



## Taxe foncière, prora temporis remboursée partiellement après vente

-----  
Par Laura74

Bonjour,

Après vente d'un appartement en janvier, il avait été convenu que la taxe foncière me serait remboursée pro rata temporis en octobre.

J'ai donc payé cette taxe de 2200 euros, l'acheteur me devant 2000 euros.

J'apprends par mon notaire que l'étude de l'acheteur a envoyé un virement de 1200 euros, retenant 800 euros pour participation à un changement de chaudière (celle présente lors de la vente fonctionnait parfaitement, suivie avec contrat d'entretien), et également pour participation à de futurs frais de rénovation de façade non encore votés.

Cela est-il légal ????

Mon notaire est quasiment injoignable depuis des mois, je voudrais savoir si je n'ai qu'à accepter cette décision unilatérale, ou si je peux contester ?

Merci d'avance !

-----  
Par isernon

bonjour,

le remboursement partiel de la taxe foncière était-il mentionné sur l'acte notarié de vente ?

- si la chaudière fonctionnait correctement, vous n'avez pas à financer son remplacement surtout sans accord préalable.

- vous n'avez pas à participer à des charges de copropriété non exigibles le jour de la vente, encore moins si rien n'est voté.

vous pouvez bien contester cette retenue mais votre notaire doit vous conseiller pour cette contestation.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est pour cette raison qu'il est recommandé de régler les comptes au moment de la vente, en prenant une TF identique à l'année précédente. C'est plus simple et évite les litiges ultérieurs...

Maintenant il faut relire le texte exact inscrit sur l'acte de vente concernant le remboursement de la taxe foncière.

Avec ce texte et l'avis de taxe foncière, vous envoyez un recommandé à l'acquéreur pour exiger le montant calculé au prorata.

S'il refuse ou ne répond pas sous 15 jours, il faudra saisir le tribunal.

-----  
Par yapasdequoi

Concernant les charges de copropriété :

cf décret 67-223

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

traduction du 2°: Les travaux non votés sont à la charge de celui qui est propriétaire lors du vote.

-----  
Par Laura74

Bonsoir,

Merci pour vos avis. Je n'ai pas l'acte de vente, seulement les attestations avec et sans prix. De mémoire, il était écrit que le remboursement de la taxe foncière se ferait au prorata temporis.

L'acheteuse ayant invoqué des difficultés financières l'empêchant de la régler en janvier lors de la signature et nous demandant de la payer entièrement, nous avons proposé un paiement différé en octobre.

Je suis outrée par son comportement, et celui de son notaire, qui nous mettent devant un fait accompli, que je trouve injustifié.

J'ai demandé rendez vous téléphonique à mon notaire, qui jusque là me donnait satisfaction, et qui depuis le début de cette année est devenu quasi injoignable, je ne comprends pas ce qui se passe dans son étude, mais c'est pénible. Pas de réponses aux mails, aucune communication, barrage complet de la standardiste à l'accueil....

-----  
Par yapasdequoi

J'apprends par mon notaire

Vous avez donc eu un contact récent.

Vous devriez avoir votre exemplaire de l'acte de vente : relancez le notaire pour l'obtenir.

Vous ne pourrez valablement contester auprès de votre acquéreur qu'avec ce document.

... et si ça se trouve à la relecture vous pourriez avoir une surprise.

-----  
Par Laura74

Merci,

j'ai eu connaissance d'un paiement partiel en appelant le clerc de notaire de l'acheteuse, et j'en ai eu confirmation par la personne à l'accueil téléphonique de mon notaire, et j'ai réussi à prendre un rendez vous téléphonique pour la fin de la semaine, je vous tiendrai au courant.

-----  
Par yapasdequoi

Surtout mettez la main sur l'acte. C'est le plus important. Les paroles ne prouvent rien.

-----  
Par Laura74

Merci,

j'ai eu connaissance d'un paiement partiel en appelant le clerc de notaire de l'acheteuse, et j'en ai eu confirmation par la personne à l'accueil téléphonique de mon notaire, et j'ai réussi à prendre un rendez vous téléphonique pour la fin de la semaine, je vous tiendrai au courant.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous devriez avoir votre exemplaire de l'acte de vente : relancez le notaire pour l'obtenir.

Depuis quand remet-on une copie authentique de l'acte de vente au vendeur ?

Mais vous avez peut-être eu le projet d'acte, et la question de la taxe foncière était peut-être déjà dans le compromis.

-----  
Par yapasdequoi

Mais si ! le vendeur a le droit d'avoir une copie de l'acte qu'il a signé.

Surtout que s'il ne l'a pas lu... il est temps de le faire et de découvrir ce qui a été prévu pour cette taxe.

-----  
Par Rambotte

Je n'ai pas dit qu'il n'avait pas le droit. J'ai dit qu'il est normal de ne pas la recevoir spontanément.

D'abord, il n'y a qu'une seule copie authentique, celle qui passe par le SPF pour publication, et qui est donc envoyée seulement à l'acquéreur, après retour du SPF.

Si une copie doit être envoyée au vendeur, c'est une copie simple. Pas sûr que ce soit gratuit.

Celle qu'on reçoit sur demande au SPF est payante.

-----  
Par yapasdequoi

Chaque fois que j'ai vendu un bien, le notaire m'a spontanément envoyé une copie de l'acte publié.

Tous les notaires ne le font pas ?

Dans ce cas il faut le demander.

C'est important de pouvoir se référer au texte en cas de litige ultérieur. La mémoire est souvent insuffisante.

-----  
Par Laura74

Bonjour,

j'ai réussi à recevoir une copie de l'acte de vente, voici ce qui y figure :

"Concernant la taxe foncière, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant."

Donc je trouve très incorrect de décider pour le notaire de l'acquéreur, de retenir de son chef 40 % de la somme due...

J'attends jeudi mon rendez vous téléphonique avec mon notaire pour voir son avis.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est sans doute pas une décision du notaire, mais plus logiquement du vendeur.

-----  
Par Laura74

Je pensais que le notaire devait conseiller son client, et lui permettre de rester dans le cadre juridique ?

-----  
Par Rambotte

On n'est plus vraiment dans la vente, ici.

La transaction aurait pu passer directement entre acquéreur et vendeur, sans passer par les notaires. Le texte reproduit n'implique pas l'intervention du notaire.

D'ailleurs, avez vous fait intervenir votre notaire, ou celui de l'acquéreur, lors de la demande de remboursement ? Ou avez-vous adressé votre demande de remboursement directement à l'acquéreur ?

-----  
Par Laura74

Dans un premier temps, j'ai adressé un mail à l'acquéreur, avec copie de la taxe foncière et calcul (arrondi en sa faveur) du montant prorata temporis.

Ne recevant aucune réponse, j'ai déposé la taxe chez mon notaire. Que j'ai du relancer au bout d'un mois, et lui renvoyer la taxe, qu'il a fait parvenir au notaire de l'acquéreur.

Lequel au bout de 5 semaines envoie un virement partiel, avec les explications données plus haut (je ne peux pas les reproduire, n'en ayant eu que lecture orale par une secrétaire).

Ceci dit, j'ai horreur de ce genre de procédure, l'acheteuse m'aurait répondu, me faisant part de ses problèmes et souhaits, j'aurais probablement accepté sans problème sa proposition, c'est la manière de procéder qui m'a fortement énervée.....

-----  
Par yapasdequoi

Passer par les notaires fut clairement une perte de temps inutile.  
Soit l'acquéreur paye, soit vous lui envoyez l'huissier pour le recouvrement.

-----  
Par Laura74

Je vais voir ce que me dit mon notaire, ensuite j'enverrai LR avec AR à l'acheteuse, et je contacterai un médiateur, avant case tribunal.  
En plus j'avais consenti à une négociation de plus de 10 % au moment de l'achat...

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas un médiateur, c'est un conciliateur, et ce n'est pas obligatoire.

Pour une créance inférieure à 5000 euros, un huissier (commissaire de justice) peut vous éviter la case tribunal.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746[ur]

-----  
Par Laura74

Bonjour à tous,  
je viens vous donner des nouvelles des suites de mon problème

:  
j'ai réussi à avoir un contact téléphonique avec mon notaire qui m'a transmis le mail du notaire de l'acheteuse, il s'avère que la somme par lui transmise correspondait à ce qu'il restait à son étude, et qu'il l'a envoyé pour rembourser une partie de la taxe foncière au lieu de le rendre à sa cliente, qui refusait de payer le reste sous prétexte de dépenses à venir...

J'ai écrit à l'acheteuse, lui exposant mon point de vue et mon intention de donner une suite à l'affaire, après m'avoir dit qu'elle n'avait pas d'argent, elle a fini par accepter une proposition de reconnaissance de dette avec paiements échelonnés, puis finalement m'a fait un virement de la somme totale !

Donc, tout finit bien, plus qu'à voir combien de temps va mettre mon notaire pour me virer l'argent qu'il a reçu.....  
Merci pour toutes vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

L'acheteur aurait pu vous payer directement sans passer par les notaires.

-----  
Par Laura74

Oui, mais vu ses problèmes pour ne payer 40% de la somme, je suis contente que le notaire ait versé directement au mien ce qui lui restait en compte. Ne reste plus qu'à le récupérer !