



Indivision vente et impôts fonciers

Par **AigreDouce**, le **25/12/2009** à **10:42**

Bonjour,

J'ai hérité en 2001 d'une partie (1/8ème) d'un immeuble d'habitation en indivision. 1/2 de cet immeuble appartenait à un homme qui n'est pas de ma famille et qui est décédé en 2004.

Son unique héritier est introuvable (et ne souhaite probablement pas être retrouvé, ayant des litiges avec l'administration française, et ayant vécu plusieurs années en Italie, il est probable qu'il y soit retourné) Le notaire a engagé une procédure d'absence, puis transmis le dossier au domaine (qui ne semble pas s'en occuper, le cas semblant trop "jeune".) Mon oncle possède 1/4 de ce bien, ma soeur 1/8ème.

On nous demande (mon oncle, ma soeur et moi-même) aujourd'hui de régler (très vite et sous menace de blocage des comptes bancaires et saisies) les impôts fonciers 2007, 2008 et 2009 de ce bien. N'ayant été informée qu'il y a 4 jours de cette dette je suis dans l'incapacité de régler le total des sommes demandées. (Ma soeur également, mon oncle probablement.)

Nous cherchons à vendre ce bien (inhabitable sans de très gros travaux, et inhabité depuis 10 ans) et avons même eu des propositions, cependant, l'héritier restant introuvable depuis 5 ans nous ne pouvons rien faire.

Une action en justice pour forcer la vente est-elle possible ? Et sous quel délais et sous quelle forme ? (le bien se dégrade et perd de sa valeur régulièrement) La part éventuelle de l'héritier serait bien entendue conservée par le notaire. Peut-elle (doit-elle ?) être demandée par le notaire ?

De plus, en ce qui concerne l'administration fiscale, **pensez-vous qu'il est possible de ne régler que "notre" quote part (c'est-à-dire 1/8ème pour ma soeur et moi-même et un 1/4 pour notre oncle) pour montrer que nous sommes de bonne foi ?**

Nous savons qu'il s'agit d'indivision et que la loi autorise l'administration fiscale à poursuivre chacun des indivisaires pour la totalité de la somme, mais devant la complexité de ce dossier est-il envisageable de leur proposer le règlement final de la somme une fois que le bien sera vendu ?

(une demande de dégrèvement compte tenu de la vétusté des locaux et de leur non occupation va être faite sous peu.)

Connaissez-vous les démarches exactes à effectuer ?

Merci par avance de vos conseils.

Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **25/12/2009** à **15:48**

Bonjour, Aigre-douce (on comprendrait à moins).

Je suppose que vous avez déjà (beaucoup) consulté, avec des retours tendant à accroître désarroi et perplexité.

Je vais peut-être en rajouter. Tout ce que je vais avancer, sera à prendre au conditionnel.

J'ai eu à traiter, étant encore en activité, d'un cas un peu similaire: Un époux commun en biens avait disparu sans nouvelles à l'étranger; laissant sur le terrain sa conjointe éplorée, avec sur les bras une propriété-acquêt de communauté invendable -faute de lui-, bien que des circonstances de force majeure fissent qu'il eût fallu vendre.

J'ai lancé sur ce qui restait de piste du bonhomme, un généalogiste actif; lequel a rapidement pu m'apprendre que (heureusement?) l'intéressé était décédé en état de paupérisé avancée, sans postérité ni héritiers pouvant prétendre.

Un acte de notoriété établi sur la foi des documents officiels établis par le généalogiste -et sous sa responsabilité-, établissant que seule la veuve héritait; et incorporé d'ailleurs à "l'origine de propriété" de l'acte de la vente, a permis cette dernière.

Essayez le généalogiste ?

Côté impôts (et assurances?), le principe de la "confusion des patrimoines" (défunt/héritiers) fait, par le biais de l'indivision, peser sur vous tout le poids fiscal.

Provisionnez, consignez à la CDC (c'est la même "boîte", le fisc aura confiance) pour tenter de freiner au-moins une partie du cours des intérêts et pénalités.

De plus, celà pré-établira votre complète bonne-foi, ce qui sera déterminant pour le règlement de comptes final, ultérieur.

Quant au notaire, il ne peut être le "vecteur actif" de rien. Dans un tel cas, il n'est qu'exécutant. Donnez-lui une forte incitation à prendre, sur les fonds successoraux éventuellement disponibles, toutes mesures conservatoires qu'il pourra.

De même, laissez-le piloter les demandes de dégrèvement et pétitions en remise de pénalités; il connaît.

De votre côté, vous pouvez tenter une requête en partage; peut-être que la justice "ira plus vite" que le service des Domaines.

Je ne pense pas qu'une action qui serait menée en parallèle, en réparation d'un préjudice qu'il conviendrait d'établir à l'encontre du fugitif, puisse, sur la base de 1382 CC., aboutir.

Consultez néanmoins à ce sujet, votre avocat préféré. Si tel était le cas, celà donnerait peut-être encore un petit coup d'accélérateur supplémentaire, à ladite justice.

Votre bien dévoué.

Aurais-je bien mérité un cigare ? J'en fume, hélàs...