



INDEMNITE D'OCCUPATION ET REMISE EN QUESTION : 1 ERE CIV, 8 JUILLET 2015

publié le 15/09/2015, vu 12712 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La première Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu le 8 juillet 2015, N° de pourvoi: 14-13437 un arrêt important en ce qui concerne le principe de l'indemnité d'occupation au profit de l'indivision post-communautaire, (ouverte après divorce) qui rappelle l'importance de la preuve d'une jouissance exclusive pour pouvoir y prétendre.

I Analyse de 1 ere Civ,8 juillet 2015, N° de pourvoi: 14-13437

1. Rappel de principe et Faits

1°) *Le sens de l'indemnité d'occupation*

Elle trouve sa source dans **l'article 815-9 du code civil**, qui dispose

« Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

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

Comme elle répare et dédommage l'indivision, encore faudra t-il pour le demandeur démontrer l'impossibilité réelle de pouvoir occuper le bien et non une simple abstention volontaire **Cass. Civ. 1ère 29/06/2011, pourvoi N° 10-15634**

2°) *faits et décision*

Dans le cadre de la liquidation partage post communautaire communauté ouverte après divorce un époux soutenait qu'il avait élu domicile au sein de la résidence secondaire commune, ce fait n'impliquait pas une jouissance exclusive et ne le rendait pas dans l'obligation de payer une indemnité d'occupation.

Pour les juges du fond, l'indemnité était due au motif que des témoignages et des pièces produites aux débats établissaient l'absence de toute jouissance du bien par l'épouse et donc l'occupation seulement par son époux.

Cassation au visa du texte précité au motif que :

« par des motifs inopérants, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'occupation de l'immeuble indivis par M. X... excluait celle par Mme Y..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

La question de l'impossibilité de fait ou de droit est donc rappelée par la cour de Cassation qui considère une fois encore que le paiement d'une indemnité d'occupation ne réside pas dans l'occupation du bien mais de la possibilité d'en jouir exclusivement.

B La jouissance privative d'un bien indivis au sens de l'impossibilité de droit ou de fait pour un coïndivisaire d'user de la chose

1°) L'empêchement de droit

En matière de divorce, le juge qui attribue à l'un des époux la jouissance du domicile conjugal indivis doit bien préciser s'il s'agit d'une attribution gratuite ou onéreuse.

Si la jouissance a été concédée de façon gratuite dans l'ONC, elle devient onéreuse à la date où le jugement de divorce devient définitif ; **1^{ère} Civ, 19 septembre 2007, pourvoi N° 06-11.955** ;

Pour 1^{ère} Civ, 14 janvier 2015 pourvoi N°:13-28069

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

En l'espèce au stade de l'ordonnance de non conciliation, le JAF avait attribué la jouissance de l'immeuble commun, gratuitement au mari jusqu'au prononcé définitif du divorce si bien que lors du partage l'épouse a revendiqué une indemnité d'occupation .

Le mari contestait ce principe au motif qu'il n'avait pas occupé effectivement le domicile et que l'épouse ne prouvait pas son impossibilité d'y accéder.

Pour les juges du fond en vertu de 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* ».

1^{ère} Civ, 23 octobre 2013 pourvoi N°12-21-556 au visa de l'article 262-1 du code civil sur les effets du divorce rappelle que

la décision par laquelle le juge du divorce reporte ses effets patrimoniaux entre les époux à la date à laquelle ils ont cessé de cohabiter et de collaborer, n'a pas pour effet de conférer à l'occupation du logement conjugal par l'un d'eux un caractère onéreux avant la date de l'ordonnance de non-conciliation, sauf disposition en ce sens dans la décision de report, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2°) L'empêchement de fait une question plus complexe

Cass. 1^{ère} Civ 8 juillet 2009 , pourvoi N° 07-19.465

La jouissance privative d'un bien indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les co-indivisaires d'user de la chose" ... en raison de l'attribution de la jouissance de l'immeuble à l'épouse par l'ordonnance de non-conciliation, l'époux était, au moins jusqu'à l'arrêt prononçant le divorce du 9 mars 1999, dans l'impossibilité de droit d'user du bien indivis".

Pour 1ere Civ, 14 janvier 2015 pourvoi N°: 13-28069

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.

II Présentation de 1 ere Civ, 8 juillet 2015, N° de pourvoi: 14-13437

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... et Mme Y... ont divorcé en 2006 ; que des difficultés sont survenues lors de la liquidation et du partage de leur communauté ;

Sur les premier et deuxième moyens, ci-après annexés :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 815-9, alinéa 2, du code civil ;

Attendu que, pour dire que M. X... est redevable d'une indemnité d'occupation au profit de l'indivision post-communautaire, l'arrêt retient que les attestations versées ne témoignent pas de la jouissance par Mme Y... du bien incriminé que M. X... a en revanche occupé seul selon ce qui ressort du rapport d'expertise et d'autres pièces de la procédure (attestation sur l'honneur du 19 mars 2004, arrêt de la cour d'appel, assignation en liquidation partage...) ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'occupation de l'immeuble indivis par M. X... excluait celle par Mme Y..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a confirmé le jugement ayant dit que M. X... est redevable d'une indemnité d'occupation au profit de l'indivision post-communautaire pour une somme de 79 239, 90 euros, l'arrêt rendu le 11 décembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;

Je reste à votre disposition par le biais des consultations en ligne

Maître HADDAD Sabine