

Indivision et taxe fonciere

Par IKA

bonjour

suite au décès de nos parents, nous sommes 6 enfants propriétaires de la maison familiale.

L ainé reçoit la taxe foncière de la dgfip et il règle par avance la totalité de taxe annuelle. Puis nous lui remboursons par virement bancaire au prorata de 1/6 . Seul le dernier de la fraterie ne rembourse pas la part qui lui incombe. Est il possible et quelle est la procédure auprès du notaire pour lui reclamer cette dette au moment de la vente de la maison ? merci

Par yapasdequois

Bonjour,

L'ainé n'a aucune obligation de payer la totalité de la TF. Chacun paye sa part directement au fisc et les impôts poursuivront celui qui ne paye pas (il n'y a pas de solidarité entre indivisaires).

Pour se faire rembourser des sommes avancées après la vente de la maison, il devra fournir les justificatifs de ses paiements. Ceci vaut aussi pour d'autres frais d'entretien divers.

Ensuite le prix de vente sera partagé à condition que tous les indivisaires soient d'accord sur la répartition.
Si désaccord, il faudra présenter le litige au tribunal.

Par JANO

Bonjour,

@yapasdequois Je rebondie sur votre réponse

Vous indiquez que les indivisaires ne sont pas solidaires entre eux vs la taxe foncière (seulement ?)

Mais pour les autres dépenses (assurances des biens immobiliers -- facture électricité par exemple), y a t-il aussi comme vous l'indiquez : pas de solidarité entre indivisaires ?

Merci

Par yapasdequois

Le code civil sur l'indivision :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Et vous ne dites pas si un indivisaire occupe le bien ou pas.

Il est souvent conseillé de prévoir une convention d'indivision si des dépenses récurrentes sont à prévoir.

Par CLipper

Bonjour IKA,

Au moment de partage (liquidation de l'indivision), le notaire fera les comptes.

Il vous demandera qui a payé quoi et il soustrait de la part du non payeur ce qu'il met au credit des payeurs.

C'est le meilleur moyen de récupérer les créances d'un indivisaire qui ne veut pas payer les charges d'une indivision.

Par IKA

merci CLipper

mais faut il garder des justificatifs et le signaler dores et déjà au notaire qui s est occupé de la succession des parents, par lettre manuscrite ? merci

Par yapasdequois

Ne vous méprenez pas, le notaire ne peut rien imposer.

Il proposera un partage, mais si litige, il faudra saisir le tribunal.

Les justificatifs sont indispensables pour faire valoir les frais que vous voulez faire rembourser.

Par CLipper

IKA, j'ai expérience qu'une liquidation d'indivision*récente, le notaire n'a même rien demandé comme justificatif., mais je vous conseille de garder les mouvements de paiements entre indivisiaires payeurs au cas où le non payeur rechignerait et voudrait des preuves.

* c'etait une indivision d'un nombre important d'indivisiaires avec des quote part differentes en plus

Certaines charges étaient payées par 3 (donc en avance pour les 9 autres.

D'autres charges étaient supportées par un seul.

Les calculs ont été compliqués. Dans votre cas, je pense que cela ne va pas demander beaucoup de travail au notaire.

Par JANO

Bonjour

@yapasdequois , voici qques éléments

Et vous ne dites pas si un indivisaire occupe le bien ou pas.

Rep : Non pas d'occupation par un des indivisiaires et le bien immobilier sera mis en vente. Mais préalablement des frais seront nécessaires pour : Modifier l'alimentation en eau (pose d'un compteur spécifique) et en électricité (pose également d'un compteur spécifique). Pourquoi : Ce bien est alimenté à partir d'un autre bien et donc il faut séparer les 2 alimentations.

J'ai fait 2 devis (4000 euros en tout) pour réaliser ces 2 opérations , et ces devis sont à mon nom (faut bien avancer) , et je pense que j'aurais du mal à me faire rembourser rapidement. Donc c'est ma pomme qui doit avancer ces sommes ?

Pour la convention d'indivision, c'est une piste que j'ai proposé aux autres indivisiaires , mais l'inertie ou les non réponses font que le judiciaire se rapproche à grand pas

Par yapasdequois

@JANO

Ouvrez votre propre sujet car il diffère sensiblement du sujet initial.

Par yapasdequois

Une explication très claire sur cette page :

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

s/F263[/url]

"Chaque héritier doit payer sa part de la taxe foncière, en fonction de sa part dans l'indivision. Si un héritier paie la totalité de la taxe foncière, il pourra demander le remboursement de leur part aux autres héritiers."

Et le BOFIP

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-10-20-10-20190110#Generalites_20]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-10-20-10-20190110#Generalites_20[/url]

"A cet égard, l'imposition collective n'implique pas l'obligation solidaire de chacun des copropriétaires au paiement de la totalité de la cotisation de taxe foncière."

Par CLipper

Ika, une petite précision, quand je disais que le notaire n'a rien demandé comme justificatif, je parlais de justificatif de paiement.

L'indivisaire qui payait la TF depuis plusieurs années

(c'était lui qui était inscrit au rôle. Car quand plus de 3 indivisaires, je crois, les suivants n'apparaissent pas sur la taxe et quand il y a un indivisaire majoritaire, c'est lui e? premier et à lui qu'est adressé le courrier)

envoyait chaque année la taxe foncière en lui disant que c'est lui qui l'avait payé en entier.

Pour l'assurance habitation par exemple, celui qui recevait la quittance payait intégral à l'assureur .il envoyait la quittance au notaire en disant qu'avec indivisaires a et indivisaire b , ils avaient chacun payer 1/3.

Les abonnements fournitures, idem

Le notaire a toujours cru les payeurs sur parole et les non payeurs n'ont pas contesté les comptes du notaire.

Par yapasdequoи

Juste pour rappel :

Le notaire ne décide rien.

Si tout le monde est d'accord tout va bien.

Si désaccord il faut saisir le tribunal.

Par CLipper

Le notaire ne décide de rien mais c'est lui qui doit acter la partage, non ?

Personne d'autre je pense ne peut le faire à sa place.

Nous (les payeurs) n'avons jamais tenté de payer uniquement notre part au fisc. Il aurait sûrement fini par retrouver les mauvais payeurs et leur aurait demander les penalties de retard mais bon...

Pour les fournisseurs énergies, eux, ils ne courront pas après les indivisaires qui n'auraient pas payé leur part. Si la facture n'est pas payé en entier, ils mettent en demeure.

Idem pour l'assurance, si pas payée en entier, maison pas assurée.

Par yapasdequoи

Le notaire acte la volonté des parties...

Si les indivisaires ne sont pas d'accord entre eux sur le partage, le notaire ne peut rien faire du tout. Il bloque la somme en attendant la décision du tribunal.

Par CLipper

Oui bien sûr, vous avez raison, le notaire ne décide de rien, faut aller au tribunal etc...

Tous les indivisaires, payeurs et non payeurs peuvent camper sur leur position comme cela le juge appréciera qui doit payer 1/6 du foncier et à qui)

Ceci dit, le juge, il peut renvoyer la balle au même notaire en lui confiant la mission de faire ""approuver les comptes"" à

l'amiable...