



Époux divorcés et porteurs de parts d'une SCI dont le bien est occupé par l'un deux, quelle indemnité d'occupation ?

Commentaire d'arrêt publié le 29/08/2022, vu 6530 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Deux époux fraîchement divorcés sont également porteurs de parts d'une SCI, propriétaire du bien familial. L'un des ex-époux occupe le bien de la SCI. Est-il tenu à une indemnité d'occupation ?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence qui a été rendue par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en avril dernier et qui vient aborder le sort des époux finalement divorcés mais qui sont parallèlement à leur divorce propriétaires et porteurs de parts d'une SCI dont un des deux époux, désormais divorcés, occupe le bien appartenant à la SCI et qui était initialement leur domicile conjugal.

La question qui se pose est de savoir si oui ou non le Juge aux Affaires Familiales a vocation à s'occuper du sort des parts de la SCI et de l'occupation du bien ou si finalement ce contentieux est distinct et doit être abordée sur une approche purement sociétale dans un « simple contentieux » de porteurs de parts de la SCI.

Par ailleurs et enfin, cette question amène à s'interroger sur le fait de savoir si oui ou non l'occupant du bien, époux divorcé, a vocation à devoir une note d'occupation et si oui dans quelles conditions.

Quels sont les faits ?

Dans cette affaire, en juin 2007, Monsieur X. et Madame Z. avaient constitué avec leurs enfants une Société Civile Immobilière en vue d'acquérir, louer, entretenir tous biens immobiliers et notamment un appartement situé sur la COTE D'AZUR.

Bien, qui en 2007, était acquis moyennant la somme de 282 000 €.

Le divorce des époux X. a été prononcé par jugement du 30 juillet 2014 avec effet sur les biens entre les époux fixé au 15 mars 2013, cette décision ayant été confirmée sur ces points par un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en juillet 2015.

Cependant, la SCI R. a fait assigner Madame X. divorcée B. aux fins de la voir condamner au versement d'une indemnité d'occupation mensuelle dans le cadre de son utilisation privative du bien à compter du 15 mars 2013, date à laquelle il convient de le rappeler dans le cadre de la procédure de divorce, les effets sur les biens avaient été fixés entre époux au 15 mars.

En première instance, le Tribunal Judiciaire de GRASSE avait, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- Rejeté l'exception d'irrecevabilité soutenue par Madame Z. et débouté la SCI R. de ses demandes tendant à voir fixer une indemnité d'occupation mensuelle à charge de Madame Z.
- Condamné ladite SCI à lui verser une somme de 10 194,02 € en remboursement des frais engagés pour le compte de la SCI,
- Condamné la dernière SCI au versement de la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700.

Le premier Juge avait rejeté la demande d'indemnité d'occupation formée par la SCI R. au titre de l'occupation du bien par Madame Z. en indiquant que la mise à disposition de l'appartement à cette dernière, associée de la SCI, rentrait dans l'objet social de la SCI sans qu'il soit prévu par les statuts que cette mise à disposition se ferait à titre onéreux.

L'indemnité d'occupation de l'époux occupant le bien de la SCI

Dans pareil cas, à bien y comprendre les juges du fond il n'y aurait pas droit à indemnité d'occupation.

Les Juges du Fond ont ajouté que Monsieur X. avait, dans le cadre de la procédure de divorce, conclu à plusieurs reprises que son épouse était hébergée « gracieusement », ce qui confirmait le caractère gratuit de la mise à disposition du bien.

Les Juges du Fond ont également relevé que l'enrichissement sans cause soulevé par la SCI R. trouvait sa source dans le contrat de société et que ses actions étaient ainsi mal fondées, les Juges du Fond indiquant que les statuts ne faisaient pas état de la répartition des charges entre la SCI et l'associé à la disposition duquel le bien était laissé.

Le Premier Juge relevant que Madame Z. ne pouvait être tenue de supporter les frais qui ne relevaient pas des charges locatives et a donc fait droit partiellement aux demandes de cette dernière tendant à être remboursée d'une partie des charges dont elle s'était acquittée notamment au titre de la taxe foncière, de l'assurance de la part des charges de copropriété qui n'incombent pas au locataire.

Indemnité d'occupation vs paiement des charges de copropriété

C'est dans ces circonstances qu'en mai 2019 à la SCI R. avait formé appel de cette décision notamment en ce qu'elle l'avait débouté de sa demande tendant à voir fixer une indemnité d'occupation mensuelle à la charge de Madame Z. et en ce qu'elle avait d'ailleurs été condamnée, comble de l'ironie, à verser à cette dernière Madame X. la somme de 10 294,00 €.

Il convient de préciser qu'entre-temps, acculé en l'état des difficultés financières, la SCI R. n'a pas eu d'autre choix que de se placer sous le coup d'une procédure collective et a fait l'objet d'un jugement le 28 novembre 2016 de liquidation judiciaire, un mandataire liquidateur, Maître L., ayant été désigné mandataire judiciaire.

Une SCI acculée sur le terrain financier, l'ex-époux occupant le bien ne payant rien !

C'est dans ces circonstances que la Cour d'Appel à vocation à revenir sur la problématique des indemnités d'occupation avant et après la liquidation judiciaire de la SCI R.

A cet égard, la Cour soutient que les statuts de la SCI R. prévoyaient dans leur article 2, la mise à disposition de cette société des biens immobiliers et donc de l'appartement situé dans le Var.

Les statuts restants pourtant taisant sur la caractère gratuit ou onéreux de la mise à disposition du bien au profit d'un associé.

Une carence dans les statuts de la SCI pour régler le conflit entre époux

Il était pourtant acquis que Madame Z. réside dans un bien appartenant à la SCI sans aucune contrepartie financière et sans désaccord des autres associés, et notamment de Monsieur X., associé gérant depuis que ce bien avait été mis à sa disposition pendant toute la procédure de divorce.

Cette question avait été amorcée devant le Juge aux affaires familiales dans le cadre de la procédure de divorce et qui d'ailleurs abouti à un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 9 juillet 2015 mais exclusivement lié à la procédure de divorce,

Il est vrai que sur cette question d'indemnité d'occupation du bien de la SCI par l'un des époux, le Juge aux Affaires Familiales s'était déclaré incompétent pour trancher la problématique du sort des parts de la SCI, tout comme de l'indemnité d'occupation qui était en lien.

Qui doit payer l'indemnité d'occupation ?

Il ressort des circonstances de la cause que Madame Z. et Monsieur X. étaient associés à 50% et qu'il n'était pas rapporté la preuve d'une occupation du bien appartenant à la SCI R. à une autre personne que finalement Madame Z. qui était associée à la SCI.

Ainsi, dès l'acquisition du bien situé à ANTIBES, en juillet 2007, Madame Z. en avait été l'occupante à titre gratuit, et ce sans désaccord manifesté par les associés, à savoir jusqu'en 2016, Monsieur X. et les enfants du couple.

L'occupation par Madame Z. du bien, propriété de la SCI R., est issue des statuts de cette SCI.

Occupation du bien et enrichissement sans cause ?

Il convient de rappeler que l'article 1303 du Code Civil qui dispose qu'en dehors des cas de gestion d'affaires et de paiement d'indus celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit, à celui qui s'en trouve appauvri une annuité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement.

Selon l'article 1833 du même Code, toute société doit avoir comme objet social d'être constituée dans l'intérêt commun des associés.

La société est donc gérée dans son intérêt social en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Par la même, l'occupation de Madame Z. du bien appartenant à la SCI dans des conditions précédemment indiquées, à savoir pas d'autre occupant, mise à disposition du bien au bénéfice d'un associé qui est par ailleurs prévue par les statuts, avec comme corolaire une absence de contestation quant à la mise à disposition gratuite du bien par l'autre associé jusqu'à l'assignation en référé du 4 janvier 2016 démontre que cette mise à disposition avait bien une vocation à être gratuite.

Une occupation gratuite compatible avec l'intérêt social de la SCI

Cette occupation gratuite n'est donc pas contraire à l'intérêt social de la SCI, ceci d'autant plus qu'il n'est pas démontré par la SCI R. que l'occupation à titre gratuit de son bien par Madame Z., unique occupante de celle-ci, aurait eu et aurait pour seul but de favoriser ses propres intérêts au détriment des intérêts des autres associés puisque cette mise à disposition est statutaire. Bien plus, il n'est pas non plus prévu par les statuts que la mise à disposition devrait être onéreuse, de telle sorte que la gratuité de cette mise à disposition qui n'avait d'ailleurs jamais été contestée par les associés et même reconnue par Monsieur X. alors gérant, alors qu'aucun vote des associés n'a écarté le principe de cette gratuité.

Par voie de conséquence, Madame Z. n'est pas occupante sans droit ni titre et la mise à disposition dont elle bénéficie est donc gratuite.

A titre surabondant, la SCI R. indiquait que l'occupation du bien par Madame Z. ne pouvait être à durée indéterminée.

Pour autant, et très curieusement dans cette jurisprudence, ni la SCI R., ni Madame Z., n'ont fondé leur action sur les articles 1875 et suivants du Code civil alors que l'occupation du bien pouvait parfaitement s'analyser en un commodat accordé par la SCI R. ou ses associés, sans termes ni délais, à laquelle cette dernière pouvait mettre un terme en délivrant un congé dans un délai raisonnable, ce qui n'a pas été fait.

Indemnité d'occupation vs commodat

La SCI R. était en ses demandes sur une occupation sans droit, ni titre.

Était-ce le meilleur fondement juridique à la demande ?

Intérêt de la SCI et liquidation judiciaire

Par ailleurs, cette jurisprudence pose la question des périodes en lien avec les demandes d'indemnités d'occupation à compter du jugement de liquidation judiciaire en rappelant que par

jugement du 28 novembre 2019, le Tribunal Judiciaire de GRASSE avait constaté l'état de cessation des paiements de la SCI R. fixé provisoirement à la date de cessation au 16 octobre 2019 et constaté l'impossibilité manifeste de son redressement couvert d'une procédure de liquidation judiciaire et désigné Maître L. en qualité de mandataire liquidateur.

Il était indiqué que la SCI R., dépourvue de revenus locatifs, ne pouvait assumer la condamnation qui avait été prononcée contre elle à verser à Madame Z. la somme de 10 294,02 € en remboursement des frais engagés pour le compte de la société et de l'indemnité fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Or, aux termes de l'article 1844-7 du Code Civil, la société prend notamment fin par l'effet d'un jugement ordonnant la clôture et la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif.

Dès lors, la procédure de liquidation judiciaire a l'objectif de réaliser l'actif de la SCI dans les meilleures conditions possibles afin de payer ses créanciers n'entraîne pas ipso facto la dissolution de la société puisque la liquidation judiciaire est toujours en cours.

Dès lors, la Cour d'Appel rappelle que la mise à disposition de l'appartement à titre gratuit au profit de Madame Z. reste possible jusqu'à la vente du bien pour les mêmes motifs que ceux évoqués précédemment, à savoir la mise à disposition statutaire, aucune mention des statuts de la mise à disposition devrait être onéreuse, la gratuité de cette mise à disposition qui n'avait auparavant jamais été contestée par les associés eux-mêmes reconnus par Monsieur X. et leur gérant, aucun vote des associés n'écartant le principe de cette gratuité.

Une occupation gratuite jusqu'à la vente aux enchères publiques du bien de la SCI ?

La Cour d'Appel précisant concernant les charges que les statuts de la SCI R., qui permettent la mise à disposition du bien au profit d'un associé, ne prévoient rien s'agissant des charges du bien qui est sa propriété.

De telle sorte que l'occupant devrait supporter les charges de copropriété.

S'il est établi que la mise à disposition du bien à Madame Z. était à titre gratuit, il n'est pas démontré par cette dernière qu'il devait être net de tout frais.

Pour la Cour d'Appel, il convient donc de laisser à la charge de Madame Z. les charges qui relèvent de sa seule occupation du bien, à savoir l'assurance habitation et la part locative des charges de copropriété.

En conclusion,

La création des statuts d'une SCI familiale, composée essentiellement des deux époux a une importance particulière et des répercussions importantes en cas de divorce.

Il convient d'anticiper l'hypothèse d'un divorce et l'hypothèse ou l'un des deux époux occuperait le bien, afin de savoir si oui ou non, cette occupation serait assujettie à indemnité d'occupation.

Rappelons qu'en présence d'un bien immobilier appartenant à un couple pacsé séparé, un couple en concubinage séparé, ou bien encore un couple divorcé, l'occupant sera immanquablement tenu à une indemnité d'occupation à l'encontre de son ancien époux ou compagnon, et devra en supporter sa quote-part par rapport aux charges de copropriété ou par rapport au crédit immobilier et aux échéances du prêt.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus, avocat à Saint Raphael, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr