



## Acte de partage notarié remis en cause par un des signataires

-----  
Par SERGE

Bonjour,

Mon problème se situe dans le sujet, à savoir qu'un des deux coindivisaires après partage, alors que le premier a demandé d'intégrer dans le partage certaines dettes restant à régler par l'indivision, le second n'a absolument rien demandé et encore moins signifié par écrit et signé l'acte de partage, conscient que le partage était acté.

Problème à ce jour, il réclame le paiement d'une somme qui concernait l'indivision, à savoir le dépôt de garantie d'un ancien locataire ayant quitté les lieux bien avant le partage, puisque datant du mois de février dernier. Or, il s'avère que la somme correspondante a par évidence été partagée entre nous deux, puisque ne se situant plus sur le cpte courant joint de l'indivision, alors que tous les prélèvements concernant les deux coindivisaires sont en tous points identiques et cela depuis à un mois près 8 années. De plus !, l'indivision n'existant plus depuis deux mois, elle ne peut à ce titre établir de facture de remboursement de la TF et TOM, afin de la présenter à un locataire dont je suis devenu lors du partage le propriétaire du bâtiment qu'il occupe. L'autre coindivisaire m'accuse d'avoir refusé d'antidater la facture correspondante afin de la présenter au locataire pour règlement au nom de l'indivision. J'estime pour ma part n'avoir pu procéder ainsi, pour la raison suivante :

Le bail locatif mentionne que le locataire devra ' rembourser ' les TF et TOM au propriétaire et non à réception de la facture de ces dernières.

Il s'ensuit donc pour moi, une impossibilité pour l'indivision d'établir la facture correspondante puisque le terme utilisé dans la clause correspondante, lui interdit d'émettre une facture, tant que les charges concernées n'ont pas été payées par feu l'indivision et donc acquittées par cette dernière.

Pour ma part j'estime qu'en conséquence, seule la date de prélèvement par l'administration des TF et TOM permet d'établir une facture, puisque cette dernière sera de fait acquittée, comme l'impose le terme ' remboursement '.

Un moyen de paiement n'étant en aucun cas pour moi le règlement effectif d'une dette. Seul le prélèvement de la somme en atteste !.

De plus !, l'indivision n'existant plus depuis le jour du partage, il est pour moi impossible à cette dernière d'établir une facture, sauf à établir un faux et donc en demandant son paiement par le locataire, à faire usage du faux !.

J'ai donc en conséquence en tant que nouveau propriétaire du bâtiment concerné, établi la facture à mon nom ceci afin de permettre d'encaisser la somme correspondante et ainsi in finé de pouvoir partager cette dernière entre les deux coindivisaires, ce qui a été mentionné à ma demande sur l'acte de partage par le notaire.

Cependant pour éviter tout problème, j'ai conservé la quote part revenant à l'autre coindivisaire dans l'attente de son versement sur le cpte joint indivision aux fins de régler la dernière dette restante de l'indivision et surtout par le fait que le cpte joint indivision depuis deux mois, ne pouvant plus établir de factures, ce dernier ne peut pas en conséquence encaisser la moindre somme sans contrepartie.

Je voudrais donc savoir ce que vous en pensez en fonction de ces éléments et pouvoir s'il y a lieu débattre avec vous pour approfondir le sujet.

Par avance merci pour votre aide et vos conseils juridiques. Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas remise en cause du partage. Quand un bien a été omis dans un partage, il y a un partage complémentaire à faire concernant ce bien. Le bien peut être une dette envers un tiers, ou une créance contre un tiers.

Article 892

La simple omission d'un bien indivis donne lieu à un partage complémentaire portant sur ce bien.

Et l'indivision existe toujours sur un bien omis ! Imaginez que ce soit un terrain perdu en friche, dont vous ignorez tout, qui ait été omis dans le partage. Ce serait quoi, le statut de ce terrain après la partage qui l'aurait oublié ? Il ne serait plus en indivision parce que soi-disant cette dernière n'existerait plus suite au partage acté ?

Il n'y a donc pas besoin d'antidater quoi que ce soit.

Votre problème c'est l'existence ou non de cette dette (remboursement du dépôt de garantie) due à un tiers (ce montant a-t-il été effectivement payé au locataire, selon les mouvements bancaires du compte-joint de l'indivision, ou payée par

un des indivisaires sur son compte personnel), et de son éventuelle prescription.

De même pour la créance (récupération de la TEOM) contre un tiers (ce montant a-t-il été effectivement payé par le locataire).

Par ailleurs, je ne crois pas qu'il soit nécessaire d'établir des factures au sens du code du commerce. Le paiement de la TEOM par le locataire n'est pas un produit ou une prestation de service que vous lui vendez. Vous devez simplement justifier du montant appelé, sur présentation de l'avis de taxes foncières. Puis vous pouvez faire une quittance de ce paiement, comme vous pouviez faire des quittances de loyers, une fois payés. (De même, le locataire ne vous envoie pas une facture pour la restitution de son dépôt de garantie.)

-----  
Par Isadore

Bonjour,

De quel type de bail s'agissait-il ? A priori il n'est pas permis de réclamer au locataire le remboursement de la taxe foncière, qui est une charge du propriétaire.

Une indivision n'a aucune personnalité juridique, elle ne peut pas établir de facture. C'est juste un terme permettant de désigner commodément l'ensemble des propriétaires, qui sont chacun des personnes physiques ou morales indépendantes.

Seule une entreprise peut facturer, pas un particulier.

Si le bail prévoit que le locataire doit rembourser la taxe d'ordures ménagères, il n'y a aucune raison de faire une facture. Vous envoyez le justificatif au locataire avec une demande de remboursement et puis voilà. De toute façon, ce n'est pas parce que vous écririez "facture" sur un document que c'en serait une.

Tout dans votre message n'est pas très clair, mais j'ai l'impression que vous vous compliquez inutilement la vie. Le locataire a une dette envers son bailleur. Puisque vous êtes désormais le seul bailleur, c'est à vous qu'il doit remettre cet argent. De votre côté vous aurez ainsi une dette envers votre ancien co-indivisaire à qui vous devrez remettre sa part de la somme reçue.

Mais légalement, rien ne s'oppose à ce que la réclamation de la somme versée soit faite en vos deux noms, et qu'elle soit versée sur un compte-joint à vos deux noms. Si vous faites un papier disant au locataire qu'il doit de l'argent à M. Serge et M. l'Autre, ce n'est pas un faux, c'est tout à fait vrai.

C'est juste que M. l'Autre est juridiquement devenu un étranger pour M. le Locataire qui peut refuser d'avoir affaire à lui.

-----  
Par SERGE

Bonjour Isadore,

Merci pour votre réponse.

Il s'agit d'un bail commercial et l'indivision est bien considérée comme une entreprise puisqu'elle possède un numéro Siren, ceci afin de redistribuer la TVA perçue auprès du locataire sur le loyer.

Elle peut donc à se titre récupérer sa propre tva sur ses achats, etc.... ;

Je parle d'un faux concernant la facture qui ne pouvait être émise par l'indivision puisque n'existant plus d'indivision et également par un conseiller DGFIP, me demandant de déclarer la cessation d'activité de l'indivision et de déclarer auprès de l'INPI ma nouvelle entreprise, puisque je devenais de fait le bailleur devant percevoir la tva sur les prochains loyers et donc la déclarer auprès du T.Public.

Problème, une facture devait être établie pour percevoir le remboursement des TF et TOM et de fait, j'insiste !, l'indivision n'existant plus du fait du partage, cette dernière ne pouvait plus établir de facture en son nom.

Le bail commercial mentionnant concernant la T.F et les TOM qu'elle devait être ' remboursée ', pour moi la facture ne pouvait être établie que lorsque cette dernière aurait ' acquittée ' auprès de l'administration fiscale. Elle ne pouvait donc être antidatée au nom de l'indivision, sans compter qu'il est interdit si je ne m'abuse interdit d'antidater une facture.

Vous spécifiez 'que rien ne s'oppose à ce que la réclamation de la somme versée soit faite en nos deux noms et versée sur un compte joint .'

Ben justement si, tout s'oppose à cette solution !.

Surtout la première étant donné que l'administration fiscale, m'impose de déclarer la cessation d'activité de l'indivision à la date du partage. Je ne vois donc pas comment je pourrais établir une facture au nom de l'indivision, sauf à me les mettre sur le dos, car cette dernière est déjà en possession dudit partage.

La deuxième et la plus contradictoire, puisque les décisions de l'administration prennent le pas sur toute autre décision y compris judiciaire, dont acte !.

C'est aller pour moi à l'encontre du bon sens et surtout au devant de problématiques certaines avec l'administration

fiscale.

De plus !, une facture n'est pas un papier, mais un élément de preuve d'une opération commerciale et recèle donc une valeur juridique importante, tout comme étant également un élément comptable.

Cela fait beaucoup pour un bout de papier, puisqu'il engage celui qui l'émet face au locataire tout comme face à l'administration fiscale qui de fait par la redistribution de la TVA devient également partie prenante, du moins c'est ce que je pense !.

C'est juste que M. l'Autre est juridiquement devenu un étranger pour M. le Locataire qui peut refuser d'avoir affaire à lui.

C'est surprenant que vous puissiez avancer cela, alors que vous abondez dans mon sens en le disant.

Comme vous le spécifiez si bien, si le Locataire reçoit la facture au nom de l'indivision, elle se verra refusée par ses soins, puisqu'il a été informé par attestation notariée que le propriétaire n'est plus l'indivision.

Le Locataire connaît par l'attestation la date du changement de propriétaire, il sait donc que toute facture à partir de ce moment-là ne pourra être établie le concernant que par le nouveau propriétaire, donc par mes soins et donc à mon unique nom !.

De fait si je suis votre raisonnement, la facture sera refusée par le propriétaire car émise par l'indivision qui n'en possède plus le pouvoir et surtout la légalité juridiquement parlant !.

-----  
Par SERGE

Bonjour Rambotte,

Je vous remercie pour votre réponse.

Aucun bien n'a été omis dans le partage. Il ne s'agit sur le fond que d'un dépôt de garantie conservé par l'indivision et partagé entre les coindivisaires, avant départ du locataire car étant le seul restant.

Le cpte joint de l'indivision en atteste, puisque ' tous ' les virements effectués concernant l'un ou bien l'autre indivisaire correspondent en tous points et sont donc absolument identiques et cela depuis quasiment 8 années, donc depuis 2015.

Pour information complémentaire, tous les dépôts de garanties étaient positionnés sur un cpte spécifique et nous avons décidés d'un commun accord de les transférer sur le cpte joint indivision, ce qui fut fait en janvier 2017. Le virement fait état nominativement du dépôt de garantie concerné et que me réclame mon coindivisaire.

Il ne peut donc nier qu'il n'a pas été versé sur le cpte joint indivision.

Cependant, aucune trace d'un virement spécifique le concernant n'est visible sur ce même compte, pour la simple raison que le dépôt a été versé pour moitié chacun lors du virement mensuel des revenus locatifs et donc ajouté à ces derniers, ce dont je me souviens parfaitement !.

La preuve en étant que le solde de l'indivision est inférieur de plus de la moitié du montant du dépôt de garantie concerné.

La somme totale du dépôt a donc été retirée du compte indivision, pour ne laisser place qu'à un solde indivision uniquement constitué par les revenus locatifs.

Le partage de la somme est donc constitué et irréfutable.

Problème mon coindivisaire me réclame ma quote part du dépôt de garantie, en raison de travaux qui devraient soi-disant être effectués dans le local correspondant.

Or, mon coindivisaire a effectué l'état des lieux de sortie lui-même, j'étais absent pour des problèmes sérieux de santé. Le Locataire ayant refait entièrement le local pour le mettre aux normes esthétiques d'une franchise, ce dernier s'en trouve inexploitable pour toute autre activité, ce que j'ai spécifié à mon coindivisaire avant état des lieux.

Ce dernier m'a répondu que cela ne le dérangeait pas le moins du monde et qu'il ne voyait pas dixit l'intérêt de casser une cloison, d'enlever un parquet, un faux-plafond et de mettre les murs à nu, sans compter l'électricité, etc ....

Il m'a spécifié que si je voulais demander à ce que ce soit le Locataire qui enlève le tout, il fallait que je le fasse par le biais des Tribunaux et qu'il ne s'y opposerait pas !.

Problème, c'est ce qu'il a toujours fait lorsque nous rencontrons des problèmes avec un ou bien des locataires.

Je n'ai donc pas répondu et ai laissé les choses en l'état puisque cela lui convenait ainsi.

Malheureusement pour lui le ' tirage au sort ' des biens l'a désigné comme propriétaire de ce bien et maintenant parce qu'il a changé d'avis il me demande ma part du dépôt de garantie, sans pour autant prouver d'une quelconque manière que ce soit qu'il utilisera ses fonds pour effectuer des travaux.

Donc je me pose la question de savoir si je dois les lui reverser ou pas ?.

' Vous spécifiez un bien omis ' .

Ce n'est pas un bien omis, puisque tous les biens ont été après recherches du notaire, répertoriés et qui plus est vérifiés par nos soins.

J'ai fait état des sommes que restait devoir l'indivision, pendant que mon coindivisaire n'a même pas pris la peine d'en faire la moindre recherche et n'a fait parvenir au notaire aucune demande particulière.

Et maintenant pour un montant ridicule de 300 ? au regard des sommes et évaluations de l'acte de partage, le voici qui me menace d'ester en Justice.

Pour des travaux qui ne seront jamais réalisés par ses soins, selon ses propres déclarations par mail.

Concernant l'établissement d'une facture concernant les TF et TOM, cette dernière est obligatoire car La refacturation de la taxe foncière du bailleur au locataire doit s'effectuer en appliquant la TVA au montant refacturé, si le bail est soumis à la TVA, ce qui est le cas !.

-----  
Par Rambotte

A mon avis :

- L'indivision n'est pas une personne morale.
- L'entreprise est une personne morale, qui peut avoir deux associés.
- L'entreprise n'est pas propriétaire du bien indivis.
- Les propriétaires du bien indivis étaient les deux personnes physiques jusqu'au jour du partage de l'indivision sur le bien.
  
- Le partage du bien indivis n'entraîne pas en soi la disparition de l'entreprise, elle fait disparaître ses recettes de type loyers commerciaux reçus pour le compte des associés en indivision sur le bien, mais pas forcément ses créances et ses dettes pour le compte des associés, nées du temps de l'indivision.
  
- L'entreprise peut donc émettre des factures après la sortie de l'indivision, du chef des créances en indivision contre le locataire, nées avant la sortie de l'indivision. Elle pourra disparaître après apurement final de ses comptes.
  
- En parallèle, une nouvelle entreprise à un seul associé peut naître, pour les loyers commerciaux à recevoir après la sortie de l'indivision.

Ce n'est qu'un avis, qui n'a rien de gravé dans le marbre. Je reconnais que le problème est complexe. Attendons aussi d'autres avis d'autres intervenants, qui tiendront peut-être un autre raisonnement.

-----  
Par SERGE

De nouveau merci pour votre réponse.

' Le partage du bien indivis n'entraîne pas en soi la disparition de l'entreprise, elle fait disparaître ses recettes de type loyers commerciaux reçus pour le compte des associés en indivision sur le bien, mais pas forcément ses créances et ses dettes pour le compte des associés, nées du temps de l'indivision. '

De ce côté là nous pensons très exactement la même chose !.

Par contre, ayant posé la question à l'administration, cette dernière a été très claire. L'indivision n'existe plus à la date du partage.

Donc cessation d'activité de l'entreprise la représentant !.

Qui dit cessation d'activité auprès de l'INPI, dit impossibilité et cela quelles que soient les raisons, d'établir la moindre facture puisque n'étant plus déclarée en tant que telle.

Un particulier ne pouvant établir une facture avec TVA, la boucle est bouclée puisque la facture adressée au locataire comporte la TVA.

En conséquence seule une nouvelle entreprise pouvait établir une facture.

Du moins c'est ce que je pense.