



# L'INDEMNITE D'OCCUPATION AU MOMENT DE LA SEPARATION OU DU DIVORCE

Fiche pratique publié le **06/07/2021**, vu **55950 fois**, Auteur : [Maître Anaïs TARONE](#)

**Que se passe-t-il lorsqu'un couple est propriétaire d'un logement et que l'un des deux demeure dans le domicile de la famille/ le domicile conjugal lors de la séparation?**

DIVORCE / SEPARATION / PACS

Lorsque les conjoints, les concubins ou les partenaires pacsés sont propriétaires du logement familial/ du domicile conjugal, c'est-à-dire du logement où ils ont vécu ensemble, **si l'un des deux quitte ce domicile, il sera en droit de percevoir une indemnité d'occupation de la part de celui qui reste.**

**Une seule exception** existe à ce principe dans le cas d'un couple marié lorsqu'un juge saisi d'une demande en divorce décide, au titre des mesures provisoires, que le domicile conjugal sera attribué gratuitement à l'un des deux pendant le temps de la procédure de divorce.

Une telle décision peut en effet être prise par le juge compte tenu de la situation financière de chacun des époux, et basée sur le devoir de secours entre époux.

Aucune indemnité d'occupation ne sera donc due dans ce cas.

L'indemnité d'occupation n'est pas un loyer mais **une contrepartie financière qui vient rééquilibrer la situation de celui qui ne jouit pas de l'occupation du logement** ( article 815-9 du Code Civil).

Rembourser sa part du crédit ne suffit pas pour être quitte. Le remboursement du crédit est l'obligation commune des propriétaires vis-à-vis de la banque, mais il n'est pas lié à la qualité d'occupant du bien.

Dans les faits, celui qui quitte le domicile de la famille doit faire face à de nouveaux frais exposés pour se reloger tout en continuant à payer sa part de crédit sur le bien qu'il n'occupe plus.

Pour autant, ce propriétaire non occupant pourra réclamer à l'autre le paiement d'une indemnité d'occupation.

**Cette indemnité d'occupation peut être fixée d'un commun accord ou par décision d'un juge.**

**C'est la valeur locative du bien qui servira de base au calcul de l'indemnité d'occupation.**

Plusieurs situations peuvent alors se présenter.

Si le domicile a été acquis par des époux mariés sous le régime de la communauté, ce domicile fait partie de la communauté et est donc réputé leur appartenir chacun pour moitié, l'indemnité d'occupation due sera alors équivalente à la moitié de la valeur locative du bien.

Par exemple, si la valeur locative du bien est de 1.500 €, si c'est Madame qui l'occupe, elle devra à Monsieur une indemnité d'occupation de 750 €.

Si le domicile a été acquis par des époux mariés sous le régime de la séparation de biens, ou s'il a été acquis par des concubins non mariés ou par des partenaires pacsés, ce domicile est un bien indivis, et il convient alors de se reporter à l'acte d'achat pour savoir quelle est la part de propriété de chacun sur ce bien.

Par exemple, si le bien a été acquis à hauteur de 30% pour Monsieur et de 70% pour Madame, l'indemnité d'occupation que Madame devra verser à Monsieur si elle l'occupe s'élèvera à 30% du montant de la valeur locative.

**A partir de quand cette indemnité d'occupation doit-elle être versée ?**

S'ils ne sont pas mariés, les deux propriétaires peuvent s'entendre amiablement sur le montant et le paiement de l'indemnité d'occupation.

**S'ils n'y parviennent pas, l'un des deux pourra saisir un Juge afin de faire fixer le montant de cette indemnité et obtenir la condamnation de l'autre à son paiement.**

Dans ce cas, bien souvent, le Juge saisi l'est aussi pour permettre de réaliser le partage de ce bien indivis.

**Il faut cependant savoir que l'indemnité d'occupation peut être réclamée à tout moment par celui qui n'a pas la jouissance exclusive du bien indivis.**

S'ils sont mariés, les deux propriétaires peuvent s'entendre amiablement sur le montant et le paiement de l'indemnité d'occupation par exemple dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel.

S'ils n'y parviennent pas, c'est le Juge qui devra trancher cette question.

Dès l'audience concernant les mesures provisoires au divorce, le Juge pourra ainsi décider si le domicile conjugal est attribué gratuitement à l'un des époux pendant le temps de la procédure, ou s'il est attribué à titre onéreux et donne alors lieu au paiement d'une indemnité d'occupation.

Cependant, le montant de cette indemnité d'occupation ne pourra être fixé qu'au moment de la liquidation du régime matrimonial, c'est-à-dire au moment du compte entre les parties.

Pour en savoir plus sur la **situation de séparation d'un couple avant de décider du sort du bien immobilier acheté en commun**, vous pouvez lire mon article sur le sujet [ICI](#).

Bon à savoir : **la réclamation d'une indemnité d'occupation devant le Juge est soumise à un délai de prescription de 5 ans.**

Cela signifie qu'au moment où l'on saisit le juge, on ne peut lui demander la condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation que pour les 5 années précédentes.

Je suis à votre disposition pour tout accompagnement, toute information ou action.

Vous pouvez également consulter mes articles sur des sujets similaires : sur [LE CALCUL DES RECOMPENSES AU MOMENT DU DIVORCE](#), ou [LA SEPARATION DU COUPLE AVANT LE PARTAGE D'UN BIEN IMMOBILIER EN COMMUN](#).

**Anaïs TARONE**

Avocate à Nice

10, rue Tonduti de l'Escarène

06000 NICE

Tel : 04 93 82 87 60

Email: [anaistarone.avocat@gmail.com](mailto:anaistarone.avocat@gmail.com)

[www.tarone-avocat-nice.com](http://www.tarone-avocat-nice.com)

Pour obtenir une réponse à une question particulière: [DEMANDER UNE REPONSE](#) ou [PRENDRE RENDEZ-VOUS](#)