



Dépossédé de mon immeuble

Par hector33

Bonjour,

Je viens demander conseil concernant le domaine public.

En 1994, j'ai acheté un immeuble avec autorisation de maintien sur les lieux du domaine public de 6 ans sans préciser si le gestionnaire du domaine public s'en porte acquéreur à la fin de l'autorisation.

Cinq ans plus tard le gestionnaire du domaine public accorde une autorisation de 70 ans de tout le secteur où est implanté mon bâtiment à une gigantesque société privée.

Je suis informé que mon autorisation ne sera pas renouvelée.

La société privée s'étant rendue coupable d'indélicatesses, dont la demande de démolition de bâtiments appartenant à l'état et du mien, je m'oppose au permis de démolir en produisant les taxes foncières que je payais en tant que propriétaire.

Le permis de démolir est refusé.

Sur quoi le gestionnaire du domaine public dresse une contravention de grande voirie contre moi comportant 4 erreurs, dont une sur mon prénom, l'autre sur l'adresse, j'estime qu'il a dévoyé le bras armé de l'état, non pour une cause d'utilité publique, mais au profit de la nouvelle société, ce, à mon entier détriment.

Le tribunal administratif me condamne à évacuer mes lieux sous 15 jours, avec une astreinte de 100 ? par jour.

Après des tractations, j'arrache de cette société l'autorisation de rester sur place 12 ans moyennant quoi je retire mon recours à la Cour européenne pour faire respecter mes droits de propriété.

Récemment, un problème est survenu en ce sens que cette société me faisait payer 12 fois le montant des taxes foncières que je payais directement à l'état et son assurance tout en exigeant que je fournisse la preuve que je disposais de la mienne.

Après mes multiples demandes de rectification restée sans réponse, la société détentrice me défère devant le tribunal avec comme preuve une adresse qui concernant un grand restaurant très proche de chez moi.

J'ai été condamné à payer les taxes du restaurant plus 10% de pénalités (22.000 ?), et d'évacuer mon atelier sous 48 heures.

Sachant que nul dédommagement m'a été proposé pour mon bâtiment et que l'état ne s'est pas "expressément" porté acquéreur de mon bien comme l'indique la cour de cassation :

Cour de Cassation, Chambre criminelle, du 13 octobre 2004, 03-81.763 00-86.727 00-86.726 01-83.943 01-83.945 01-83.944, Publié au bulletin.

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007069513> (Paillotes corses incendiées) :

?alors que, premièrement, l'Etat ne devient propriétaire des constructions édifiées sur le domaine public que s'il l'accepte expressément ; que par suite, des constructions, même édifiées illégalement sur le domaine public maritime, ne peuvent devenir la propriété de l'Etat par l'effet de la théorie de l'accession dès lors que celui-ci n'a pas manifesté sa volonté de les acquérir ; qu'au cas d'espèce, en énonçant, pour décider que l'Etat était propriétaire des paillotes, que ces paillotes avaient été construites illégalement sur le domaine public maritime, les juges du fond ont statué aux termes de motifs inopérants et ont violé les textes susvisés?.

Suis-je toujours propriétaire de mon bâtiment du fait que l'état ne s'est pas "expressément" porté acquéreur ?

N'y aurait-il pas quelque part un enrichissement sans cause et violation de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :

Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Je n'ai plus qu'une vingtaine de jours pour faire appel sous réserve que je verse 22.000 ? dont je ne dispose pas et que je donne les clés de mon atelier à une huissier.

Le tribunal n'hésite pas à prononcer que je dois payer les taxes foncières du restaurant situé au n°118 et à m'envoyer le jugement au n°116 qui est la bonne adresse.

Comment trouver une porte de sortie ?

Merci de m'avoir lu

Cordialement,

Hector

Par hector33

Bonjour,

C'est une bouteille à la mer, le sujet intéressera peut-être l'un de vos affiliés, que ce soit sur un point ou un autre, cela pourrait m'être utile...

Bonne journée,

Hector

Par Nihilscio

Bonjour,

Un tribunal vous aurait condamné à payer les taxes foncières afférentes à un local qui ne vous appartiendrait pas. Pour quelles raisons ? Je suppose que vous avez répondu devant le tribunal que vous n'étiez pas propriétaire du local en question.

Votre exposé est incompréhensible. Si vous n'avez pas d'avocat, prenez-en un.

La cour européenne des droits de l'homme ne pouvait être saisie que si tous les recours possibles avaient été intentés. Vous ne dites pas avoir fait appel du jugement du tribunal administratif.

Vous dites avoir acheté un immeuble construit sur le domaine public avec autorisation de maintien sur les lieux pendant six ans. Mais vous ne dites ni sur les circonstances dans lesquelles l'immeuble a été construit ni sur les conditions de l'autorisation de sorte qu'il est impossible d'avoir la moindre idée sur vos éventuels droits sur cet immeuble.

Votre droit de faire appel n'est pas conditionné au paiement des 22 000 ? ni à l'évacuation du local.

Par AGeorges

Bonjour Hector,

Je vais boire un peu à votre bouteille.

En 1994, j'ai acheté un immeuble avec autorisation de maintien sur les lieux du domaine public de 6 ans sans préciser si le gestionnaire du domaine public s'en porte acquéreur à la fin de l'autorisation.

Il se trouve que j'ai eu l'occasion d'analyser la situation des AOT. Donc ... Les références légales sont dans le CGPPP et les articles vers R 2120.

La première question qui se pose est :

Comment quelqu'un (avant vous) a pu faire construire un immeuble sur le domaine public. Pour ce faire, lors de la demande du PC, il est impératif de produire une AOT. Et si cette AOT est très limitée dans le temps, la notion de propriété 'illimitée' n'existe pas.

Avez-vous eu une information sur la durée initiale de cette AOT ? (peut-il s'agir d'une réquisition d'un terrain, après construction ?)

NB. Il doit bien y avoir un article de loi qui dit qu'une fois l'AOT périmée, la collectivité en cause devient propriétaire de ce qui a été bâti, avec ou sans indemnisation pour celui qui a fait construire. On verra.

La seconde question est :

Vous auriez, en 1994, "acheté" un immeuble. Cela ne se peut.

Pas au sens usuel de la propriété. Disons que vous avez eu le droit "d'exploiter" cet immeuble, et que, la CT propriétaire du domaine public vous a consenti une nouvelle AOT pour 6 ans. Relisez bien votre contrat "d'achat".

Il est possible que vous vous soyez fait rouler, sauf à avoir payé cet immeuble un prix largement en-dessous de sa valeur immobilière, ne s'agissant pas, en fait, d'un acte de propriété traditionnel.

NB. Dans mon propos, j'essaie de reconstituer une séquence d'événements, et je vous dis les choses comme elles viennent, ce ne sont pas des reproches, juste des constats qui me semblent logiques à un moment donné du suivi chronologique. Il y a peu de possibilité de pouvoir obtenir réparation, on verra au fil.

Je vous laisse essayer de répondre à ces quelques interrogations.

AOT = Autorisation d'Occupation Temporaire (le cas le plus courant est celui d'un marchand ambulant, mais cela peut aller bien plus loin)

CT = Collectivité territoriale (ou l'Etat)

PC = Permis de Construire

Par hector33

Bonsoir,

Concernant la réponse de Mr Nihilscio

"Un tribunal vous aurait condamné à payer les taxes foncières afférentes à un local qui ne vous appartiendrait pas. Pour quelles raisons ? Je suppose que vous avez répondu devant le tribunal que vous n'étiez pas propriétaire du local en question".

La réponse est simple, le juge dit que j'affirme que les taxes foncières réclamées concernent le 118, immeuble dans lequel se situe un important restaurant (adresse vérifiable sur societe.com)(chiffre et adresse fournies dans les conclusions de la partie adverse) et que ce n'est pas l'adresse du lieu que j'occupe qui est le 116.

Le juge me condamne à payer la taxe foncière du restaurant, soit 19.900 ? + 1.990 ? de pénalités de retard.

Et le jugement m'est envoyé à la bonne adresse qui est le 116.

Cordialement

Par hector33

Bonsoir Ageorges,

J'espère que le contenu de la bouteille n'a pas été dénaturé par le sel

Je suis heureux d'être entendu par une personne au fait de mon cas.

Je répondrais en copiant/collant vos propos, ma réponse se situera dessous.

Citation :

En 1994, j'ai acheté un immeuble avec autorisation de maintien sur les lieux du domaine public de 6 ans sans préciser si le gestionnaire du domaine public s'en porte acquéreur à la fin de l'autorisation.

Il se trouve que j'ai eu l'occasion d'analyser la situation des AOT. Donc ... Les références légales sont dans le CGPPP et les articles vers R 2120.

La première question qui se pose est :

Comment quelqu'un (avant vous) a pu faire construire un immeuble sur le domaine public. Pour ce faire, lors de la demande du PC, il est impératif de produire une AOT. Et si cette AOT est très limitée dans le temps, la notion de propriété 'illimitée' n'existe pas.

Avez-vous eu une information sur la durée initiale de cette AOT ? (peut-il s'agir d'une réquisition d'un terrain, après construction ?)

.....
Je n'ai pas d'information sur la date et circonstance de la construction, à priori, elle date d'entre les deux dernières guerres vu le type de circuit électrique présent.

À cette époque, les autorisations étaient attribuées facilement...

.....
NB. Il doit bien y avoir un article de loi qui dit qu'une fois l'AOT périmée, la collectivité en cause devient propriétaire de ce qui a été bâti, avec ou sans indemnisation pour celui qui a fait construire. On verra

La seconde question est :

Vous auriez, en 1994, "acheté" un immeuble. Cela ne se peut.

.....
Non point, j'ai un acte de vente par sous-seing privé et le gestionnaire du domaine public qui m'écrit une lettre " suite à nos différents entretiens et l'accord que vous avez eu avec Monsieur X, nous vous accordons de maintenir ce bâtiment pendant 6 ans.

.....
Pas au sens usuel de la propriété. Disons que vous avez eu le droit "d'exploiter" cet immeuble, et que, la CT propriétaire du domaine public vous a consenti une nouvelle AOT pour 6 ans. Relisez bien votre contrat "d'achat".

Il est possible que vous vous soyez fait rouler, sauf à avoir payé cet immeuble un prix largement en-dessous de sa valeur immobilière, ne s'agissant pas, en fait, d'un acte de propriété traditionnel.

NB. Dans mon propos, j'essaie de reconstituer une séquence d'événements, et je vous dis les choses comme elles viennent, ce ne sont pas des reproches, juste des constats qui me semblent logiques à un moment donné du suivi chronologique. Il y a peu de possibilité de pouvoir obtenir réparation, on verra au fil.

.....
Je constate que vous avez compris que la corde est sensible.

Le fait que je trouve anormal est que l'on me dise OK, vous pouvez acheter, voilà l'adresse du propriétaire, si vous achetez, on vous autorise d'y rester 6 ans, on concède le terrain à une société privée et on dresse une contravention de grande voirie contre moi pour que le nouvel arrivant puisse profiter de mon bâtiment sans bourse délier, c'est quand même un peu fort!!!!

.....
Je vous laisse essayer de répondre à ces quelques interrogations.

AOT = Autorisation d'Occupation Temporaire (le cas le plus courant est celui d'un marchand ambulant, mais cela peut aller bien plus loin)

CT = Collectivité territoriale (ou l'Etat)

PC = Permis de Construire

Par AGeorges

Bonjour Hector,

J'interviens sur cette histoire de restaurant.

Parler du nom du restaurant, de son CA ou de son adresse n'apporte rien ici.

Si, pour une raison quelconque il est considéré que vous êtes propriétaire du 118, même si vous habitez au 116, la taxe d'habitation vous est adressée. Vous devez certainement avoir eu un papier des impôts sur lequel figurent ces 19.900?. Puisqu'il est à votre adresse.

Est-il aussi nominatif ? C'est votre nom qui est dessus ?

Pouvez-vous aller au restaurant et leur demander QUI est leur propriétaire ? (Ils peuvent n'être que locataire !).

Le restaurant est-il AUSSI sur le domaine public ?

Avez-vous jamais eu un avocat compétent qui ait étudié vos pièces, actes, factures, etc. ?

Tout cela est fort surprenant !

Par hector33

Monsieur Nihilscio

L'information :

"Votre droit de faire appel n'est pas conditionné au paiement des 22 000 ? ni à l'évacuation du local." me rempli de bonheur, car mon avocat m'avait dit le contraire...

C'est un vrai progrès dans ma vision de l'affaire...

De la discussion naît la lumière.

Un grand merci et bonne soirée à vous

Par hector33

Monsieur AGeorges,

J'interviens sur cette histoire de restaurant.

Parler du nom du restaurant, de son CA ou de son adresse n'apporte rien ici.

.....
Je ne parle pas du chiffre d'affaire du restaurant, je parle de son adresse officielle qui est au 118, et que cela peut se savoir sur les sites comme celui de société.com

.....
Si, pour une raison quelconque il est considéré que vous êtes propriétaire du 118, même si vous habitez au 116, la taxe d'habitation vous est adressée. Vous devez certainement avoir eu un papier des impôts sur lequel figurent ces 19.900?. Puisqu'il est à votre adresse.

Est-il aussi nominatif ? C'est votre nom qui est dessus ?

Pouvez-vous aller au restaurant et leur demander QUI est leur propriétaire ? (Ils peuvent n'être que locataire !).

Le restaurant est-il AUSSI sur le domaine public ?

.....
Le restaurant est également sur le domaine public et c'est le nouveau concessionnaire qui gère la répartition des taxes foncières en me réclamant de fortes sommes liées au 118

.....
Avez-vous jamais eu un avocat compétent qui ait étudié vos pièces, actes, factures, etc. ?

.....
J'ai un avocat mais je m'abstiendrais de me prononcer sur ses compétences. Au reçu du jugement, il s'est dit "outré" mais ça n'a pas fait avancer mon affaire

.....
Tout cela est fort surprenant !

Par AGeorges

Re,

Non point, j'ai un acte de vente par sous-seing privé et le gestionnaire du domaine public qui m'écrit une lettre " suite à nos différents entretiens et l'accord que vous avez eu avec Monsieur X, nous vous accordons de maintenir ce bâtiment pendant 6 ans.

Un acte de vente sous seing privé donc non authentique, non vérifié par un notaire, sans origine de propriété validée.

Cela était permis, en 1994, de "vendre de l'immobilier" sans passer par un notaire ? J'ai des doutes !

Ce que vous avez acheté n'est donc pas un immeuble, mais juste un droit d'exploitation temporaire.

La rédaction de l'acte aurait donc été une tromperie si vous en avez déduit être "propriétaire de l'immeuble", ce qui est bien le cas.

Ensuite, une simple lettre du "gestionnaire du domaine public" me paraît totalement insuffisante. Par exemple, dans Paris, c'est le Conseil de Paris (une dizaine de séances par an) qui décide des AOT accordées, ce n'est pas juste un fonctionnaire dans un bureau. Bien sûr, une personne peut vous écrire cela, mais elle doit faire référence à la décision du "conseil" local qui a pris la décision.

Est-ce le cas ? (la décision doit être publiée);

En plus, l'autorisation prend la forme d'un document officiel qui peut devoir être présenté sur demande à tout agent public ... Une simple lettre ???

Pour émettre une simple hypothèse à ce niveau, vous auriez été victime d'une escroquerie dont les acteurs auraient été le bénéficiaire de l'AOT antérieure (quel qu'en ait été le nom à l'époque) et un fonctionnaire véreux. Ne dites pas que cela n'existe pas.

Pour l'instant, je n'aborde pas la suite.
Vous avez déjà une information précieuse de Nihilscio.

Par AGeorges

Bonsoir,

Encore un complément à vérifier.

En France, c'est le droit du sol qui l'emporte. Si vous faites construire un immeuble sur un terrain qui ne vous appartient pas, le propriétaire du terrain devient automatiquement propriétaire de l'immeuble.

Le problème ici est de savoir si cela s'applique au domaine public ou pas. Si oui, cela confirme ce que je vous ai dit depuis le début. Vous avez cru être propriétaire de cet immeuble, mais ce n'est pas la réalité. Le gars qui vous l'a "vendu" n'en était pas propriétaire non plus. Il ne pouvait vous vendre un droit qu'il n'avait pas.

Mais il y a aussi une autre conséquence de cela. N'étant PAS propriétaire, vous n'avez pas de Taxe Foncière à payer. C'est la CT qui doit payer, et les conditions d'exonération de cette CT, telles qu'elles peuvent ressortir de [url=https://www.senat.fr/questions/base/1986/qSEQ860501192.html#:~:text=R%C3%A9ponse.,g%C3%A9n%C3%A9rale%20et%20improductives%20de%20revenus.]https://www.senat.fr/questions/base/1986/qSEQ860501192.html#:~:text=R%C3%A9ponse.,g%C3%A9n%C3%A9rale%20et%20improductives%20de%20revenus.[/url] ... ne sont pas applicables.

De façon générale, une AOT peut être payante. Si vous voulez, faire utiliser le Domaine Public dans un but commercial ou autre permet d'ajouter des ressources aux CT et donc de réduire les impôts des citoyens. C'est le devoir d'une bonne Administration.

Votre autorisation pour l'immeuble est-elle assortie de la moindre condition ? (par exemple payer la TF !)

SVP. Pouvez-vous répondre à mes autres questions sur le document de taxe foncière ?

Par hector33

Re,

Désolé que vous ne me croyez pas, si une lettre m'ayant indiquée qu'une décision avait été prise après délibération, je n'en ai pas souvenir.

Ou alors il y a eut délibération et s'en est suivi la lettre (dont je dispose), m'informant que j'étais autorisé à "maintenir un bâtiment" suite aux entretiens que j'ai eu entre le vendeur du bien et l'agent du domaine public, cela sans m'informer qu'il y avait eu délibération.

Encore merci à vous et à Nihilscio grâce à qui je suis soulagé d'un poids énorme.

Je vous souhaite une bonne fin de semaine,

Cordialement,

Hector

Par Nihilscio

En France, c'est le droit du sol qui l'emporte. Si vous faites construire un immeuble sur un terrain qui ne vous appartient pas, le propriétaire du terrain devient automatiquement propriétaire de l'immeuble. Non, pas automatiquement. Cela s'appelle "construction sur le sol d'autrui" et c'est régi par le code civil à l'article 555.

Par AGeorges

Hector,

La question n'est pas de vous croire ou pas. Je ne mets pas en doute votre sincérité.

La question est que, si c'est ancien, vous pouvez avoir oublié, ou que si vous êtes un artiste, tout cela peut vous barber profondément, ou que vos interlocuteurs peuvent vous avoir raconté des craques.

Mes connaissances sur le domaine public et sa gestion ne sont pas forcément transposables à tous les cas, c'est pourquoi je peux avoir besoin de vérifier et donc vous poser des questions précises.

Mon propos est d'essayer de reconstituer la séquence, de voir où il peut y avoir des étrangetés et de vous poser des questions. Si vous ne souhaitez pas aller plus loin, c'est votre droit. Vous le dites et j'arrête.

C'est vous qui décidez.

Par hector33

Encore un complément à vérifier.

En France, c'est le droit du sol qui l'emporte. Si vous faites construire un immeuble sur un terrain qui ne vous appartient pas, le propriétaire du terrain devient automatiquement propriétaire de l'immeuble.

Le problème ici est de savoir si cela s'applique au domaine public ou pas. Si oui, cela confirme ce que je vous ai dit depuis le début. Vous avez cru être propriétaire de cet immeuble, mais ce n'est pas la réalité. Le gars qui vous l'a "vendu" n'en était pas propriétaire non plus. Il ne pouvait vous vendre un droit qu'il n'avait pas.

Mais il y a aussi une autre conséquence de cela. N'étant PAS propriétaire, vous n'avez pas de Taxe Foncière à payer. C'est la CT qui doit payer, et les conditions d'exonération de cette CT, telles qu'elles peuvent ressortir de <https://www.senat.fr/questions/base/1986/qSEQ860501192.html#:~:text=R%C3%A9ponse.,g%C3%A9n%C3%A9rale%20et%20improductives%20de%20revenus>.

... ne sont pas applicables.

.....
Le gestionnaire m'a fait payer des taxes foncières selon un barème qui lui est propre durant quelques années, puis la demande de taxes foncières a émané directement du centre des impôts à mon nom, en tant que propriétaire, j'ai payé jusqu'en 2012, puis le nouveau concessionnaire a pris le relais et m'a fait payer 12 fois le montant que je payais directement aux impôts, d'où ma demande de chiffrage à laquelle le nouveau concessionnaire n'a jamais répondu et le procès qui s'en est suivi.

.....
De façon générale, une AOT peut être payante. Si vous voulez, faire utiliser le Domaine Public dans un but commercial ou autre permet d'ajouter des ressources aux CT et donc de réduire les impôts des citoyens. C'est le devoir d'une bonne Administration.

Votre autorisation pour l'immeuble est-elle assortie de la moindre condition ? (par exemple payer la TF !)

SVP. Pouvez-vous répondre à mes autres questions sur le document de taxe foncière ?

.....
Ai-je répondu à cette question plus haut ?
.....

Par AGeorges

@Nihilscio

Citation :

En France, c'est le droit du sol qui l'emporte. Si vous faites construire un immeuble sur un terrain qui ne vous appartient pas, le propriétaire du terrain devient automatiquement propriétaire de l'immeuble

.Non, pas automatiquement. Cela s'appelle "construction sur le sol d'autrui et c'est régi par le code civil à l'article 555.

Il y a 4 alinéas dans l'article 555. A part le fait d'obliger celui qui a construit à démolir, tous les autres cas laissent la propriété (avec ou sans indemnisation) au propriétaire du "fonds".

L'immeuble n'ayant pas été démoli, il appartient bien au domaine Public et donc à la CT concernée.

Le possesseur d'un droit d'exploitation n'a pas à payer la taxe foncière ... et encore moins celle du restaurant d'à-côté. Ce me semble invraisemblable.

A moins d'articles particuliers dans le CGPPP ?

De plus, un acte d'achat qui prétend vendre un immeuble qui n'appartient pas au vendeur ressemble bien à une escroquerie. Bien sûr, je n'ai pas les termes exacts de l'acte, je n'en ai que la compréhension par Hector, qui se considérait bien comme "propriétaire".

Par Nihilscio

Le gars qui vous l'a "vendu" n'en était pas propriétaire non plus.
On n'en sait rien. Il est tout fait possible de détenir un droit réel sur un bâtiment construit sur le domaine public.

N'étant PAS propriétaire, vous n'avez pas de Taxe Foncière à payer.

Non. Si l'administration fiscale vous fait payer une taxe foncière c'est qu'elle considère, à tort ou à raison, à vérifier, que vous êtes titulaire d'une occupation du domaine public constitutive de droit réel : article 1400 du code général des impôts.

La réponse ministérielle citée par Ageorges n'a aucun rapport avec votre situation.

Par Nihilscio

L'immeuble n'ayant pas été démoli, il appartient bien au domaine Public Tout indique le contraire, à commencer par le fait qu'il est demandé une taxe foncière.

Par hector33

Mr Nihilscio

Vous dites :

"De plus, un acte d'achat qui prétend vendre un immeuble qui n'appartient pas au vendeur ressemble bien à une escroquerie. Bien sûr, je n'ai pas les termes exacts de l'acte, je n'en ai que la compréhension par Hector, qui se considérait bien comme "propriétaire"."

Pourquoi partez vous du fait que le vendeur n'était pas propriétaire?

Le gestionnaire, dont je ne doute pas de l'honnêteté, tenait le fait pour réel...

Par hector33

c'est un peu comme si l'état dépouillait un propriétaire d'une cabane ostréicole (dont se régalaient les vedettes) pour la donner à un autre selon son bon vouloir, ça ne passerait pas.

Et bien c'est ce qu'ils m'ont fait....

Par AGeorges

@Nihilscio

Si on est propriétaire, on paye la taxe foncière. C'est ce que dit l'A1400 que vous citez. Il n'y a rien sur un droit réel dans l'alinéa 1.

Mais si l'on expurge l'alinéa 2 des clauses non applicables ici, on obtient :

Lorsqu'un immeuble ... fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au ... titulaire de l'autorisation.

Et donc Hector est effectivement redevable d'une Taxe Foncière sur son immeuble, non pas en tant que propriétaire mais en tant que bénéficiaire d'une AOT.

Merci pour la précision, Nihilscio, cela permet de préciser un peu tout cela.

Cela ne justifiant en rien qu'il doive payer la TF du restaurant d'à-côté.

Par hector33

Les taxes foncières que j'ai payées jusqu'en 2011 étaient rédigées à ma bonne adresse (116) et j'y étais désigné sur toutes, comme "propriétaire".

Par AGEorges

Bonsoir Hector,

Sur un site gov.fr :

(ceci pouvait concerner votre vendeur)

L'AOT confère à son titulaire un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise. Lorsque les ouvrages, constructions et installations concernés sont nécessaires à la continuité du service public, l'occupant ne peut être titulaire de droits réels que si le maître du domaine y consent expressément.

L'attribution de droits réels permet au titulaire de l'autorisation d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

À l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis soit par le titulaire de l'autorisation, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier maintenus deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'État.

Ce qui veut bien dire qu'à l'expiration de l'AOT de votre vendeur, l'immeuble ne lui appartenait plus. Mais on ne sait pas QUAND cette AOT a expiré.

On sait juste que vous en avez eu une nouvelle, car, en général, une AOT n'est pas transmissible.

Pour l'instant, je maintiens donc mon assertion, vous n'avez jamais été propriétaire de cet immeuble. Vous avez payé la TF en tant que titulaire d'une AOT. Pas d'autre motif.

Auriez-vous des précisions sur la superficie du Domaine Public que vous autorisait cette AOT ?
Est-il possible qu'elle ait concerné UNIQUEMENT l'immeuble, sans rien autour ?

Par hector33

Je viens de regarder, l'assiette accordée est de plus de 30.000 m2, ce, pour 70 ans.

Par AGEorges

Précaution

=====

Hector, il arrive que nos messages se croisent. Donc, quand vous avez écrit un message, regardez toujours un peu avant/après. A quelques minutes d'intervalle, le message d'après peut avoir été écrit sans connaître le vôtre, supposé être avant.

PS. ce n'est pas Nihilscio qui a parlé d'escroquerie, c'est moi. Pour l'instant, le doute subsiste.

Par hector33

Bonsoir Mr AGEorges,

Dans mon cas, le gestionnaire déshabille Pierre, moi, pour habiller Paul, le nouveau titulaire de l'AOC.

Il y a un enrichissement sans cause et violation de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :

Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

La nécessité n'était pas publique et il n'y a pas eut de juste et préalable indemnité

le texte que vous citez "Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier maintenus deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'État" vient en contradiction avec cet Art. 17, c'est soit l'un, soit l'autre, non ?

Par hector33

Le décalage tient aussi au fait que des fois, je mets du temps à répondre.
Je vais suivre votre conseil.

Par AGeorges

Je viens de regarder, l'assiette accordée est de plus de 30.000 m2, ce, pour 70 ans.

Ce qui inclut probablement le restaurant.
Un rectangle de 300mx100m va facilement inclure le n° juste après, non ?
Et comme la TF est basée sur l'AOT, vous avez l'explication.

Mais si c'est bien le cas, comment ce restaurant a-t-il pu s'installer dans votre assiette (pour un restaurant, c'est un comble) sans vous demander l'autorisation.

Par contre, je ne comprends pas les 70 ans.
Vous aviez parlé d'une AOT de 6 ans ?

Par discrétion, je n'ai pas, pour l'instant abordé l'aspect concernant l'usage que vous avez fait de cet immeuble. Il serait raisonnable de penser que cela pouvait intéresser l'administration, d'où l'AOT ...
Si vous voulez, cet aspect est un corollaire. Les AOT sont plus ou moins longues selon divers facteurs dont les plus importants sont l'utilité pour le service public et la lourdeur des investissements que vous devez faire (un peu comme les DSP), et il faut aussi les justifier.
Donc, comme je ne comprends pas les 70 ans, je pose la question. Mais vous pouvez juste vous répondre à vous-même !

Le tout est d'essayer de comprendre.

Pour l'instant, je dirais que le Fisc manque à son devoir d'information en vous attribuant la qualité de Propriétaire sur vos factures de TF. Vous devriez être noté comme :
Titulaire d'une AOT.

Par hector33

Ma réponse concernait les 30.000 m2 indiquait l'AOT accordée pour 70 ans au nouvel arrivé dans les lieux, 6 ans après mon installation.

Mon bâtiment était situé sur cette surface.

D'où mon allusion concernant la contravention de grande voirie destinée à déshabiller Pierre Pour habiller Paul sans bourse délier.

Par AGeorges

Hector,

Dans mon cas, le gestionnaire déshabille Pierre, moi, pour habiller Paul

Si vous voulez bien, je n'en suis pas encore arrivé là. Par habitude de raisonneur logique, je tiens à ce que la base soit d'abord solide avant de continuer.

Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé

Justement, ce qu'il me semble avoir établi, pour l'instant, c'est que vous n'avez jamais été propriétaire de cet immeuble. Il y a eu tromperie du vendeur et maladresse du fisc qui vous taxe selon un titre et vous en attribue un autre. Si vous n'avez jamais eu de droit de propriété, vous ne pouvez être lésé, et l'article 17 ne s'applique pas.

le texte que vous citez "Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier maintenus deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'État" vient en contradiction avec cet Art. 17, c'est soit l'un, soit l'autre, non ?

Cet article parle des constructions érigées sur le domaine de l'Etat, avec autorisation de construire et autorisation d'occupation. Il n'est pas question de propriété. Celui qui construit sur le domaine public ne devient pas propriétaire. Nihilscio a juste établi qu'il devrait payer la TF et qu'un droit réel accompagnait cette AOT comme celui de prendre une hypothèque sur la construction pour financer les travaux. Mais à la fin de l'AOT, il ne reste plus rien. La loi prévoit même que les constructions puissent être démolies. Et si elle ne le sont pas, elles restent définitivement acquises à l'Etat, sans AOT et gratuitement.

Celui qui a construit n'a plus qu'à s'en aller ou demander une autre AOT.

Je ne peux que répéter :

Votre vendeur vous a roulé. Et le gestionnaire du domaine public dont vous parlez n'est pas blanc blanc.

Par hector33

J'ai compris cette loi, la chose bâtie sur le sol d'autrui appartient à autrui (d'autant plus, si c'est l'état).

Cela acquis, est-ce que l'état avait le droit de dresser une contravention de grande voirie, qui est le bras armé de l'état, pour défendre les intérêts de la société détentrice de la concession de 70 ans accordée quelques années auparavant pour expulser un autre privé (moi) ?

N'était-ce pas un conflit d'intérêts privés dans lequel l'état n'avait pas le droit de s'investir ?

Par AGeorges

Ma réponse concernait les 30.000 m2 indiquait l'AOT accordée pour 70 ans au nouvel arrivé dans les lieux, 6 ans après mon installation.

Mon bâtiment était situé sur cette surface.

Bon d'accord; mais vous n'avez donc pas répondu à ma question qui traitait de VOTRE AOT. SVP ?

Cette partie concerne "votre" TF de 19.900?, ce n'est pas à négliger.

Faisons une petite entrave à ma règle chronologique.

Pour moi, la seule chose qui ne va pas, c'est que vous avez signé en 1994 pour 6 ans, et que le concessionnaire serait arrivé 5 ans seulement après.

Ce me semble un peu juste, sauf que ce concessionnaire peut très bien avoir reçu comme instructions de respecter les engagements pris à votre égard pendant encore UN AN.

Et finalement, en l'an 2000, fin de l'histoire, votre AOT est expirée, et vous n'avez plus aucun droit sur l'immeuble. Contrairement à ce que vous pensiez.

Nous entrons alors dans une nouvelle phase qui dépend du type de concession qui a été accordée au nouvel acteur. S'il a été chargé d'exploiter le DP au mieux, ce nouvel acteur peut décider de vous garder. Encore faudrait-il que ceci soit contractualisé puisque l'AOT et votre droit à exploiter l'immeuble ont disparu.

Or, il ne me semble pas qu'il y ait eu la moindre action à ce niveau. Je connais ce type de situation. Dans le même genre de cas. Disons que :

1. Vous n'avez pas dénoncé l'AOT
2. La puissance publique concernée non plus.

Le contrat qui vous lie reste donc valide. Aucune volonté des cocontractants ne s'est manifestée pour le rompre. Et, dans ce cas, la durée des 6 ans ne veut plus rien dire.

[le cas que je connais est celui d'une DSP qui est restée pendant plus de vingt ans dans un état "expirée", ce qui n'a en rien gêné l'administration !]

Mais la puissance publique aurait transféré son droit au concessionnaire. Un peu curieux. Vous avez dû en être avisé,

sans forcément en percevoir les conséquences ?

Car si l'AOT est prolongée implicitement ou tacitement, vous gardez vos droits d'exploitation, ce qui contredit ce que j'ai dit plus haut. Pas clair.

Disons que sur ces derniers points, j'ai encore besoin de consolider l'argumentaire.

Par hector33

Concernant :

Bon d'accord; mais vous n'avez donc pas répondu à ma question qui traitait de VOTRE AOT. SVP ?

Cette partie concerne "votre" TF de 19.900?, ce n'est pas à négliger.

Quand je réglais mes TF à l'état, je payais dans les 600 ?.

Quand la concession a été attribuée pour 70 ans, c'est la société détentrice qui a dispatché selon son bon vouloir les TF.

Pour moi, c'est monté à 7000 ?, j'ai payé avec "réticence" en demandant des explications qui ne sont jamais venues.

La partie adverse a continué de m'envoyer des additions salées, puis des mises demeures car je ne payais plus les taxes foncières.

Puis vint le procès, c'est à ce moment que j'ai constaté qu'il m'était demandé les TF du restaurant répertorié au 118 d'où le montant.

Le juge a constaté qu'il m'était demandé les TF du 118, me condamne et m'envoie avec une ingénuité émouvante, le jugement au 116.

Par AGeorges

Hector,

Cela acquis, est-ce que l'état avait le droit de dresser une contravention de grande voirie,

Vous allez trop vite pour moi.

Méthodique, mais lent. Ne pas bâtir un raisonnement sur un fromage plein de trous.

Disons que, pour l'instant, je suis en 1998, avant l'arrivée du concessionnaire.

Pour moi, à ce moment, vous n'étiez pas propriétaire, votre AOT était encore active, et vous payiez une TF à ce dernier titre.

L'arrivée du concessionnaire consisterait à créer un échelon intermédiaire. Vous avez donné quelque éléments sur cet intermédiaire

Il faut encore que je "compile" sur ce que vous avez dit, et comme je viens de le souligner, AOT prolongée ou AOT terminée, je n'ai pas encore tranché. Il va falloir déterminer comment ont pu s'établir les relations entre l'intermédiaire et vous, sachant qu'il est probable que l'administration y a mis son grain de sel.

Le système mis en place pourrait se rapprocher d'une dsp (délégation) que je connais bien.

Par AGeorges

Hector,

Vous connaissez la superficie de domaine public qui a été accordée au concessionnaire, mais vous ne connaissez pas la votre ?

J'essaye de comprendre POURQUOI le restaurant semble avoir été intégré à VOTRE AOT.

Ce restaurant existait-il quand vous avez "acheté" ?

Comment aurait-il pu s'installer à l'intérieur de la superficie couverte par VOTRE AOT ? (que vous ne semblez pas vouloir ou pouvoir me donner)

Et sans VOTRE autorisation ?

Où est l'erreur ?

Par hector33

AGeorges,

Vous connaissez la superficie de domaine public qui a été accordée au concessionnaire, mais vous ne connaissez pas la votre ?

.....
Je ne dispose que d'une centaine de m2 au sol et un étage de 40 m2 car je n'ai qu'une petite surface grillagée de 1 mètre de large devant la maison

.....
J'essaye de comprendre POURQUOI le restaurant semble avoir été intégré à VOTRE AOT.

.....
Le restaurant est situé 4 mètres de mon bâtiment à peu près.

.....
Ce restaurant existait-il quand vous avez "acheté" ?

.....
Quand je suis arrivé, il y avait un marchand de pneus, puis il est parti, les bâtiments d'état ont été réhabilités par la société détentrice, puis le restaurant a été mis en place par la société détentrice

.....
Comment aurait-il pu s'installer à l'intérieur de la superficie couverte par VOTRE AOT ? (que vous ne semblez pas vouloir ou pouvoir me donner)

Et sans VOTRE autorisation ?

.....
Il n'y avait pas de délimitations précises, juste des bâtiments implantés sur un grand terrain dont mon bâtiment.

.....
Où est l'erreur ?

Par AGeorges

Hector,

Donc, votre AOT ne précise rien de spécifique.
Avec une centaine de m2 répartis autour et incluant la construction de l'ordre de 40m2 au sol, environ carrée, et avec 1m devant, il ne reste pas vraiment de place pour y inclure le restaurant. Sauf un petit, genre pas plus d'une quarantaine de m2 et à condition de ne rien avoir derrière votre immeuble.

Cherchons une autre piste.

Vos avis de taxe foncière doivent être établis sur la surface locative. Pouvez-vous vérifier ce qui est indiqué ?

Et une autre piste encore.

Votre jugement de 1e instance.

Vos éléments de défense sont nommés des moyens.

Apparemment vos moyens ont été rejetés. Quelles raisons ont-elles été évoquées par le juge ?

Le mot de 'propriétaire' a-t-il été utilisé ?

Relisez bien cette partie du jugement, et essayez de reproduire les phrases qui vous paraissent les plus significatives avec des XXXXXX sur ce qui est privé.

Merci

Par hector33

Bonjour AGeorges,

Je viens de passer une bonne partie de la nuit en OCR et neutralisations des données personnelles.

Je n'ai vu aucune allusion désignant un propriétaire.

Voici le jugement assez succinct expurgé :

La SNC bénéficiaire, à titre précaire et révocable, d'une autorisation d'occupation du domaine public pour les parcelles « ??? ». » à YYYYY, a consenti, le 29 juillet 2011, moyennant une redevance annuelle fixée à 1000 ? HT payable d'avance, un contrat de sous-location jusqu'au 31 décembre 2023, à M. W(W = Hector), pour une activité de ??...

En raison du caractère précaire et révocable de l'autorisation d'occupation ainsi que de domanialité publique des lieux, il est stipulé que les règles de droit commun en matière de location de locaux et emplacements extérieurs, les articles L.145-8 et suivants du Code de Commerce et l'article 1723 du Code Civil sont inapplicables audit contrat, régi par les seules dispositions contractuelles.

A la suite des retards et impayés des redevances, après vain commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 5 mars 2020,

Par acte en date du 21 septembre 2020, au visa des articles 1103 et 1343-2 du Code Civil, la SNC a assigné M. W en vue de voir, par décision n'écartant pas l'exécution provisoire : - constater l'acquisition de la clause résolutoire contractuelle pour défaut de paiement des redevances et charges,

- enjoindre à M. W de produire une attestation d'assurance multirisque, en cours de validité, au titre des locaux occupés,

- le condamner à lui payer la somme de 20.099,37 ? au titre des redevances impayées, échéance 2020 incluse, sauf à parfaire et jusqu'à parfaite libération des lieux, avec intérêt au taux légal à compter de la décision à intervenir, outre celle de 2.009,93 ? au titre de la clause pénale,

- ordonner son expulsion et de tous les occupants de son chef, des lieux occupés,

- le condamner à une indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges jusqu'à la libération effective des lieux occupés matérialisée par la restitution des lieux vides et la remise des clés,

- ordonner la capitalisation des intérêts,

- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou dans tout autre lieu au choix de la SNC, aux seuls frais, risques et périls du défendeur et ce, en garantie de toutes sommes qui pourront être dues

- le condamner à la somme de de 2000 ? au titre de l'article 700 CPC et aux entiers dépens.

En ses conclusions signifiées par voie électronique le 23 novembre 2021, la SNC fait valoir que sa créance correspond à des échéances impayées depuis 2018, soit 6.839,98 ?, 6.886,56 ? et 6.896,17 ?, de l'assurance 2017 pour 159,98 ? et des intérêts de retard à hauteur de 2329,62 ?, outre les pénalités de retard contractuellement convenues, après déduction faite du remboursement du montant de l'assurance contractée par elle-même pour 2018 et 2019, soit 248,40 ? et de deux virements de 1281,36 ? et 1.234,78 ?. (Les sommes réclamées étaient donc fausses concernant l'assurance de la SNC et certains loyers dans le commandement de payer, des jugements ont été rendus en faveur du défendeur sur ce chef)

Elle oppose aux contestations de M. W :

- quant au caractère erroné du décompte locatif :

- l'absence de preuve rapportée du paiement indu et annuel, pendant 7 ans, de la somme de 160 ? au titre d'une assurance qui ne saurait lui être imputable, soit 1120 ?, de même que la prescription applicable depuis l'échéance 2016 et l'imputation au crédit de son décompte locatif, de la cotisation pour les années 2018 à 2020, conformément aux dispositions contractuelles,

- au regard des dispositions contractuelles, et notamment des articles 5 et 20-2 du contrat, la production de l'ensemble des factures et justificatifs, pour les charges et la taxe foncière, avec pour cette dernière, proratisation pour le 118 -----, siège de l'activité du défendeur, et ce, après mission confiée à un cabinet expert pour vérification, (le jugement m'est adressé au 116)

- ces mêmes dispositions contractuelles et l'article 260-2° du CGI, s'agissant de l'assujettissement à la TVA (je soutiens qu'un contrat non commercial accordé à une personne n'exerçant pas d'activité rémunéré n'est pas sujet à TVA, elle m'a toujours été facturée)

- la réunion des conditions d'application de la pénalité contractuelle.

- son absence de mauvaise foi dans la délivrance du commandement de payer intervenu 3 ans après le premier incident de paiement,

- les dispositions de l'article 2 du contrat quant à l'absence de recours possible du sous-locataire pour l'état de l'immeuble et l'impossibilité, pour celui-ci, de suspendre le paiement des loyers à défaut de preuve valablement rapportée d'une impossibilité totale d'utiliser les lieux,

Pour maintenir l'ensemble de ses demandes, solliciter le débouté de celles formées par M. W et lui enjoindre de produire une attestation d'assurance en cours de validité sous astreinte de 100 ? par jours de retard

En ses conclusions signifiées par voie électronique le 15 février 2022, M. W, sans contester ses obligations contractuelles quant à la redevance annuelle et sa quote-part due des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux loués, fait valoir, au visa des articles 1353 et 1363 du Code Civil, que ne sont pas justifiés (j'avais demandé à mon avocat de soutenir que, locataire, je ne devais pas payer la taxe foncière, car le terme vague de : quant « à la redevance annuelle et sa quote-part due des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux loués » ne

concerne pas la taxe foncière qui ne peut être attribuée qu'aux baux commerciaux et que, de plus, pour cela il doit être spécifié précisément dans le contrat que le locataire s'engage à payer la taxe foncière, il n'a pas désiré s'engager dans cette voie)

- les somme de 159,98 ? pour l'assurance 2017, de même que disposant de sa propre assurance, l'imputation de la demande la somme de 1120 ? au débit de son compte depuis 7 ans, en justifiant de sa souscription d'une assurance multirisque, de même qu'à défaut de communication d'avis de taxe foncière relatif au -----, le calcul de la quote-part de celle-ci, pour justifier de ses règlements de 1234,78 ? le 26 juillet 2018 et de 1281,36 ? le 12 juin 2019 libératoires, à défaut de tous justificatifs, de ses obligations et ce, sans impact possible de la TVA

- les pénalités contractuellement prévues au regard du caractère indu des sommes sollicitées, de l'absence de courrier recommandé préalable et de leur disproportion Il oppose :

- la mauvaise foi de la SNC prévalant à la délivrance du commandement de payer empêchant l'acquisition de la clause résolutoire et par voie de conséquence, son expulsion, la fixation d'une indemnité d'occupation, l'autorisation de transport et de séquestration des meubles et objets garnissant les lieux,

- l'historique de son installation, des procédures l'ayant opposé au YYYYYY et à xxxx avant contrat intervenu avec la SNC, laquelle n'a jamais entretenu le bâtiment, le rendant insalubre

Pour solliciter, le rejet de l'ensemble des demandes de la SNC, l'annulation des mises en demeure des 28 janvier 2019, 5 juin 2019, 21 juin 2019 et 21 janvier 2020, du commandement de payer du 5 mars 2021, à titre reconventionnel, la condamnation de la SNC à lui verser la somme de 1120 ? au titre des paiements indus de quote-part d'assurance et en toute hypothèse sa condamnation à la somme de 3500 ? au titre de l'article 700 CPC et aux entiers dépens dont distraction au bénéfice de Me -----, conformément à l'article 699 du CPC, et ce, par décision écartant l'exécution provisoire.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 25 mai 2022.

MOTIFS DU JUGEMENT

Vu l'article 1103 du Code Civil, seul applicable aux faits de l'espèce

Sur la demande au titre du loyer, des charges, taxes et intérêts de retard

Etant préalablement précisé qu'il est justifié par la SNC de la localisation des locaux, objet du litige, au 118 ?..à YYYYYY, s'agissant notamment des parcelles zzzzzz à zzzzzz visées au contrat de sous-location et que la contestation élevée par M. W quant à l'adresse de ceux-ci au 116 ----- n'a pas lieu de prospérer, la seule production d'un avis d'imposition datant de 1999 ne permettant pas de remettre en cause ladite localisation et dénomination des parcelles.(J'avais produit ce document car il montre le prix payé pour la TF du n°116, l'adressage au n°116 et que j'y suis désigné propriétaire, je ne vois pas ce que 10 années de TF produit aurait amené de plus)

Etant de même rappelé que M. W ne justifie que de ses règlements de 1234,78 ? le 26 juillet 2018 et de 1281,36 ? le 12 juin 2019.

Au regard du décompte produit par la SNC et des contestations élevées par M. W :

- s'agissant de la somme de 1120 ? au titre du montant de l'assurance mis à sa charge, soit 160 ?/an depuis 7 ans :

Outre l'absence de preuve rapportée par M. W quant au paiement de ladite somme annuelle, force est de constater que par application des dispositions de l'article 2224 du Code civil, la prescription s'applique aux échéances antérieures à celle de 2016.

S'il est justifié par la SNC de l'imputation au crédit des décomptes locatifs 2018, 2019 et 2020, des reprises de provisions sur charges à ce titre, la somme de 159,98 ? portée au débit du décompte 2017 n'est étayée par aucune pièce probante et devra être défalquée du montant de la créance. M. W étant débouté du surplus de ses demandes à ce titre.

- s'agissant de la taxe foncière non réglée par M. W depuis l'échéance juillet 2018 : dès lors qu'il est versé par la SNC les avis d'imposition pour les taxes foncières 2018 et 2019 et justifié, selon relevé individuel au nom de M. W, de l'occupation de 180 tantièmes pour une base de 13124 tantièmes (pièce 20 de la SNC), sa contestation quant à un calcul de quote-part non explicité ne peut prospérer et contrairement à ses allégations, les sommes sont effectivement dues conformément aux dispositions contractuellement convenues.

- s'agissant de l'assujettissement à la TVA des sommes dues au titre de la redevance et de tout accessoire, les dispositions contractuellement convenues de l'article 5 du contrat ne permettent aucune contestation après option préalablement exercée par le sous-locataire conformément à celles de l'article 260-2° du CGI.

- s'agissant des intérêts de retard : Dès lors que par application des dispositions de l'article 5 du contrat, à défaut de règlement d'avance de la redevance annuelle, les intérêts des retard seront calculés au taux de base des principales banques françaises majoré de 2,5 %, sans possibilité de remise sur ceux-ci, leur imputation au décompte locatif pour la somme de 2329,62 ? est justifiée,

Soit in fine, au titre du décompte locatif, la somme de 19.939,99 ? pour laquelle la demande est recevable

Sur la demande au titre de la clause pénale L'article 15 du Contrat stipule qu'à défaut de paiement d'une redevance (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance et 8 jours après l'envoi au sous-locataire d'une LRAR restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration limitée à 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus.

Il est justifié par la SNC des mises en demeure en date des 28 janvier et 5 juin 2019 (au titre de 2017 et 2018), 21 juin 2019 (après règlement de la somme de 1281,36 ?), 21 janvier 2020 (après appel 2019 et régularisation de charges) et ce, avant commandement de payer visant la clause résolutoire du 5 mars 2020, demeurée vaines à l'exception d'un courriel en date du 2 juillet 2019 visant des textes inapplicables au cas d'espèce et des allégations dénuées de tout fondement.

S'il est exact qu'après dégrèvement puis avis complémentaires d'imposition en 2020, la SNC a réintégré ceux-ci au décompte locatif, le principe même d'un arriéré ne peut être remis en question à défaut pour M. W de s'être acquitté de

tout paiement au titre de la taxe foncière depuis l'échéance de 2018.

A défaut de caractère manifestement excessif, il y a lieu de faire application de la clause pénale et ce, pour le montant de 1.993,99 ?.

Sur la clause résolutoire, la demande d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation.

L'article 16 du contrat prévoyant la résiliation de plein droit de la sous-location à défaut de paiement intégral d'une seule redevance (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance et un mois après sommation de payer (?) restée sans effet,

Il y a lieu de dire que l'acquisition de ladite clause est intervenue à la date du 17 juillet 2020, après signification du commandement au domicile du destinataire (au n° 116), caractérisé par le nom de celui-ci sur la boîte à lettres, le 5 mars 2020 et application des ordonnances des 25 mars et 17 avril 2020.

M. W étant depuis cette date occupant sans droit ni titre des lieux, il convient de le condamner à une indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges à compter de cette date et jusqu'à libération effective des lieux, après restitution de ceux-ci vides de tous objets et agencements et remise des clés.

Il convient de même d'ordonner son expulsion desdits lieux ainsi que de tous occupants de son chef.

Et ce, sans pour autant faire droit à la demande de transport et séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles dès lors que l'indemnité journalière d'occupation est due jusqu'à parfaite libération des lieux vides et remise des clés.

Sur la contestation de M. W relative à l'insalubrité des lieux et de son défaut de jouissance paisible de ceux-ci

S'il est fait état par M. W de divers griefs envers la SNC de ce chef, aucun n'est pour autant valablement rapporté et aucune demande d'indemnisation d'un quelconque préjudice valablement chiffrée.

Sur la capitalisation des intérêts

Il y a lieu de l'ordonner dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du Code Civil

Sur l'exécution provisoire

Aucun élément ne commande ni ne justifie de l'écarter de la présente décision Sur l'article 700 du CPC et les dépens Il sera alloué la somme de 1000 ? à la SNC, M. W supportant les entiers dépens.

5

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant en audience publique par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Condamne M. W à payer à la SNC la somme de 19.939,99 ? assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision, au titre des redevances et charges impayées, échéance de juillet 2020 incluse,

Le condamne à lui payer la somme de 1.993,99 ? au titre de la clause pénale.

Constate l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de sous-location à la date du 17 juillet 2020 et dit qu'à compter de cette date, M. W est occupant sans droit ni titre des lieux objet dudit contrat,

Fixe l'indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges à compter de cette date et jusqu'à libération effective des lieux, après restitution de ceux-ci vides de tous objets et agencements et remise des clés.

Déboute la SNC de sa demande de transport et séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles,

Ordonne l'expulsion des lieux objet du contrat de sous-location, de M. W ainsi que de tous occupants de son chef,

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du Code Civil

Déboute M. W de l'intégralité de ses demandes et prétentions,

Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la présente décision,

Condamne M. W à payer à la SNC la somme de 1000 ? par application des dispositions de l'article 700 CPC, Le condamne aux dépens

Le présent jugement a été signé par Monsieur ----- Vice-Président et par Madame -----, Greffier.

Par AGeorges

Bonjour Hector,

Merci pour vos efforts.

Ils permettent d'éclaircir une bonne partie de la situation.

Il reste quelques périodes 'vides', mais que je pourrais combler 'raisonnablement' en relisant bien tous les messages et en faisant quelques hypothèses.

Cela demandera encore un peu de temps.

Juste un petit sujet, au niveau de la Taxe Foncière.

- Voyez bien que les histoires de la payer ou pas, en se basant sur des lois qui ne sont pas applicables dans votre contexte, n'a pas de valeur. Vous n'étiez ni propriétaire ni locataire et donc sans protection autre qu'un contrat général, ne relevant d'aucune des lois de 86, 89 ou autre.

- A partir de 2011, une distribution des charges a été opérée par la SNC sur la base d'une analyse de la distribution du terrain. D'après les indication que vous avez données et les termes du jugement, votre quote-part s'élevait, en superficie

à 410 m2 (arrondis). C'est environ 4 fois plus que ce que vous indiquez (une centaine). C'est le seul point litigieux que j'ai pu relever pour l'instant, sans certitude qu'il y en ait d'autres.

Cela peut expliquer l'histoire du restaurant.

Cependant, votre dette est assez loin de ne comprendre que cette Taxe Foncière. Je regarderai de plus près, pour l'instant, j'ai seulement lu une fois le jugement.

Mon impression générale est que vous n'avez pas vraiment perçu quelle était la réalité de votre situation. Vous vous êtes considéré comme un propriétaire spolié, ce que vous n'avez jamais été, suite à une embrouille initiale, provenant de votre vendeur de 1994.

Du coup, vous avez plus ou moins refusé le statut qui vous était "imposé", n'avez que peu respecté vos obligations financières pendant des années, ceci se traduisant par une dette finalement pas vraiment catastrophique mais pas ridicule non plus, à laquelle de nombreux frais sont venus s'ajouter au fil du temps.

Cela est très cohérent avec votre statut d'artiste, souvent incompatible avec les tâches administratives.

Tout ceci n'étant qu'un constat basé sur les éléments fournis et en aucun cas un jugement personnel, n'est-ce pas.

Je vais tâcher de vous proposer un récapitulatif dans les prochaines 24h.

Par Nihilscio

Le jument que vous recopiez porte sur une location, consentie en 2011.

Peu importe l'acte d'achat de 1994. Vous avez convenu d'une location en 2011. Il y a un litige avec le bailleur sur l'objet de la location.

Le tribunal conclut que le bailleur a justifié que vous avez loué le 118 et réclame les redevances dues au titre du contrat de location.

Vous pouvez faire appel et contester le fait de la location du 118. L'appel n'est pas suspensif et n'empêchera pas l'exécution forcée du jugement. C'est peut-être ce que vous a dit l'avocat. Il faut se décider rapidement. Le délai est d'un mois.

Je ne comprend pas comment la société peut prouver que vous êtes locataire du 118. Ce 118 correspond à un restaurant. Qui exploite le restaurant ? Cet exploitant paie-t-il un loyer à quelqu'un ? C'est une histoire de fous.

Par hector33

Bonjour Ageorges,

C'est le concessionnaire qui dispatche les TF selon des critères que je ne connais pas.

Vous remarquez au passage, que le juge dit que j'invoque cette erreur d'adressage à l'aide d'un document émanant du trésor public réclamant les taxes foncières que j'ai payé en 1998.

Pour résumer, on me condamne à payer les taxes foncières du 118 et le jugement m'est adressé au 116...

Bonne journée.

Hector

Par AGeorges

Bonjour Hector,

C'est le concessionnaire qui dispatche les TF selon des critères que je ne connais pas.

Parlons uniquement de cette histoire de Taxes Foncières.

La SNC a fait intervenir un Cabinet Expert pour déterminer justement les critères de répartition. Et vous les connaissez car ils sont dans le jugement. C'est ce que je vous ai indiqué dans mon avant-dernier message. La répartition a été faite en tantièmes :

l'occupation de 180 tantièmes pour une base de 13124 tantièmes (pièce 20 de la SNC)

En copropriété, où je suis, la manipulation de ce genre de répartition est très classique.

La totalité de la superficie (puisque la TF est basée sur) a été valorisée à 13.124 tantièmes. Je ne sais pas ce que vaut un tantième, mais vous avez dit que la SNC avait 30.000 m2 du domaine public.

Donc, le calcul $(30000 \times 180) / 13124$ vous attribue environ 410 m2. Je répète donc ma question :

- Vous dites avoir environ 100 m2, que sont ces 300 m2 supplémentaires ? (le restaurant ?).

Il est difficile de penser qu'une zone de 10mx30m passerait inaperçue.

Il est aussi possible que les 13.124 soient, en fait la surface locative divisée par deux (suite à l'abattement de 50%). On arriverait à une surface totale pas trop loin de vos 30.000 m2. (un peu moins) soit 360 m2 pour vous; tout de même bien plus que ce que vous avez dit.

Il vous faut donc CONTESTER l'expertise.

Et, apparemment, c'est elle la source de tous vos maux, ou la plupart. Puisque c'est à partir de ce moment que les demandes de paiement ont sauté de 1200? à 6.800? !

Il restera à voir l'histoire de TVA et celle de l'assurance.

Que je traiterai de façon isolées, comme ici la TF.

Par AGeorges

Re,

Pour la TVA :

Ce que vous avez écrit :

Les locations de locaux nus à usage professionnel (comme la sous-location des mêmes locaux) sont exonérées de TVA en application de l'article 261 D, 2° du Code général des impôts (CGI)

Sur ce point, vous auriez raison, mais vous avez signé un contrat qui dit, dans son Article 5 que vous acceptez la TVA (apparemment). Or, l'article du CGI 260 2° le permet.

Et dans ce cas, il fallait attaquer la clause du contrat, et pas la demande de règlement, ou au moins vous y référer.

SVP, pouvez vous reproduire la partie de l'Article 5 de votre contrat de sous-location qui parle de la TVA ?

En tous cas, c'est sur la base de cet article que le jugement déboute votre demande d'annulation de la TVA.

Par hector33

Re bonjour AGeorges,

J'ai effectivement signé un contrat incluant cette option.

Mais, après des recherches j'ai pensé argumenter qu' selon la loi qui dit que les gens n'exerçant pas d'activité rémunérée ne peuvent pas être soumis à la TVA et qu'un contrat signé entre particuliers ne peut qu'être signé dans le cadre de la loi.

Je vous joins quand même l'OCR que je viens de réaliser, vous remarquerez que la TF n'est pas citée :

ARTICLE 5 - REDEVANCE

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance annuelle fixée à _____ ? HT (_____ hors taxes) + TVA au taux en vigueur. Cette redevance sera acquittée annuellement et d'avance par le sous-locataire et pour la première fois le lendemain du jour où sera réalisée la dernière des conditions suspensives.

A défaut de règlement dans ce délai, le montant des factures sera passible de plein droit et sans aucune mise en demeure, d'intérêts de retard calculés au taux de base des principales banques françaises majoré de 2,5 % (sans toutefois être inférieur à 1,5 fois le taux d'intérêt légal).

Aucune remise ne sera consentie sur ces intérêts.

Taxe sur la valeur ajoutée L'occupant du domaine public ayant décidé d'opter pour l'assujettissement à la TVA en

application de l'article 260-2 du CGI, la redevance et tout accessoire s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le sous-locataire s'engage pour l'immeuble qui lui est sous-loué, en conséquence, à acquitter entre les mains de la -----, en sus desdites redevances et accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur à chaque échéance ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux également en vigueur au jour de chaque règlement.

Indexation La redevance de base, sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande le 1^{er} janvier suivant la date de livraison de l'immeuble sous-loué au sous-locataire, puis ensuite tous les ans à même date en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (l'indice de base sera celui connu le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives fixées à l'article 6 ci-après), et celui permettant l'indexation sera le dernier indice connu le 1^{er} janvier de chaque année. Charges Le sous-locataire devra rembourser à la ----- la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux sous-loués.

Une provision pour charges sera appelée en début de location et sera réajustée annuellement en fonction des charges réelles.

Le point de départ du paiement des redevances défini ci-dessus, est fixé à compter de la remise de l'espace sous-loué par la ----- au sous-locataire. Compte tenu du projet et de ce qui a été indiqué dans l'exposé qui précède, il n'y aura pas de dépôt de garantie

Par hector33

Bonjour Nihilscio,

Citation :

Le jument que vous recopiez porte sur une location, consentie en 2011.

Peu importe l'acte d'achat de 1994. Vous avez convenu d'une location en 2011. Il y a un litige avec le bailleur sur l'objet de la location.

Le tribunal conclut que le bailleur a justifié que vous avez loué le 118 et réclame les redevances dues au titre du contrat de location.

Vous pouvez faire appel et contester le fait de la location du 118. L'appel n'est pas suspensif et n'empêchera pas l'exécution forcée du jugement. C'est peut-être ce que vous a dit l'avocat. Il faut se décider rapidement. Le délai est d'un mois.

Je ne comprend pas comment la société peut prouver que vous êtes locataire du 118. Ce 118 correspond à un restaurant. Qui exploite le restaurant ? Cet exploitant paie-t-il un loyer à quelqu'un ? C'est une histoire de fous.

Le restaurant est très important, il est situé à quelques mètres de mon local, il est répertorié sous cette adresse sur société.com avec son SIREN et autres.

Il paie sûrement un loyer au concessionnaire pour 70 ans du domaine public qui est le même qui m'intente ce procès.

Les conclusions de la partie adverse ont présenté des copiés/collés d'un document tiré de je ne sais où montrant trois adresses, l'une au 118 qui est le restaurant, l'autre au 118B qui est un local assez éloigné de chez moi, mais fait partie du même bâtiment que celui du restaurant, qui est une salle de détente avec distributeurs de boissons, etc d'une autre très grande structure, qui, elle, est indiquée au 120.

Par hector33

AGeorge,

Citation :

Parlons uniquement de cette histoire de Taxes Foncières.

La SNC a fait intervenir un Cabinet Expert pour déterminer justement les critères de répartition. Et vous les connaissez car ils sont dans le jugement. C'est ce que je vous ai indiqué dans mon avant-dernier message. La répartition a été faite en tantièmes :

Citation :

l'occupation de 180 tantièmes pour une base de 13124 tantièmes (pièce 20 de la SNC)

Je ne dispose pas de ce document, je l'ai demandé à mon avocat ainsi que la totalité des pièces adverses.

J'espère les avoir lundi

Par hector33

AGeorge,

Citation :

Parlons uniquement de cette histoire de Taxes Foncières.

Dans le contrat signé, je me suis engagé sur la TVA, mais il n'est fait nullement fait spécifiquement allusions à la taxe foncière, et je me souviens avoir lu une jurisprudence qui déboutait un bailleur à ce propos pour avoir uniquement indiqué que le locataire s'acquittera "de toutes charges et taxes", or l'argument avancé, si je me souviens bien, concernant un bail commercial alors que le mien n'en est pas un et que le contrat n'est pas passé devant notaire.

Je fait des recherches en ce sens...

Cordialement.

Par Nihilscio

Les faits se résument comme suit à la lecture des informations que vous donnez.

En 1994 vous achetez les droits résultant d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive de droits réels sur le domaine public qui devait prendre fin en 2000. Une telle autorisation ne peut être cédée qu'avec l'accord de la personne publique propriétaire du sol. L'accord a été donné. Dès lors vous devenez propriétaire d'un local situé au n° 116. Cette propriété ne portait que sur la construction et elle était à la fois précaire et éphémère. Elle était précaire parce que la personne publique peut toujours retirer avant son terme l'autorisation donnée quoiqu'alors elle doive une indemnité au bénéficiaire de l'autorisation. Elle était éphémère parce que l'autorisation prenant fin en 2000, la propriété des constructions était alors transférée à la personne publique.

Une AOT est un contrat administratif qui n'est généralement pas conclu devant notaire. Il n'y avait aucune anomalie à ce que l'acte passé avec le cédant fût un acte sous seing privé auquel la personne publique a participé. Le soupçon d'escroquerie ne repose sur rien.

Ce qui s'est passé entre 2000 et 2011 reste obscur. Nous savons que vous avez continué à occuper le local jusqu'à la fin de l'autorisation dont vous étiez bénéficiaire, qu'à la suite d'une opposition que vous avez formulée, ce local n'a pas été démoli et que vous avez fait l'objet d'une contravention de grande voirie. Ce qui est sûr néanmoins est que vous avez perdu la propriété du local en 2000 et que vous ne pouvez donc invoquer l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

En 2000 une AOT a été donnée à une SNC sur l'ensemble du secteur pour une durée de soixante-dix ans, ce qui est la durée maximale d'une AOT.

En 2011 vous convenez avec la SNC une convention d'occupation précaire inspirée du régime des baux commerciaux assimilée à une sous-location. Cette convention, ou sous-location, stipule que vous devez reverser à la SNC le montant de la taxe foncière dont elle-ci est redevable au Trésor Public pour ce qui concerne les locaux que vous occupez.

Le litige avec la SNC porte principalement sur le montant de la part de la taxe foncière que vous devez lui reverser. Un expert a conclu que les locaux que vous occupez incluent un local situé au n° 118 où est installé un restaurant alors qu'en fait vous n'occupez que le local situé au n° 116.

Si vous interjetez appel, il faudra démontrer que l'objet de la sous-location n'inclut pas les murs du restaurant qui est situé au 118. Il est curieux que vous n'avez pu en convaincre le tribunal. Qui exploite ce restaurant ? Qu'est-ce que cet exploitant a convenu avec qui ? Il serait intéressant de le savoir. Si vous êtes effectivement locataire du 118, alors vous l'avez sous-loué à l'exploitant du restaurant et celui-ci doit vous verser un loyer et vous rembourser des charges locatives. S'il n'en est rien, c'est que l'exploitant du restaurant a contracté avec un autre que vous et qu'il vous est demandé de payer pour cet autre. Il ne devrait pas être impossible de démontrer que la situation est aberrante.

Par AGeorges

Hector,

Il vous faudra les documents pour le tribunal. Pour l'instant, du moment que le contenu est connu via une version numérique, c'est suffisant.

Que pouvez-vous dire sur l'histoire des 400 m2 ?

Où avez-vous eu l'information sur les 30.000 m2 ?

Depuis 2018, seriez-vous allé au restaurant pour échanger sur vos statuts réciproques ? (tous les deux sous-locataires) sachant que les investissements d'un restaurant sont tout de même plus lourds que ceux d'un atelier ?

Cet atelier n'étant pas votre résidence principale, il est assujetti à la Taxe Foncière ET à la Taxe d'habitation.

Nous n'avons parlé que de la première.

Pourrait y avoir une confusion ?

"Normalement", la TF est payée par le propriétaire et donc, on a vu le titulaire d'une AOT,

et la TH est payée par le locataire (principal) donc pas par le sous-locataire. Il faudra s'assurer de ce qui n'est pas "normal" pour vous.

N'oubliez pas l'Article 5 de votre contrat de sous-location. Merci.

Par AGeorges

@Nihilscio

Une telle autorisation ne peut être cédée qu'avec l'accord de la personne publique propriétaire du sol. L'accord a été donné.

Non, une AOT n'est pas cessible.

En général, cela se passe en négociation avec le fonctionnaire qui s'occupe de cela. Il y a usuellement des relations suivies. Donc une personne qui souhaite cesser son exploitation couverte pas l'AOT, va en débattre avec le fonctionnaire et ce dernier s'occupe d'avoir une NOUVELLE autorisation. En principe, des formulaires doivent être remplis par le demandeur. Il est possible que cela se soit passé en 1994. Le traitement des formulaires entraîne la rédaction d'une sorte de résolution, traitée pendant un débat public avec des tas de représentants de diverses natures. Le plus souvent, l'AOT proposée par l'administration est acceptée.

La procédure n'est d'ailleurs pas tout à fait légale, mais l'administration s'en moque un peu. Disons que :

1. Pas besoin de faire un appel à candidatures, le candidat étant déjà trouvé,
2. Pas besoin d'indemniser celui qui a construit, il suffit de lui permettre de vendre un droit à l'usage des locaux

(Cela a changé plus récemment. Normalement, il faudrait vraiment faire un appel à candidature. Disons qu'avec les lois récentes, ce serait plus contrôlé ...)

Mais le suivant n'a plus qu'un droit d'usage et ne sera pas indemnisé en fin d'AOT.

L'utilisation du mot "propriété" est ici un abus, et c'est bien ainsi que l'a compris Hector. Cela m'étonne de Nihilscio qui semble considérer ici qu'un droit de propriété peut se donner et se reprendre ! La loi ne dit-elle pas que le droit de propriété est perpétuel ?

La période 'douteuse', disons 2000-2011 est un reflet fidèle du non-respect des dates. J'ai déjà expliqué cela. La date d'expiration est 'oubliée' si aucun cocontractant ne la fait jouer. Le contrat reste en cours.

Ce qui est tout à fait contradictoire ici puisque l'on se retrouve avec deux entités différentes (Hector et la SNC) qui seraient titulaires d'une AOT sur la même portion du domaine Public.

L'autre position serait de dire que l'AOT d'Hector est terminée en 2000 et qu'il est occupant sans titre d'un immeuble du domaine public dont la gestion a été concédée à la SNC.

Et cela aurait duré 11 ans !

En 2011, la SNC s'est réveillée, a "loti" le terrain (très mal apparemment), et a créé des contrats de sous-location ne respectant pas grand chose des lois sauf ce qui reste du code Napoléon (...) et s'est donc permis de grandes libertés sur qui devait payer quoi (les autres, évidemment).

Et le lotissement raté s'est retrouvé dans les quelques 5.800? d'augmentation annuelle du sous-loyer d'Hector.

Je serais très curieux de savoir ce que le restaurant paye comme loyer et charges !

Par hector33

AGeorges,

Citations :

Il vous faudra les documents pour le tribunal. Pour l'instant, du moment que le contenu est connu via une version numérique, c'est suffisant.

Que pouvez-vous dire sur l'histoire des 400 m2 ?

.....

Je vois pas à quoi font références ces 400 m2

.....

Où avez-vous eu l'information sur les 30.000 m2 ?

.....

Une société immobilière immense crée des filiales, d'après ce que j'en sais, elle a créé une SNC qui a obtenu la concession de ces + de 30.0000 m2, cette SNC a rétrocédé une partie importante des 30.000 m2 à une seconde SNC, mais la surface n'est pas précisée, il est simplement dit "qui va du du secteur... au secteur..."

.....

Depuis 2018, seriez-vous allé au restaurant pour échanger sur vos statuts réciproques ? (tous les deux sous-locataires) sachant que les investissements d'un restaurant sont tout de même plus lourds que ceux d'un atelier ?

.....

Je n'ai pas de bons rapports avec le restaurant.

.....

Cet atelier n'étant pas votre résidence principale, il est assujetti à la Taxe Foncière ET à la Taxe d'habitation.

Nous n'avons parlé que de la première.

Pourrait y avoir une confusion ?

"Normalement", la TF est payée par le propriétaire et donc, on a vu le titulaire d'une AOT,

et la TH est payée par le locataire (principal) donc pas par le sous-locataire. Il faudra s'assurer de ce qui n'est pas "normal" pour vous.

.....

Je vais écrire un recommandé pour demander des éclaircissements, j'ai cherché en vain comment les joindre par mail, ils ne donnent pas de renseignements par téléphone.

Mais je vais me procurer auprès de mon avocat dès lundi le document 20 qui éclaircira la situation.

.....

N'oubliez pas l'Article 5 de votre contrat de sous-location.

.....

Avez-vous reçu l'OCR de cet article 5 ? il ne parle pas spécifiquement de la TF, ce, à contrario de la TVA.

Je recherche toujours le texte de loi se rapportant à la refacturation de la TF vers un locataire non soumis à la TVA et n'exerçant pas d'activité rémunérée dans un local dont le bail n'est pas commercial.

.....

Merci.

Par Nihilscio

Il ne s'agit pas de déterminer qui est redevable de la taxe foncière à verser au Trésor Public. C'est la SNC.

Le litige n'est pas avec le Trésor mais avec la SNC prise en tant que bailleur. L'objet du litige est le montant des charges locatives, plus précisément la part de la taxe foncière qu'il faut lui rembourser.

Le contrat de sous-location stipule le remboursement de la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux sous-loués.

Or il est demandé une quote-part de taxe foncière qui comprend la quote-part du local occupé par le restaurant et c'est ce qu'il faut démontrer. La SNC paie une taxe foncière pour tout le secteur et il faut déterminer le prorata correspondant au seul local situé au 116, ce qui demande une autre expertise. Il serait probablement utile de demander une expertise judiciaire. L'expert sur lequel s'est appuyé le tribunal semble être un expert missionné par la SNC. Il est curieux que le tribunal ait retenu que le 118 était le siège de l'activité du demandeur. Il ne devrait pas être difficile de démontrer que c'est inexact.

La taxe foncière est bien une taxe afférente au local occupé. Il me semble impossible de faire juger que son remboursement au bailleur n'est pas dû au titre du contrat de sous-location.

La question de la taxe d'habitation est totalement hors sujet. D'ailleurs si le local est occupé à titre professionnel, il n'est pas soumis à la taxe d'habitation. Ce qui en tient lieu est alors la cotisation foncière des entreprises.

Par AGeorges

Hector,

Je vois pas à quoi font références ces 400 m2

Je vous ai expliqué comment j'arrivait à estimer que la portion de superficie du domaine public que VOUS était imputée via les tantièmes dont il est parlé dans le jugement était d'environ 400 m2. Relisez mes messages SVP.

Vous, vous avez estimé votre 'terrain' à 100 m2.
Cela fait une GROSSE différence et j'essaie de comprendre.

400 m2, cela fait 20m sur 20m
100 m2 cela fait la moitié de chaque côté.

Le sujet est de déterminer si OUI ou NON, la répartition faite par la société expert (180 sur 13124 environ) est juste ou n'est pas juste.

Si elle est juste côté superficie, c'est soit que la TF a énormément augmenté, mais que vous ne payez pas pour le restaurant d'à-côté (même s'il y a une erreur sur le n°)
soit que la SNC s'est trompée dans ses calculs.

Si elle n'est pas juste côté superficie, il faut demander une contre-expertise.

Tout cela a un impact direct sur votre appel.

Disons que pour l'instant, nous pouvons ignorer le reste, la chronologie, etc.
En principe, pour la TVA, c'est clair. Vous avez signé un contrat, éventuellement vous en contesterez une clause illégale sur la TVA car elle ne s'applique pas à vous.

Il reste donc :
- la TF (et ses corollaires de taxes)
- les histoires d'assurances que je n'ai pas encore étudiées.

Par AGeorges

Hector,

Si vous avez un point de chute pour joindre votre bailleur sous-loueur, essayez d'obtenir le rapport de l'expertise qui a fixé la répartition en tantièmes des superficies.
S'ils ne veulent pas, faites demander par votre avocat, et sinon, il faudra le demander à l'APPEL avec astreinte, ou demander une contre-expertise.

Il va falloir absolument vous débarrasser de ce 118 qui vous colle à la peau.

Par hector33

Mr Nihilscio

Citation :
Si vous interjetez appel,

.....
Je vais le faire, bien sûr, merci pour l'information indiquée précédemment.

.....
il faudra démontrer que l'objet de la sous-location n'inclut pas les murs du restaurant qui est situé au 118. Il est curieux que vous n'ayez pu en convaincre le tribunal. Qui exploite ce restaurant ?
.....

C'est la raison pour laquelle j'ai présenté des taxes foncières de 1994 qui indiquaient l'adresse du local que j'occupais, mais le juge a trouvé que la présentation d'une taxe foncière ne prouvait rien, je ne vois pas en quoi en présenter plusieurs aurait changé quelque chose.

L'exploitant du restaurant est parfaitement répertorié au registre des sociétés.

.....

Qu'est-ce que cet exploitant a convenu avec qui ?

.....

Cet exploitant a convenu avec le concessionnaire d'installer un restaurant dans un des hangars existants.

.....

Il serait intéressant de le savoir. Si vous êtes effectivement locataire du 118, alors vous l'avez sous-loué à l'exploitant du restaurant et celui-ci doit vous verser un loyer et vous rembourser des charges locatives. S'il n'en est rien, c'est que l'exploitant du restaurant a contracté avec un autre que vous et qu'il vous est demandé de payer pour cet autre. Il ne devrait pas être impossible de démontrer que la situation est aberrante.

.....

Je ne peux pas être confondu avec le 118, les deux bâtiments étant séparés par 3 ou 4 mètres.

Par hector33

AGeoerges,
Citation :

Si vous avez un point de chute pour joindre votre bailleur sous-loueur, essayez d'obtenir le rapport de l'expertise qui a fixé la répartition en tantièmes des superficies.
S'ils ne veulent pas, faites demander par votre avocat, et sinon, il faudra le demander à l'APPEL avec astreinte, ou demander une contre-expertise.

Il va falloir absolument vous débarrasser de ce 118 qui vous colle à la peau

.....

J'ai envoyé un courriel à mon avocat en ce sens, je vais faire le forcing s'il se fait tirer l'oreille...

Par Nihilscio

Non, une AOT n'est pas cessible.

Ce n'est pas le sujet mais, si, elle peut l'être si le concessionnaire est agréé par l'autorité compétente. Lisez le code général de la propriété des personnes publiques et, plus particulièrement, l'article L2122-7. Vous intervenez avec assurance sur un sujet que manifestement vous ne maîtrisez pas.

L'utilisation du mot "propriété" est ici un abus. Non. Une personne titulaire d'une AOT sur un terrain appartenant au domaine public peut y construire. Les constructions ne deviennent propriété de la personne publique que lors de la restitution du terrain à la personne publique. C'est ce qui ressort du deuxième alinéa de l'article L2122-9. C'est aussi l'esprit du bail à construction. Je maintiens, propriété précaire, éphémère et ne portant que sur les constructions sans s'étendre au sol, mais propriété tout de même.

La loi ne dit-elle pas que le droit de propriété est perpétuel ? Il est perpétuel sauf si ? et il y a différentes situations dans lesquelles le propriétaire du sol n'est pas le propriétaire des constructions mais finit par en acquérir la propriété, ce qui est le cas du bail à construction. Tant qu'il n'en est pas propriétaire, la propriété appartient à un autre que lui.

La date d'expiration est 'oubliée' si aucun cocontractant ne la fait jouer. Le contrat reste en cours.

Dans certains cas peut-être. Dans le cas qui nous préoccupe, non. La date d'expiration n'a pas été oubliée. L'AOT initiale a pris fin et une autre a été donnée à la SNC.

? puisque l'on se retrouve avec deux entités différentes (Hector et la SNC) qui seraient titulaires d'une AOT sur la même portion du domaine Public.

Non. Il n'y a jamais eu d'AOT simultanées. A partir de 2000, la seule titulaire d'une AOT était la SNC. Ceux qui ont continué à occuper leurs locaux, l'ont peut-être fait sans droit ni titre ou se sont peut-être maintenus avec l'autorisation expresse de la SNC. Une condamnation à libérer les lieux a été prononcée par le tribunal administratif, conséquence d'une occupation sans droit ni titre.

En 2011, la SNC s'est réveillée, a "loti" le terrain (très mal apparement), et a créé des contrats de sous-location ne respectant pas grand chose des lois sauf ce qui reste du code Napoléon (...) et s'est donc permis de grandes libertés sur qui devait payer quoi (les autres, évidemment). Jugements de valeur ne reposant sur rien. Il n'y a pas eu de

lotissement. Le contrat de sous-location reproduit n'a rien d'illégal. Il y a seulement une équivoque sur la quote-part de la taxe foncière à rembourser.

Par Nihilscio

C'est la raison pour laquelle j'ai présenté des taxes foncières de 1994 qui indiquaient l'adresse du local que j'occupais, mais le juge a trouvé que la présentation d'une taxe foncière ne prouvait rien, je ne vois pas en quoi en présenter plusieurs aurait changé quelque chose.

C'est une preuve insuffisante. La preuve que vous occupiez le 116 en 1999 ne prouve pas que vous n'occupez pas le 118 en 2011.

Il faut apporter la preuve que vous n'êtes pas locataire des murs du restaurant et, en conséquence, faire recalculer la quote-part de la taxe foncière dont vous êtes redevable.

Etes-vous sûr du sérieux de votre avocat ?

Par hector33

Mr Nihilscio

Concernant mon avocat, je me pose des questions, il n'a jamais répondu en ce qui concernait ma demande de me fournir les conclusions qu'il avait rendues ni fait parvenir les dernières conclusions adverses et documents y afférant.

J'ai l'impression qu'il n'est pas très fier et qu'il aimerait bien se débarrasser de mon dossier.

Par AGeorges

@Nihilscio

Votre technique qui consiste à sortir des phrases de leur contexte pour dire qu'elles sont fausses ne fait rien avancer. Et je connais tout à fait le sujet pour avoir participé personnellement à des opérations du même type. C'est d'ailleurs, sauf erreur, moi qui ai cité les articles du CG3P concerné. Cessez donc de faire le malin.

Par des questions successives, j'essaye de faire avancer Hector pour son appel. Vos gueguerres ou critiques sont inopportunes.

En plus, certains de vos arguments ne paraissent pas valides. L'AOT d'Hector expirait en 2000, alors qu'il semble que la SNC soit arrivée en 1999.

Le 2e alinéa du L2122-7 est, à un chouïas près ce que j'ai dit, mais il date de 2006 dans sa v1 et a ensuite été modifié en 2016. J'ai aussi parlé de ces modifications des lois qui ont fait partie de mon expérience pratique sur le sujet. Il reste possible que je ne sois pas tout à fait en cohérence avec les textes les plus récents, mais je peux assurer que l'administration ne l'est pas toujours non plus.

Pour l'instant, nous en sommes en train de construire une solution possible pour Hector et vous réfugier derrière des lois qui ne sont pas forcément respectées dans la réalité ne mène à rien. Cela pourra juste servir quand les erreurs auront été clairement localisées.

Pour l'instant, il y a encore des trous noirs.

Par Nihilscio

Ageorges votre technique c'est de tout embrouiller en plus de vouloir systématiquement me contredire.

En 1994, j'ai acheté un immeuble avec autorisation de maintien sur les lieux du domaine public de 6 ans. Acheter. C'est plausible. Cela n'apporte rien de jouer au professeur avec des : "Vous n'avez jamais été propriétaire" tout à fait déplacés.

Et je connais tout à fait le sujet pour avoir participé personnellement à des opérations du même type. Ce que vous dites atteste du contraire.

Pour l'instant, il y a encore des trous noirs. Nous avons fini par comprendre où était le cœur du problème : une équivoque sur l'étendue de la sous-location amenant le tribunal à dire que le 118 est le siège de l'activité du demandeur. Il faut maintenant dissiper l'équivoque en apportant les bonnes preuves. J'ai quelques doutes sur le sérieux de l'avocat.

Par hector33

Bonsoir,

Une question toute bête :

J'ai lu un jour, que les taxes foncières ne pouvaient être récupérées que selon plusieurs paramètres dont au moins deux :

1°/ Que le cas soit expressément spécifié dans le bail à ce propos, la simple mention " s'engage à rembourser toutes les charges" n'est pas recevable.

2°/ Cette option ne peut être spécifiée, que dans les baux commerciaux, ce qui n'est pas mon cas.

Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

Votre contrat de sous-location ne stipule pas simplement « rembourser toutes les charges » ni même « s'acquitter de toutes charges et taxes » mais : « rembourser la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux sous-loués ». Un bailleur pointilleux aurait mentionné explicitement la taxe foncière mais, tel qu'il est rédigé, votre contrat me semble néanmoins suffisamment clair pour qu'il me paraisse illusoire de chercher à faire valoir que vous n'avez pas à rembourser la taxe foncière. Vous pouvez toujours poser la question à votre avocat mais je crains fort que ce ne soit en vain.

Il n'est nulle part écrit que le remboursement de la taxe foncière n'est possible que dans les baux commerciaux. Votre contrat ne s'inscrit pas dans un régime particulier, ses clauses sont librement convenues entre les parties, dont celle portant sur la taxe foncière.

Concernant mon avocat, je me pose des questions, il n'a jamais répondu en ce qui concernait ma demande de me fournir les conclusions qu'il avait rendues ni fait parvenir les dernières conclusions adverses et documents y afférant. C'est mauvais signe. Étiez-vous présent à l'audience ? C'est utile, surtout si l'avocat vous le déconseille. Il y a peut-être lieu à aller en appel avec un autre avocat, spécialisé de préférence dans l'immobilier quoiqu'il soit préférable de se reposer sur un non-spécialiste sérieux que sur un spécialiste qui traite votre affaire par dessus la jambe. Chercher un autre avocat risque de prendre un certain temps. Il ne faut surtout pas laisser passer le délai : un mois à compter de la signification du jugement. Prévoir une marge de sécurité.

Il est vraisemblable que ni le service du contentieux de votre adversaire ni votre avocat ne soient jamais allés visiter les lieux et n'aient pas vu que situer le siège de votre activité au n° 118 était aberrant. Mais, à la lecture des pièces de votre adversaire, vous l'auriez immédiatement remarqué. D'où l'intérêt de prendre connaissance de toutes les pièces échangées, celles reçues de votre adversaire comme celles envoyées par votre avocat.

Par hector33

Mr Nihilscio

Citation :

C'est mauvais signe. Étiez-vous présent à l'audience ?

Je n'ai pas reçu les conclusions définitives de l'avocat ni les pièces adverses.

Je n'ai même pas été prévenu qu'il y ait eu une audience, si ça se trouve, il n'y était pas non plus...

C'est utile, surtout si l'avocat vous le déconseille. Il y a peut-être lieu à aller en appel avec un autre avocat, spécialisé de préférence dans l'immobilier quoiqu'il soit préférable de se reposer sur un non-spécialiste sérieux que sur un spécialiste qui traite votre affaire par dessus la jambe. Chercher un autre avocat risque de prendre un certain temps. Il ne faut surtout pas laisser passer le délai : un mois à compter de la signification du jugement. Prévoir une marge de sécurité.

Il est vraisemblable que ni le service du contentieux de votre adversaire ni votre avocat ne soient jamais allés visiter les lieux et n'aient pas vu que situer le siège de votre activité au n° 118 était aberrant. Mais, à la lecture des pièces de votre adversaire, vous l'auriez immédiatement remarqué. D'où l'intérêt de prendre connaissance de toutes les pièces échangées, celles reçues de votre adversaire comme celles envoyées par votre avocat.

J'ai envoyé un courriel en ce sens à mon avocat, je vais essayer de les avoir en tout début de semaine.

Je vous souhaite, ainsi qu'à AGeorge un très bon dimanche.

Hector

Par Nihilscio

Autre question : l'expert a-t-il visité les lieux et l'avez-vous rencontré ?

Si vous ne l'avez pas rencontré il est vraisemblable qu'il ait fait un travail sérieux mais sur les éléments qui lui ont été fournis. S'il a travaillé sur de mauvaises données (secteur couvrant les 116 et 118), le résultat est forcément erroné. D'où l'intérêt d'une expertise contradictoire.

Votre avocat était probablement présent à l'audience. S'il ne l'était pas, ce serait gros et cela apparaîtrait sur le jugement : il serait mentionné "jugement réputé contradictoire".

Par AGeorges

Bonsoir Hector,

Voici le récapitulatif promis.

Suffisamment de références juridiques ont été données au fil de ce sujet pour que je ne les répète pas ici.

La mention (LOI?) indique que les lois pouvant être différentes à l'époque.

1. En 1994, vous avez acquis un droit d'usage d'un immeuble dans lequel vous avez établi votre atelier d'artiste. Je ne souhaite pas considérer cela comme un droit de propriété parce que c'est trop trompeur. Ce droit d'usage était accompagné d'une AOT de 6 ans, car situé sur le domaine public. Il n'a pas été fait mention d'un paiement à la puissance publique pour l'exercice de ce droit. vous payez régulièrement votre part TF, telle qu'établie par le gestionnaire public. Puis, le fisc prend le relais. Les attestations vous qualifient de "propriétaire" alors que vous n'êtes que titulaire d'une AOT. (LOI?). Montant 600? annuels.
2. En 1999, une AOT est accordée à une SNC. Il n'a pas été établi si les actions de cette SNC ont été ou pas démarrées AVANT l'expiration de votre AOT. Vous êtes avisé que votre AOT ne sera pas renouvelée. Ceci apparait normal, on ne peut avoir des AOT en couches ! La SNC dépose un permis de démolir.
--> Seule la puissance publique peut décider de cela, il n'y a pas de transfert de ce 'pouvoir' (LOI?).
--> Vous faites annuler le permis de démolir, en produisant vos attestations de TF en tant que propriétaire.
* [curiosité : un refus pour non-autorité aurait été compréhensible,
* mais un refus avec une attestation de propriétaire qui ne l'est pas vraiment ???]
Les TF continuent à être émises par les impôts.
3. 2001 ? Le GdDP dresse une contravention de Grande Voirie contre vous. C'est l'article L2132-2 du CG3P. Ce me semble normal, votre AOT a expiré et vous ne voulez pas partir. On notera que ce n'est pas le concessionnaire qui a agi. Et cela n'est pas une action en faveur du concessionnaire, c'est une action liée à la fin de votre

AOT.

Vous êtes condamné à quitter les lieux, avec astreinte.

Vous déposez un recours auprès de la Cour européenne de Justice, pour atteinte à votre droit de propriété (qui a disparu !). Il n'y aura pas de jugement, suite à un retrait de plainte.

--> On ne sait pas ce que devient cette CdGV

--> On ne sait pas ce que devient l'astreinte

Et environ 10 ans se passent !

4. Jusqu'à 2010, des tractations avec la SNC conduisent à la signature d'un bail de sous-location qui sera effectif en 2011, pour une durée de 12 ans.

On peut supposer que les envies de démolir de la SNC ayant été contrées, cette dernière se résout finalement à tirer quelques bénéfices des constructions existantes.

Elle en a le droit :

lorsque le concessionnaire d'un service public est autorisé par l'autorité concédante à délivrer des permissions d'occupation sur le domaine public qu'il occupe, le Conseil d'Etat estime qu'il est l'autorité chargée de fixer les conditions d'octroi de ces permissions et les tarifs d'occupation. Toutefois, la concession doit tout de même l'autoriser à sous-concéder le domaine public.

Le loyer est fixé, à l'époque, à 1.000? par an.

5. Vers 2013, la SNC obtient et traduit les conséquences d'une mission d'expert qui a consisté à établir une répartition fictive des différentes surfaces sous-louées, de façon à procéder à une distribution des charges, dont la Taxe Foncière. La part d'Hector est multipliée par 12.

--> Dans le principe, dès 1999, date à laquelle la SNC aurait obtenu l'AOT sur l'intégralité de l'endroit, elle était redevable de la TF pour l'ensemble. A-t-elle payé sans se plaindre ? curieux

--> Apparemment, l'expert se plante et assimile l'immeuble d'Hector avec celui du voisin restaurant.

--> Et à ce jour (10.2022), personne n'a identifié cette erreur.

--> Cependant, à partir de 2018, Hector a refusé de payer la nouvelle charge qui serait passée d'environ 1.200? à plus de 6.800?. De nombreuses demandes de correction auraient été émises, sans succès. Le média utilisé n'a pas été précisé et peut avoir été insuffisant (pas de LRAR ?)

6. En 2020, la SNC a assigné Hector pour non paiement des charges. Le conflit global porte sur 4 éléments :

- Les loyers et charges impayés, sans qu'il soit encore vraiment possible de distinguer les uns des autres, mais vraisemblablement, Hector a enlevé tout ce qui ne semble pas le concerner, établi son propre règlement et payé (sauf en 2020).

- Un problème de TVA,

- Un problème d'assurances,

- les pénalités qui se déduisent des montants dus.

Cette assignation montre clairement une assimilation de l'immeuble d'Hector avec la restaurant d'à-côté !

Et Hector a été condamné, son avocat ayant été incapable d'éclairer le tribunal sur les erreurs commises.

Il est également possible que les affirmations répétées

de "propriété", inapplicable depuis longtemps s'agissant d'une sous-location, aient faussé les réflexions.

à suivre : Récapitulatif technique sur les 3 sujets de conflits.

Par AGeorges

Les sources de conflit

Détails techniques pour la TF

- Pour le fisc : 600?
- Pour la SNC : 7.000?
Calcul basé sur une répartition 180/13.124èmes, appliqués à la facture du fisc.
- Par rapport à une superficie totale de 30.000 m2, les tantièmes impliqueraient 400 m2. Cela n'est que 4 fois plus qu'indiqué par Hector, alors que la TF demandée est 11,5 fois plus élevée.
On sait que la TF a augmenté de plus de 30% sur les dix dernières années, mais ici, c'est bien plus !
- Cela semble cependant petit (les 400m2) s'il faut inclure le 118, le 118B et le 120 !
- Cet aspect reste incohérent.

--> Hector, il va falloir ressortir toutes vos TF du fisc, il va falloir produire votre contrat d'achat initial, il va falloir prendre des photos. Tout ce que vous pouvez avoir, factures d'électricité ou d'eau. Tout pourra servir.
Renseignez vous aussi auprès d'un géomètre-expert ou de toute source du même type sur la façon d'estimer la superficie qui peut vous être imputée, allez au cadastre voir si des parcelles sont définies, etc ...
Certaines de mes idées peuvent être farfelues, Nihilscio le robot ne manquera pas de critiquer, je suis habitué.

Détails techniques pour l'Assurance

- Il faudra lire ce que dit le contrat sur l'assurance des locaux. Le texte n'a pas été communiqué.
- En 2020, la SNC réclame une attestation de MRH,
- Hector aurait contesté le remboursement, au titre de ses charges, d'une assurance contractée par la SNC, alors que ceci était prévu au contrat. Il est possible qu'Hector ait souscrit une MRH, mais sans jamais en adresser l'attestation à la SNC (?). Cette dernière, sans cette 'garantie' devait assurer ...
- La réclamation sur les 7 ans est prescrite.
- Faute de preuve apportée par la SNC, la dette de 2017 (159,98?) est supprimée.

--> Hector, il faut envoyer les attestations 2020, 2021 et 2022 si ce n'est pas déjà fait. Le reste est perdu.
Ce sujet devra disparaître de l'appel

Détails techniques pour la TVA

- D'une part, il est clair (cela est répété à l'envi) que le contrat de sous-location ne dépend pas de grand chose SAUF de lui-même.
- L'article 5 étant clair, Hector a accepté et même opté pour l'assujettissement à la TVA, sans pouvoir revenir dessus (refusé par le fisc) en refusant d'en payer les conséquences.
- Pour moi, la seule voie qui aurait été envisageable aurait été d'attaquer le contrat en justifiant que le choix de TVA tel que présent dans le contrat n'était pas valide. Mais alors, pourquoi avoir signé ?

--> Hector, ce sujet devra disparaître de l'appel.

Voilà, je n'interviendrai plus sur ce sujet.

Merci d'avoir suivi ma suggestion et d'avoir répondu à mes nombreuses questions , et surtout, quoi qu'en disent certain(s), chassez cette idée de propriété de votre tête.

Je croise les doigts pour vous.
Cordialement

Par hector33

AGeorges,

je reviens d'exfiltrer un peu de mon travail, 25 ans, on accumule....

Je vous remercie d'avoir consacré tant de temps et de compétences pour essayer de m'indiquer des pistes éclairées.

Pour la TVA, j'avais tort, je pensais que les contrats devaient respecter l'ordre public qui n'admet pas la chose.

J'ai fourni toutes les attestations d'assurance demandées lors des demandes formulées à cet égard.

La SNC n'avait pas le droit de me faire payer la sienne, et elle a remboursé en cours de procès. Mais apparemment, ce n'est pas une faute de sa part

Toutes les preuves d'attestations d'assurance ont été fournies, au cours des années, lors des demandes formulées à ce propos, j'ai toujours demandé une attestation à l'assureur et l'ai fait suivre, même en cours de procès, j'ai redonné tout ce qui m'a été demandé à ce propos.

Une piste que je vais tenter d'exploiter est celle du commandement de payer qui contenait deux fautes concernant les délais (1 mois, alors qu'à priori, il devrait être indiqué deux mois). je ne sais pas si ce sera suffisant.

Je vais arrêter là car je tombe de sommeil et demain, il faut que je m'y remette...

Encore un grand merci à vous, c'est très sympa d'aider les gens pris dans les arcanes de la justice.

Je vous souhaite plein de bonnes choses,

Hector

Par Nihilscio

Nihilscio le robot ne manquera pas de critiquer, je suis habitué.
Les algorithmes qui font actionner Nihilscio-le-robot ont abouti à l'ignorance de la logorrhée de Ducon.

Mes suggestions.

Dans la semaine trouver un nouvel avocat.

Lui demander :

- d'interjeter appel du jugement,
- de demander en référé l'arrêt de l'exécution provisoire,
- par la suite privilégier une solution amiable.

Pour trouver l'avocat, lui présenter l'affaire par téléphone en quelques phrases telles que : « Je loue un local professionnel dans un grand ensemble immobilier. Selon les clauses du bail, je dois rembourser la taxe foncière. Je dois donc payer une quote-part de la taxe foncière globale acquittée par le bailleur. Une erreur manifeste de calcul de cette quote-part a conduit à me faire payer dix fois ce que je dois et je viens d'être condamné à payer 22 000 €. L'erreur a consisté à prendre en compte dans le calcul de la quote-part non seulement le local que je loue mais aussi le local voisin occupé par une autre personne. J'ai été très mal défendu en première instance. Je voudrais faire appel. La clé de l'affaire est simplement la preuve que je ne loue pas le local voisin où est installé un restaurant. »

Se faire saisir 22 000 € est embarrassant, surtout quand on ne les a pas. Le jugement étant applicable immédiatement, il y a lieu de demander la suspension de l'exécution.

Laisser à l'avocat le soin de voir comment prouver que vous ne louez pas le 118.

Le bailleur ne semble pas de mauvaise foi mais enfermé dans une logique administrative absurde que le manque de diligence de l'avocat a laissé prospérer. Une fois l'erreur constatée, le bailleur devrait logiquement accepter une transaction de bon sens. Si l'affaire est bien gérée par l'avocat, la procédure d'appel devrait se terminer par un désistement concerté des deux parties.

Par hector33

Mr Nihilscio

Je vous remercie de cette ligne de procéder qui me paraît pleine de bon sens.

Dès demain, je me mets en quête d'un nouvel avocat, je vais rechercher sur internet un conseil versé dans le droit immobilier, si ce n'est pas le bon, il me dirigera sûrement vers un confrère mieux armé.

L'huissier a menacé de faire changer les serrures de mon atelier si je ne lui portais pas mes clés, vous pensez que je dois lui amener ?

Je lui ai envoyé une lettre AR disant que j'allais demander des délais auprès du juge de l'exécution pour ralentir sa manœuvre, j'espère que cela suffira...

Je vous souhaite un très bon dimanche.

Hector

Par AGeorges

Bonjour Hector,

Malgré ma promesse de ne pas intervenir, je ne peux pas laisser passer cela :

Pour trouver l'avocat, lui présenter l'affaire par téléphone en quelques phrases telles que : « Je loue un local professionnel dans un grand ensemble immobilier. Selon les clauses du bail, je dois rembourser la taxe foncière.

1. C'est le domaine public, ce n'est pas un grand ensemble immobilier
2. Ce n'est pas un local, c'est un petit immeuble indépendant, avec un peu de terrain autour (100m² ?)
3. Ce n'est pas un bail, c'est un contrat de sous-location qui a été signé avec le concessionnaire du domaine public choisi par l'état ou la collectivité locale (préciser).

C'est inutile et néfaste d'orienter dès le départ un nouvel avocat vers des domaines qui ne sont pas en lien avec votre situation.

Par Nihilscio

J'ai l'impression qu'il n'est pas très fier et qu'il aimerait bien se débarrasser de mon dossier.

C'est probable.

Quand une affaire a été bien conduite en première instance, on fait appel pour démontrer à la cour que le premier juge a mal jugé. Dans le cas présent, il n'y a rien à reprocher au premier juge. Il a conclu avec logique et sans commettre d'erreur de droit sur les pièces présentées par les parties. Si vous confiez votre affaire en appel au même avocat, il ne devra pas démontrer que le juge a eu tort mais que lui, avocat du défendeur, a été nul. Il n'en a pas probablement pas envie.

On est reparti avec Agorges dans la confusion et le coupage stérile de cheveux en quatre.

Lors d'une prise de contact initiale avec une personne pressentie pour traiter d'une affaire, il importe de lui faire un exposé bref et très synthétique de l'affaire pour qu'elle comprenne immédiatement de quoi il s'agit. Ensuite on lui apporte les détails.

En un mot, c'est : « J'ai été condamné à payer dix fois ce que je devais parce qu'on a considéré que je suis locataire de deux locaux alors que je n'en loue qu'un seul ».

1. Un grand ensemble immobilier est un ensemble de grande dimension de nombreux terrains et bâtiments quelle que soit la nature juridique de l'ensemble, qu'il appartienne au domaine public ou non.
2. On peut remplacer les mots « local professionnel » par « petit immeuble à usage professionnel ». Cela ne change strictement rien. Par le mot « local » on désigne l'essentiel. Le petit bout de terrain qu'il peut y avoir autour du local n'est

qu'un accessoire de la partie essentielle dont la mention n'apporte rien à l'intelligence de l'affaire.

3. Un contrat de sous-location est un bail conclu entre un locataire et un sous-locataire.

L'affaire est un litige entre un locataire et son bailleur sur le montant des charges locatives. Que le bailleur soit locataire et le locataire un sous-locataire ne change strictement rien.

Dans un exposé synthétique d'introduction, il faut s'en tenir à l'essentiel. Mon exposé s'en tient à l'essentiel sans dénaturer les faits.

Mais ce n'est jamais qu'une suggestion. Si Ageorges veut expliquer quelle est la bonne manière de prendre contact avec un avocat, rien ne l'en empêche et je n'engagerai même pas de polémique.

Par ESP

Bonjour à tous

Juste à propos de la taxe foncière.

Il n'est nulle part écrit que le remboursement de la taxe foncière n'est possible que dans les baux commerciaux

Mais c'est bien le cas pourtant, le bailleur peut refacturer la taxe foncière à son locataire, selon une clause incluse dans le bail, le mentionnant expressément.

En contrepartie, lorsqu'une entreprise locataire d'un immeuble prend à sa charge l'impôt foncier, ce dernier a le caractère d'un supplément de loyer et relève des charges déductibleq du bénéfice imposable (CE, arrêt du 25 juin 1951, n° 5027).

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1688-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHG-40-20-10-20190717#:~:text=C'est%20ainsi%20que%20lorsqu,1951%2C%20n%C2%B0%205027).]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1688-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHG-40-20-10-20190717#:~:text=C'est%20ainsi%20que%20lorsqu,1951%2C%20n%C2%B0%205027).[/url]

Par Nihilscio

un conseil versé dans le droit immobilier ...

De préférence. Un pénaliste ou un avocat spécialisé dans les affaires familiales ne devrait pas être intéressé par votre affaire. Mais la compétence en droit immobilier n'est pas le critère principal. Vous n'avez pas besoin d'un cadavre mais d'une personne qui fasse son boulot d'avocat avec sérieux, qui réponde quand on l'appelle, qui vous communique les pièces qu'il rédige avant de les envoyer ainsi que celles reçues de l'adversaire. Il faudrait qu'il soit aussi plus dans un esprit de conciliation que plongé dans la procédure judiciaire. S'il arrive à obtenir une rencontre sur les lieux avec le gestionnaire de la SNC responsable et habilité à transiger pour lui faire constater en quoi consiste le n° 116 et le n° 118, ce dernier devrait comprendre où est le problème et vous devriez ensemble trouver une solution sans attendre qu'elle soit imposée par la cour d'appel.

Vous avez été condamné à libérer le local. Il faut bien en remettre les clefs à l'huissier. Mais celui-ci devrait accepter de vous laisser quelques jours le temps de déménager.

Plutôt que de saisir le juge de l'exécution, il faudrait obtenir en référé la suspension de l'exécution du jugement. Le souci n'est pas seulement la libération des lieux mais aussi le paiement des 22 000 €. L'huissier va chercher à les obtenir par tous les moyens à sa disposition, saisie de vos comptes bancaires, de votre véhicule etc. et ce n'est pas le juge de l'exécution qui pourra faire grand-chose.

La suspension de l'exécution le temps que la cour d'appel rende sa décision peut être demandée au premier président statuant en référé. C'est prévu aux articles 514-3 du code de procédure civile. Il faut qu'il y ait des moyens sérieux de réformation et que l'exécution provisoire risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives qui se sont révélées postérieurement à la décision de première instance.