



Récompense taxes payées par la communauté pour un bien propre

Par Chris92

Bonjour,

Dans la cadre de la liquidation de notre communauté (divorce), puis-je prétendre à une récompense pour les taxes (foncière et habitation), ainsi que les assurances réglées par la communauté pour une résidence secondaire qui était un bien propre de mon épouse?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Vous pouvez espérer une récompense pour les 5 dernières années.
Votre avocat doit pouvoir répondre à cette question...

Par Rambotte

Bonjour.

Je ne pense pas que les taxes et assurances d'un bien propre ouvrent droit à récompense.

D'ailleurs, c'est bien le couple qui a jouissance de la résidence secondaire, et donc la communauté supporte les charges de cette jouissance.

Autre façon de voir les choses, est-ce que le patrimoine de l'épouse a tiré profit du paiement des taxes et des assurances par la communauté ? Le bien a-t-il profité d'une plus-value enrichissant l'épouse du fait ce des dépenses de la communauté ? Non !

Par Rambotte

<https://www.doctrine.fr/d/CA/Montpellier/2013/RBED4AC531E25AE98B367> :

Madame A revendique également une récompense correspondant au paiement par la communauté des taxes foncières de l'immeuble de Challuy et des terrains situés à Riom.

Il est cependant de principe que la communauté doit supporter les dettes qui sont la contrepartie de la jouissance des biens. La communauté doit donc supporter les taxes foncières, afférentes aux biens propres, dès lors qu'elle a pu bénéficier de la jouissance de ces biens propres.

Il en va de même pour les primes d'assurances réglées pour l'immeuble de Challuy, s'agissant également d'une charge liée à l'occupation du bien.

Par Chris92

Bonjour et merci pour votre éclairage, cependant, il me semble que la taxe d'habitation a été requalifiée par l'Etat, non plus comme une dépense de jouissance, mais de conservation du bien. Qu'en pensez-vous? Cela change t'il votre avis?

Merci.

Par Rambotte

Je ne vois pas en quoi cela maintient le bien en bon état. C'est un impôt. Une dépense de conservation, c'est par exemple une dépense d'entretien.

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cas d'une indivision, la taxe d'habitation, tout comme le remboursement d'un crédit immobilier est bien considérée par la jurisprudence récente comme une dépense de conservation (par opposition aux dépenses d'amélioration et aux frais d'entretien courant comme l'électricité) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043168249]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043168249[/url]

Mais les règles qui régissent les récompenses dans le cadre d'une communauté matrimoniale sont pas les mêmes que celles de la répartition des charges d'une indivision.

A mon avis on ne peut pas transposer telle quelle cette logique à un mariage communautaire. Sinon il faudrait envisager que la communauté doive récompense à l'épouse pour la jouissance de ce bien.

Dans un mariage sous la communauté légale, les revenus issus d'un bien propre comme un loyer sont communs. Dans une indivision ils sont répartis au prorata des parts. Enfin bon, ce ne sont pas les mêmes règles.

Par Chris92

Bonjour et merci pour votre éclairage.

Le notaire qui gère la liquidation de notre communauté a saisi le CRIDON, qui confirme que mon ex femme doit récompense à la communauté pour les taxes foncières payées par cette dernière pour son bien propre.

Pouvez-vous me dire si ces taxes doivent être revalorisées au profit subsistant, la maison ayant pris beaucoup de valeur?

Merci.

Par yapasdequoi

La taxe foncière est déjà calculée sur la base de la valeur locative. Il n'y a pas de raison de la réactualiser.

Par Isadore

De toute façon la taxe foncière n'apporte aucune plus-value à un bien. Si on considère que récompense il doit y avoir, elle sera au maximum équivalente aux sommes dépensées:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006440132]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006440132[/url]

Normalement on retient la plus faible des deux sommes (ici le "profit subsistant" apporté par la dépense qui est égal à zéro), mais je pense qu'une taxe doit être rangée dans la catégorie des "dépenses nécessaires" (puisque les payer est obligatoire).

Par conséquent la récompense doit être équivalente :

la récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Ce serait intéressant de savoir sur quels arguments le CRIDON s'est fondé. Je n'ai pas trouvé de jurisprudence de la Cour de cassation sur ce point.

Ce raisonnement semble assez "dur" pour le propriétaire de biens propres : la communauté va encaisser les recettes (loyers) ou permettre aux deux époux de jouir du bien, tout en mettant les dépenses à la charge du seul époux les dépenses liées au bien.