



Taxe ordures ménagères

Par marcblue

Bonjour,

Nous avons acquis un appartement en viager occupé avec réserve de droit d'usage et d'habitation. Nous payons la totalité des charges de copro et demandons le remboursement des charges locatives à l'usufruitière. Mais lorsque nous avons demandé le remboursement de la TEOM, elle nous refuse le remboursement car dans l'acte de vente authentique il est stipulé "Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera répartie entre le vendeur et l'acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire"

A partir de cet article, elle part du principe que cette taxe nous incombe et qu'elle n'a pas à la rembourser. Cette taxe est pourtant récupérable auprès de locataires en même temps que les charges locatives. Qu'en est-t-il dans le cas du viager?

Merci de votre aide

Marc

Par yapasdequoi

Bonjour,

La clause dans l'acte de vente concerne :

"pour l'année en cours"

et donc le prorata ne vaut que sur cette année là.

Ensuite ce sont les répartitions légales entre usufruitier et nu-proprétaire qui s'appliquent.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/2022-04-12/

Lire spécialement le 608.

Par marcblue

Merci beaucoup pour votre aide

Je vais donc essayer de faire valoir cet article afin de me faire rembourser cette taxe.

Merci encore et bonne journée

Marc

Par john12

Bonsoir,

Il ne faut pas confondre le droit d'usage et d'habitation qui est un droit personnel et l'usufruit qui est un droit réel immobilier conférant des avantages supplémentaires, à savoir le fructus, c'est à dire le droit de percevoir les fruits (et donc de louer, ce qui n'est pas le cas pour l'usage).

Vous ne pouvez donc pas invoquer l'usufruit pour un droit d'usage et d'habitation.

Il faudrait regarder précisément si des dispositions ont été prévues dans l'acte de vente pour le paiement des impôts et taxes.

A défaut, vous pourriez vous référer à l'article 635 du code civil qui dispose, à propos du droit d'usage et d'habitation:

"Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

En application des dispositions précitées et en l'absence de conventions particulières relatives au paiement des impôts et taxes de l'immeuble acquis en viager, vous pourriez réclamer le paiement de la taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises, au vendeur titulaire du droit d'usage et d'habitation.

Cordialement

Par Henriri

Hello !

John pourquoi dites-vous qu'il "faudrait regarder précisément si des dispositions ont été prévues dans l'acte de vente pour le paiement des impôts et taxes" puisque justement Marc a cité cette clause actée de répartition des taxes "pour l'année en cours" ? (l'année de l'achat)

Marc, le remboursement de la TEOM qu'on vous refuse c'est pour l'année suivant celle de votre achat. C'est bien ça ?

En tout cas j'ai du mal à comprendre que cette clause ait pris la peine de mettre la TEOM à charge du nouveau propriétaire juste quelques mois de l'année d'achat (= "non-récupérable" durant ce prorata d'année) puis conviendrait en fait que cette taxe redevienne "récupérable" les années suivantes...

A+

Par john12

Bonjour à tous,

Henriri, si j'ai dit "qu'il faudrait regarder précisément si des dispositions ont été prévues dans l'acte de vente pour le paiement des impôts et taxes", c'est parce qu'habituellement, un paragraphe est consacré au paiement des impôts et taxes en général et pas seulement au titre de l'année de cession. Des dispositions pourraient avoir été prises à cet égard. Bien sûr, comme chaque membre du forum, je n'ai pas consulté l'acte.

Mais, je n'ai pas pris partie sur ce point. Sur le fond, il me semble avoir fourni des arguments pour imputer la TEOM au détenteur du droit d'usage et d'habitation.

Bonne journée

Par Henriri

(suite)

Ok John je comprends. Aucun d'entre nous n'a lu l'acte entier, mais moi j'ai supposé que Marc nous en a donné "tout" ce qui dans son acte est consacré au problème des impôts et taxes qu'il nous soumet.

Marc SVP pouvez-vous confirmer que c'est bien le cas ? sinon pouvez-vous compléter votre citation concernant les impôts et taxes ?

A suivre... bon appétit en attendant.