



Conditions de paiement d'une indemnité d'occupation par un époux lors du partage de la communauté

publié le **02/02/2015**, vu **10593 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quelles sont les conditions d'octroi d'une indemnité d'occupation en cas d'indivision entre les époux propriétaires d'un bien immobilier acquis en commun ?

Il existe un principe juridique selon lequel la personne qui jouit seule d'une maison ou d'un appartement acheté en indivision dans le cadre de son mariage doit indemniser l'autre copropriétaire indivis en lui versant une indemnité d'occupation.

Le 14 janvier 2015, la Cour de cassation a jugé que l'indemnité d'occupation est due par le propriétaire indivis à son co-indivisaire même s'il n'occupe pas effectivement le bien du moment qu'il peut en jouir (**Cass. Civ. I, 14 janvier 2015, n° de pourvoi: 13-28069**).

Pour mémoire, l'article 815-9 alinéa 2 du code civil dispose que :

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

En l'espèce, M. X et Mme Y se sont mariés sans contrat préalable et ont acquis ensemble en indivision un bien immobilier pour établir leur domicile conjugal.

Dans le cadre de leur divorce, un juge aux affaires matrimoniales a attribué au mari la jouissance de l'immeuble commun, à titre gratuit jusqu'au prononcé définitif du divorce.

À l'occasion du partage de la communauté, l'épouse réclamait le paiement d'une indemnité d'occupation à son mari pour avoir bénéficié seul du logement familial après le divorce.

Le mari de son côté faisait valoir qu'il n'avait pas occupé effectivement ce logement et que son ex-épouse ne démontrait pas ne pas avoir pu y accéder.

Cependant, les juges ont donné satisfaction à l'épouse estimant que, selon l'article 815-9 alinéa 2 du code civil, sauf convention contraire, l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis doit à son co-indivisaire une indemnité d'occupation, *« même en l'absence d'occupation effective »*.

Ainsi, un indivisaire n'a pas à rapporter la preuve de ce que son co-indivisaire aurait occupé de manière privative le bien.

L'indemnité que l'article 815-9 du Code civil met, sauf convention contraire, à la charge de l'indivisaire en contrepartie du droit pour lui de jouir privativement d'un bien indivis est due, même en l'absence d'occupation effective des lieux.

La condition au paiement d'une indemnité d'occupation n'est donc pas l'occupation du bien en tant que telle mais la seule possibilité d'en jouir privativement.

Pour se libérer de cette obligation de paiement d'une indemnité d'occupation, celui qui jouit d'un bien indivis doit prouver avoir remis à la disposition de l'indivision le bien dont la jouissance lui avait été attribuée.

Par conséquent, l'indivisaire à qui a été provisoirement attribuée, à titre gratuit, la jouissance privative d'un immeuble appartenant indivisément aux époux est, après le prononcé définitif du divorce, redevable d'une indemnité jusqu'à ce qu'il soit justifié de la restitution de la jouissance de cet immeuble à l'indivision.

La preuve de la jouissance privative d'un bien indivis comme de sa libération est donc fondamentale en fonction des intérêts de chacune des parties.

Elle permettra à celui qui n'a pas pu bénéficier de son bien de demander au juge de constater que la jouissance de ce bien par celui qui en jouit n'est pas à titre gratuit mais onéreux et en conséquence le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la vente effective de l'immeuble, le cas échéant.

Ainsi, il incombe à l'indivisaire qui a obtenu le droit de jouir privativement de l'immeuble indivis de rapporter la preuve que ce bien a été remis à disposition de l'indivision pour que l'indemnité cesse d'être due.

La fixation de la valeur locative mensuelle de l'immeuble est donc très importante.

En outre, il est important de garder en mémoire que le juge aux affaires familiales peut solliciter d'un expert qu'il fixe la valeur locative mensuelle de l'immeuble dans le cadre des opérations de liquidation partage.

A cet égard, il convient de ne pas oublier de demander au juge qu'il soit donnée mission à un expert (notaire) de déterminer la valeur de l'indemnité d'occupation.

Le montant est en pratique fixé selon la valeur locative du bien immobilier dont il s'agit par rapport à des biens similaires offerts sur le marché de la location.

Dans le cadre des procédures de divorces et plus particulièrement de celle relative aux opérations de compte liquidation partage entre les époux, une moitié d'indemnité d'occupation est due à l'autre.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com