



Imputabilité Taxe Foncière et requalification en TFNB

Par jogesoulas

Bonjour,

Je me trouve dans une situation un peu baroque suite à une erreur notariale (activité humaine non infaillible) frisant la faute professionnelle en inscrivant dans une donation-partage (de 1997: il y a prescription, j'imagine) un bien dont la propriété n'était pas certaine .. à tel point, qu'elle n'a été réglée qu'après 35 ans de contentieux grâce au dépôt par un autre notaire des 4 arrêts de Cour d'Appel en 8 ans confirmant l'acte authentique et le bornage, titrant en 2019 (post mortem!) mes parents décédés respectivement en 2016 et 2019, de cette parcelle (dont la mutation ne figure toujours pas au fichier <etalab.gouv.fr section cadastrale >) et dont je ne suis devenu (après 24 ans de nu-propriétaire virtuel sans "voix au chapitre") pleinement propriétaire (avec opposabilité aux tiers) qu'après enregistrement et publication le 02/07/2021 de l'acte complémentaire (du 1er Avril 2021: ça ne s'invente pas! établi par le fils du notaire imprudent ou présomptueux, succédant à son père) à la D-P de 1997 !!!..avec paiement de nouveaux droits.

De cet imbroglio (dénoué par mon notaire) survient alors une double question:

1? l'imputabilité d'une Taxe Foncière 2021 que m'adresse le fisc en 2022 : je n'étais pas pleinement propriétaire au 1er Janvier 2021, mais seulement nu propriétaire en attente d'inscription et de publication !.. dès lors, ne suis-je pas fondé à contester cette TF sur la base d'une des jurisprudences de la Cour de cassation qui avait retenu que : « l'inscription au cadastre ne saurait valoir preuve de la propriété et qu'en ce qui concerne les tiers, le transfert de propriété ne leur devient opposable que par la publication de l'acte de cession au bureau des hypothèques » Cass. 3e civ., 22 octobre 1974, pourvoi n°73-12.127, Bull. 1974, III, n°372.

Cette jurisprudence est-elle toujours valable ?

2? la qualification de TFB (2021 et 2022) pour le bâti préfabriqué de 1974 sur cette parcelle en zone GEORISQUES d'aléa FORT aux mouvements de terrain différentiels entraînant de multiples fissures évolutives et majeures (affectant donc le gros ?uvre) ainsi que des fuites dans la toiture, si bien qu'il est inhabitable, sans chauffage, sans eau courante, comme en attestent les mentions et clichés extraits du DPE de 2021), encore aggravées depuis, et voué de façon inéluctable à la démolition (délabré avec vacance forcée indépendante de ma volonté depuis plus de 5 ans) : Affecté dans sa structure, la totalité de l'immeuble en péril (pas d'arrêté de péril), est impropre à toute utilisation. NB: une 1ère tentative de dégrèvement pour vacance involontaire a été "recalée" par le fisc pour absence de bail sur ce bien ..(un quelconque bail sur ce bien serait un non-sens).

.. quelle chance (basée sur quelle jurisprudence ?) d'obtenir la requalification en TFNB... qui serait peut-être encore plus dolosive ? :1400m² constructible en zone urbaine tendue (TFB actuelle= 2480?) avec la contribution additionnelle (prévue à l'article 1519 I du CGI) en zone tendue ?? pas de simulation possible sur le site des impôts, ni d'accès à la valeur locative cadastrale (VLC) s'appliquant !!

*** en faveur=Arrêt du Conseil d'Etat du 8 novembre 2017, n°400607..

****en défaveur ou nuanciant cet arrêt=[le Conseil d'État en Juin 2020, a débouté un propriétaire, estimant qu'«en l'absence d'atteinte au gros ?uvre, (il) n'était pas fondé à soutenir que ce bien était dans un état de délabrement»ref: https://immobilier.lefigaro.fr/article/un-logement-meme-delabre-n-echappe-pas-a-la-taxe-fonciere_2e15b9c8-fcc9-11ea-a122-e726347cce1f]... je n'ai trouvé que ces références partielles !

Merci de vos lumières sur ce "cas d'école" hors norme
Bien cordialement