Prorata de taxes foncières : précisions

Par Visiteur

Bonjour,

En Février 2010, j'ai acheté un appartement eu Eure et Loir. Tout a été réglé au sein de l'Etude notariale du vendeur et j'ai eu la
désagréable surprise de recevoir chez moi, fin décembre de cette année, un courrier du vendeur de l'époque me réclamant le prorata des taxes foncières (environ 1 000 ?).

J'ai pris contact avec le notaire rédacteur de l'acte qui m'a indiqué qu'effectivement je n'avais pas réglé cette somme au moment de la signature...Mais c'est là où je suis perplexe, car à aucun moment, le notaire n'a évoqué ce prorata à venir...

De plus, dans mon acte notarié il est clairement stipulé que "tout a été réglé au sein de l'étude et au jour de la signature en ce qui concerne les charges et toutes taxes à venir - ce que reconnaissent et acceptent les parties en présence : vendeur et acquéreur".

Il est clair qu'aujourd'hui je vais avoir du mal à régler cette somme ainsi.

J'ai pris quelques renseignements divers et il semblerait que je ne sois pas assujettie à régler cette somme du fait de la non mention écrite, dans le compromis de vente ou dans l'acte notarié, d'une mention claire précisant que "le prorata des taxes foncières sera à régler ultérieurement et que cet état de fait a été conclu entre les parties au jour de la signature".

Je m'interroge sur le devoir de conseil du notaire qui n'a pas été explicite et ne m'en a pas informé. Le vendeur peut il ester en justice contre moi pour me réclamer le paiement de ces taxes à postériori ? Puis je me prévaloir de la non mention écrite de ce paiement ultérieur pour ne pas honorer cette somme ? Ai je un recours contre ce notaire qui, à mon sens, à manquer à son devoir ?

Je ne suis, ni procédurière, ni de de mauvaise foi et ferais le nécessaire, mais, j'aime comprendre les choses d'où ce mail qui, je l'espère, pourra m'éclairer en fonction de vos indications.

Espérant que vous pourrez m'apporter conseils et précisions.

Dans l'attente de vos réponses à mes interrogations.

Sincères salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Il est clair qu'aujourd'hui je vais avoir du mal à régler cette somme ainsi.

J'ai pris quelques renseignements divers et il semblerait que je ne sois pas assujettie à régler cette somme du fait de la non mention écrite, dans le compromis de vente ou dans l'acte notarié, d'une mention claire précisant que "le prorata des taxes foncières sera à régler ultérieurement et que cet état de fait a été conclu entre les parties au jour de la signature".

Je m'interroge sur le devoir de conseil du notaire qui n'a pas été explicite et ne m'en a pas informé. Le vendeur peut il ester en justice contre moi pour me réclamer le paiement de ces taxes à postériori ? Puis je me prévaloir de la non mention écrite de ce paiement ultérieur pour ne pas honorer cette somme ? Ai je un recours contre ce notaire qui, à mon sens, à manquer à son devoir ?

En matière de taxes et impôts de toute sorte, il existe un principe d'annualité de l'impôt qui peut paraitre assez désuet mais est toujours parfaitement en vigueur. Légalement, c'est celui qui est dans les lieux "au premier janvier" qui est redevable de l'intégralité des taxes.

Pour compenser cette inégalité de fait, le contrat de vente prévoit généralement le partage de cette taxe prorata temporis. Est-ce le cas? Il semble que non mais c'est important.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je vous confirme que ni l'acte notarié, ni le compromis de vente ne fait justement état, par écrit, de ce calcul au prorata temporis. D'où ma question : l'ancien vendeur peut il m'attaquer pour obtenir ce paiement alors qu'il n'y a aucune mention écrite faite ? et puis je engager la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte du fait de son manquement de conseil et d'information (par quel biais) ?

Merci pour votre aide.

Sincères salutations

Par Visiteur

Chère madame,

Dans la mesure où votre acte notarié ne prévoit pas le versement de la Taxe foncière au prorata temporis, vous n'avez effectivement pas à payer quoi que ce soit.

Je vous invite à signaler ceci au vendeur et à refuser tout paiement.

Très cordialement.