Image not found or type unknown

Le délai de prescription extinctive de l’action en recouvrement d’une indemnité d’occupation

publié le **29/10/2014**, vu **6293 fois**, Auteur : Anthony BEM

L’action en recouvrement d’une indemnité d’occupation doit être initiée dans un délai de prescription de 5 ans sous peine de prescription.

L'indemnité d'occupation d'un bien est un sujet de contentieux essentiellement en droit de la famille, du divorce et des successions.

Cependant, l'écoulement du temps limite souvent les possibilités d'action.

Or, pour mémoire, l’action en paiement d’une indemnité d'occupation est soumise à un délai de prescription de cinq ans. (Cass. Civ. I, 17 février 1987, n° 85-10.988).

En matière de divorce, il a ainsi été jugé que ce délai de cinq ans commence à courir à compter du point de départ des effets du divorce entre les parties, c’est-à-dire la date de l’assignation en divorce avant la loi de 2006 ou la date de l'ordonnance de non conciliation depuis 2006.

Toutefois, la question se pose de savoir le délai durant lequel le créancier d’une indemnité d’occupation est admis à réclamer le paiement des arriérés échus de l’indemnité d’occupation à celui qui la doit, dés lors que celui-ci est acquis dans son principe et dans son montant.

Cette question ne manque pas d’intérêt.

En effet, l’indemnité d’occupation pour jouissance privative d’un bien indivis relève-t-elle du régime des créances périodiques et le délai de prescription extinctive doit-il en conséquence être fixé à cinq ans ?

Pendant un certain temps, la réponse à cette question dépendait des modalités d’exécution de l’indemnité d’occupation à savoir :

- soit l’indemnité d’occupation déterminée de manière périodique

- soit l’indemnité d’occupation déterminée de façon forfaitaire ou globale.

Lorsque l’indemnité d’occupation est périodique, c’est-à-dire payable par année ou à des termes périodiques plus courts (par exemple par mois), la jurisprudence applique la prescription de 5 ans prévu à l’article 2277 du code civil.

A cet égard, la Cour de cassation a déjà jugé que : « *si l'indemnité d'occupation est née et consiste en un certain montant par mois, elle doit être soumise à la prescription quinquennale* [5 ans] ». (Cass. Civ. I, 3 juillet 1979)

Cette jurisprudence a été confirmée par la suite.

Ainsi, la Cour de cassation à jugé que :

> *« **La prescription quinquennale, qui concerne les actions en paiement**, non seulement les loyers, mais **de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts, concerne donc l'indemnité d'occupation** lorsque la somme réclamée correspond au montant du loyer annuel réajusté qui aurait dû être versé depuis l'occupation ».* (Cass. Civ. I, 5 mai 1998, pourvoi : 96-16500)

La difficulté se présente lorsque l'indemnité d'occupation est déterminée de façon forfaitaire c'est-à-dire fixée pour une période de temps globale.

Après une divergence de jurisprudence entre la première et la troisième chambre civile sur la question, la formation plénière de la Cour de cassation a jugé 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** ».* (Cass. Assemblée Plénière, 10 juin 2005, pourvoi : 03-18922)

A la suite de cet arrêt, la troisième chambre civile a fait cesser toute divergence en s'alignant sur la position de la première chambre civile.

Ainsi, elle a jugé que :

> *« La durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et le créancier d'une indemnité d'occupation ne peut obtenir le recouvrement des arriérés échus plus de cinq ans avant la date de sa demande» (*Cass. Civ. III, 8 novembre 2006, pourvoi : 05-11994)

Par conséquent, **le créancier d'une indemnité d'occupation pour jouissance privative d'un bien immobilier ou d'un terrain indivis n'est admis à réclamer le paiement des arriérés échus que durant les cinq dernières années précédant sa demande**.

Autrement dit, même si une décision de Justice définitive fixe le principe d'une indemnité d'occupation pour le passé et pose le principe d'une indemnité d'occupation pour l'avenir jusqu'au partage effectif, les mois d'occupation non encore échus car postérieurs au prononcé de la décision sont frappés d'une prescription de 5 ans ; obligeant le bénéficiaire de cette indemnité d'assigner l'occupant du bien dans ce délai pour ne pas perdre ses droits sur les échéances mensuelles à venir.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés