Image not found or type unknown

Paiement de la taxe d’habitation et indivision post-communautaire

Commentaire d'arrêt publié le **08/03/2019**, vu **3420 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

La question se pose de savoir si la taxe d’habitation est une dépense de conservation d’un bien indivis ou si cette dépense doit peser uniquement sur le coïndivisaire qui occupe le bien indivis.

Un divorce a été prononcé entre Monsieur Y et Madame U. Des difficultés se sont élevées lors des opérations de liquidation et de partage de leurs intérêts patrimoniaux. Les ex-époux étaient propriétaires d’un bien que Madame U a continué d’occuper à la suite du divorce.

Madame U, indivisaire, avait réglé seule le montant de la taxe d’habitation. Elle sollicitait que l’autre indivisaire, Monsieur Y, supporte la moitié du coût de la taxe d’habitation.

L’article 815-13 du code civil dispose que lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

S’agissant de la taxe d’habitation, la discussion portait sur le fait de savoir si la taxe d’habitation était une dépense de conservation qui devait être laissée à la charge de l’indivision, ce qui signifiait que l’autre indivisaire devait in fine y contribuer ou s’il s’agissait d’une dépense liée à l’occupation privative et personnelle de l’indivisaire concerné, à savoir Madame U.

Si pour la taxe foncière, il s’agit indubitablement d’une charge liée à la qualité de propriétaire, occupant ou non occupant, le débat est intéressant pour la taxe d’habitation.

C’est ainsi que la cour d’appel de paris a décidé de laisser à la charge de Madame U le montant des sommes payées de ses deniers personnels au titre de la taxe d'habitation et a estimé que celle-ci ne constituait pas une dépense de conservation du bien et qu'elle devait être supportée par l'occupant.

Cette appréciation est censurée par la cour de cassation dans un arrêt n° 17-31189 en date du 5 décembre 2018 aux motifs que le règlement de cette taxe avait permis la conservation de l'immeuble indivis et que les charges afférentes à ce bien, dont l'indivisaire avait joui privativement, devaient être supportées par les coïndivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision. La cour de cassation constate que le préjudice résultant de l'occupation privative est compensé par l'indemnité prévue à l'article 815-9 du code civil.

Ce dernier texte prévoit dans son alinéa 2 que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Je reste à votre disposition ici.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés