



INDEMNITE D'OCCUPATION: JUSQU'A QUAND ?

publié le 25/11/2011, vu 11212 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

C'est à l'ouverture du régime de l'indivision, que la prescription quinquennale applicable à l'indemnité d'occupation prend effet. Elle est due jusqu'au jour du partage...

L'indemnité d'occupation représente le montant à verser par l'occupant des lieux.

C'est un dédommagement versé à l'indivision pour l'occupation d'un bien, Elle est due jusqu'au jour du partage.

Elle compense la perte des fruits et revenus que subi l'indivision, du fait de cette occupation. Pour un appartement, par exemple, les fruits et revenus sont les loyers

L'article 815.9 alinéa 2 du code civil :

"L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité".

Cette indemnité de « l'occupant » pourra se concevoir dans divers cadres:

- Lorsque le divorce devient définitif, jusqu'au jour partage ;
- Lorsque le bail sera résilié amiablement ou judiciairement, elle prendra le relais du loyer et s'imposera à l'occupant sans droit ni titre ;
- Plus généralement, pour tout occupant même autorisé judiciairement lorsque l'indivision prend fin.

Quelle est sa nature et comment sera t-elle mise en oeuvre ?

A partir de l'ouverture de l'indivision, la prescription quinquennale applicable à l'indemnité d'occupation prend effet et sera due jusqu'au jour du partage.

Il s'agit de se demander comment fonctionne la prescription qui lui est applicable ?

I- Sur les arriérés dus en vertu d'un jugement de condamnation

A) Les textes

L'article 815-10 al 3 du Code civil dispose:

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

L'indemnité d'occupation devra être réclamée à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire au par le biais du dépôt d'une assignation ou citation, avant l'expiration de ce délai, ou par le biais de conclusions.

Cet acte permettra d'interrompre le délai de la prescription de 5 ans (Un nouveau délai de 5 ans commençant à courir de nouveau)

Même analyse si le débiteur de l'indemnité l'admet (ex dans le PV de difficultés notarié lorsque le partage amiable n'a pu aboutir)

Qu'en est-il de l'action du bailleur au paiement des indemnités d'occupation par une personne occupante droit ni titre (ex suite à la résiliation judiciaire de son bail.) ?

B) La jurisprudence

Pour les tribunaux, tout créancier, qui demande paiement d'une indemnité d'occupation par voie judiciaire ou contractuelle à un occupant sans droit ni titre, qu'elle soit périodique, mensuelle ou globalement sera soumis à la prescription abrégée de cinq ans.

Citons quelques arrêts:

3eme Civ, 24 mars 1998 a jugé pour un bail qui envisageait une indemnité contractuelle préalablement au double du loyer, en cas d'occupation sans droit ni titre que celle-ci constitue une demande périodique soumise à la prescription quinquennale du Code civil (art. 2277)

Pourtant 3ème Civ, 26 novembre 1997 avait que l'action en paiement du bailleur d'une indemnité d'occupation contre un occupant sans titre, trouve son fondement dans l'application de l'article **1382 du Code civil** et se prescrit par dix ans comme toutes les actions en responsabilité quasi contractuelle (écartant la prescription de l'art 2277 code civil)?

Ass Plén, 10 juin 2005 *pourvoi n°03-18922* allant dans le sens de **1ère Civ, 5 mai 1998 Defrénois 30 novembre 1998 n°22 p. 1381** a jugé que la prescription abrégée s'applique à l'action en paiement de l'indemnité d'occupation.

Mais attendu que si le créancier peut poursuivre pendant trente ans l'exécution d'un jugement condamnant au paiement d'une somme payable à termes périodiques, il ne peut, en vertu de l'article 2277 du Code civil, applicable en raison de la nature de la créance, obtenir le recouvrement des arriérés échus plus de cinq ans avant la date de sa demande ;

3ème Civ, 8 novembre 2006, pourvoi N° 05-11-994 : la durée de la prescription quinquennale est déterminée par la nature de la créance.

En définitive, tout créancier, qui demande le paiement de l'indemnité d'occupation à un occupant sans droit ni titre, est concerné par la prescription abrégée de cinq ans, indépendamment du fait que cette indemnité est exigible au titre d'une clause du bail (Cass. Civ. III : 5.2.03) ou suite à une décision de justice, et peu importe que le paiement sollicité par le créancier soit celui d'une indemnité mensuelle ou globale.

II- Qu'en est-il d'une demande d'indemnité d'occupation formulée au-delà des 5 ans ?

1ère Civ, 15 mai 2008, BICC n°688 du 1er octobre 2008.

L'ex-épouse qui prétendait à une indemnité pour l'occupation du bien immobilier dont elle était propriétaire et qui avait formé sa demande plus de cinq ans après la date à laquelle le jugement de divorce avait acquis force de chose jugée, n'était en droit d'obtenir qu'une indemnité portant sur les cinq dernières années précédant sa demande. (date de la délivrance de l'assignation par huissier.)

1ère Civ, 28 octobre 2009 pourvoi n° 08-19.182

"Selon les articles 815-9, alinéa 2 et 815-10, alinéa 2, du Code civil, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006 728 du 23 juin 2006, lorsqu'un ex-époux forme une demande en paiement d'une indemnité d'occupation plus de cinq ans après la date à laquelle le jugement de divorce a acquis force de chose jugée, il n'est en droit d'obtenir qu'une indemnité portant sur les cinq années qui précèdent sa demande, sauf les cas d'interruption ou de suspension de la prescription.

En l'espèce une cour d'appel a jugé qu'une indemnité d'occupation est due sur une période allant du 1/06/1996 au 31/07/2004 parce que la prescription quinquennale avait été interrompue par un PV de difficultés du 20 février 2003 et du 8 décembre 2004.

Cassation au motif que les deux procès-verbaux sont signés plus de cinq ans après la date à laquelle le jugement de divorce avait acquis force de chose jugée.

Dans ce cas une indemnité ne pouvait être revendiquée que sur les cinq dernières années précédant sa demande, la cour d'appel a violé, par fausse application, les textes susvisés."

Prenons un exemple concret :

Un divorce est définitif le 20 avril 2007.

Si l'indemnité d'occupation est réclamée le 25 juillet 2012, (date de l'assignation); elle ne pourra viser que la période allant du 25 juillet 2007 au 25 juillet 2012.

Demeurant à votre disposition.

Maître HADDAD Sabine