

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Les Experts Fonciers vous souhaitent leurs meilleurs vœux 2019
- ◆ La taxe d'habitation est à la charge de l'indivisaire occupant
- ◆ Pas d'action en bornage pour 2 fonds séparés par une limite naturelle
- ◆ Les baux emphytéotiques ne peuvent contenir de clauses limitant le droit d'usage



Les **Experts Fonciers**,
partenaires au quotidien
de vos projets,
vous souhaitent
leurs meilleurs vœux **2019**

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| ■ Expertise foncière | ■ Urbanisme | ■ Environnement & Biodiversité |
| ■ Évaluation immobilière | ■ Aménagement du territoire | ■ Agronomie |
| ■ Entreprise agricole | ■ Statut du fermage | ■ Copropriété |
| ■ Expropriation | ■ Dommages & Préjudices | |
| ■ Baux commerciaux | ■ Baux ruraux | |

6 rue Chardin - 75016 PARIS
TÉL 01 45 27 02 00
cel@experts-fonciers.com
www.experts-fonciers.com



La taxe d'habitation est à la charge de l'indivisaire occupant

Le partage d'indivision donne lieu au paiement d'indemnités comme en cas d'occupation privative par l'un des indivisaires (art. 815-9 du Code civil), pour leur activité de gestion des biens indivis (art. 815-12) ou encore pour amélioration ou dégradation du bien (art. 815-13).

Lorsqu'un des indivisaires occupe privativement le bien, les dépenses d'entretien restent à sa charge. En revanche, celles nécessaires à la conservation du bien incombent à l'indivision (art. 815-13).

Le paiement de l'assurance habitation (cass, 16/3/2016, n°15-15.704,) et de la taxe foncière (cass, 13/1/2016, n°14-24.767) font partie des dépenses nécessaires.

Pour le règlement d'un divorce, l'épouse occupant l'immeuble indivis avait réglé l'intégralité de la taxe d'habitation. Il était jugé en appel que son paiement ne constituant pas une dépense de conservation, l'époux n'était pas redevable d'une créance à son ex-conjointe.

Au visa de l'art. 815-13, la Cour de cassation censure cette décision, le règlement de cette taxe avait permis la conservation de l'immeuble indivis.

Décision : Cass. 1^{re} civ., 5 déc. 2018, n° 17-31.189, n° 1169 P + B.

Pas d'action en bornage pour 2 fonds séparés par une limite naturelle

Le Code civil prévoit que 2 terrains peuvent être bornés à conditions qu'ils soient contigus (art 646). Le bornage se fait alors à frais communs.

Les limites naturelles entre 2 fonds, comme les ruisseaux (Cass. 11/1/1901 : DP 1902, I, 353 ; Cass. 12/10/ 2004, n° 03-12.737), font obstacle à l'action en bornage,.

Dans la présente affaire, une falaise, infranchissable, séparait les 2 fonds ; l'action en bornage n'est donc pas fondée.

Décision : Cass. 3e civ., 13 déc. 2018, n° 17-31.270, n° 1091 P + B + I.

Dans le prolongement du sujet et dans le cas précis des falaises, le contentieux peut naître de la détermination de propriété de la falaise elle-même, en cas d'éboulements par exemple.

Un certain nombre d'indices peuvent s'avérer déterminants. Il peut s'agir de la présence d'un front de taille, d'un mur de soutènement ou encore de la prescription acquisitive.

En tous cas, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (art. 552 du Code civil). Cet article peut être utile, selon la disposition des lieux, lorsque la falaise présente des éléments rocheux en surplomb.

Les baux emphytéotiques ne peuvent contenir de clauses limitant le droit d'usage

Le bail emphytéotique (art. 451-1 et suivants du Code rural) confère au preneur un droit réel immobilier, susceptible d'hypothèque. Il ne peut comporter de clauses limitant l'usage du bien, sous peine d'une déqualification du bail, comme rappelé par une récente affaire.

En l'occurrence, il s'agissait d'un contentieux fiscal entre une société gérant un centre de tri et l'Etat au sujet du paiement de la taxe foncière, incombant au preneur à bail (art 1400 du CGI).

Le contrat passé entre une SCI et la société de tri prévoyait une condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives par l'exploitant. Elle comportait en outre 2 clauses de résiliations : l'une en cas d'annulation des autorisations préfectorales, l'autre pour fermeture décidée par décret en Conseil d'Etat.

Jugeant que ces clauses limitaient l'usage du bien par le preneur, le Conseil d'Etat censure la décision d'appel et annule qualification de bail emphytéotique à ce contrat.

Décision : Conseil d'Etat, 8ème - 3ème chambres réunies, 19/09/2018, 413499.

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger

05.53.87.77.42

AUCH

2, Rue Van Gogh

05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com