ce que la mairie m'a confirmé

Si je vous lis je n'ai aucun droit sur ce bien et opération immobilière faite en commun ?

Cordialement

Yguidi

-----  
Par Rambotte

A mon humble avis, vous n'avez pas pour l'instant de droits matériels de propriété dans le bien.

En revanche, le droit immatériel d'acquérir le terrain pourrait bien être un acquêt de la communauté, quand bien même il est stipulé au profit de M., puisque vous étiez mariés quand il a été accordé. Et donc serait devenu un droit immatériel en indivision.

De même que les droits immatériels qui pourraient être conférés par le 555.

Je pense qu'il faudrait un avocat.

-----  
Par Ygui

Merci

Je tiens à préciser qu'au moment de la construction je ne savais pas que le terrain n'était pas à nous ni que la

délibération municipale ne profitait Qu à monsieur

Je l ai appris cette année

Bizarrement mon ex devait le savoir puisque la taxe foncière depuis 2010

Ne mentionne que son nom alors Qu avant c était à nos deux noms

Il a du faire une action en ce sens au services fiscaux

Pourtant j ai payé la moitié de la taxe foncière suite à la une saisie de notre argent chez notre notaire

Moi je souhaitais remettre de L ordre auprès des occupants sans titre pour solder les imports encore dûs sur tous nos biens

Cordialement

Yguidi

-----  
Par yapasdequoi

En priorité, vous devriez vérifier si vous avez une part de propriété dans ce bien.

Si ce n'est pas le cas, les squatters ne vous concernent pas et vous n'avez aucune taxe à payer, surtout si l'avis ne comporte pas votre nom.

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F263]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F263[url]

La taxe foncière d'un bien en indivision est établie au nom des indivisaires. Chacun d'eux doit payer sa part.

En présence de 2 ou 3 indivisaires, l'avis d'imposition est établi avec les noms de chacun d'eux.

Il y a par conséquent tous les indices pour penser que vous n'avez aucun droit sur ce bien.

NE pensez pas que payer la taxe sur ce bien vous donnera une part de propriété.

-----  
Par Ygui

Merci

J avais bien compris que ce n'est pas le fait de payer la taxe foncière qui me donne un droit de propriété

Cordialement

Yguidi