



Indemnité d'occupation lorsque un époux paie le logement mais c'est l'autre qui est sur le titre

Par hcl22, le 29/07/2019 à 19:12

Bonjour,

Un mari marié en séparation de biens achète comptant avec ses biens propres obtenus par héritage un appartement pour le logement de la famille sur le titre de propriété duquel il fait mettre sa femme à 100% sans contrepartie.

Après divorce arrive la liquidation partage. Le notaire accorde au mari une créance calculée au profit subsistant donc de 100% de la valeur de l'appartement au jour du partage. Mais le juge de l'ONC a décidé d'une Indemnité d'occupation sans aller voir qui avait payé, point qui d'ailleurs n'avait pas été soulevé lors de l'ONC.

Comment le mari peut-il échapper au fait de payer une indemnité d'occupation? S'il doit en payer une du fait que sa femme est propriétaire, peut-il obtenir une créance au titre du manque à gagner que constitue pour lui l'immobilisation du capital au profit de sa femme?

A-t-il des solutions alternatives?

Merci.

Par hollen ar mor, le 30/07/2019 à 14:33

Bonjour,

Si le bien a été financé par un héritage, c'est un bien propre, même si vous êtes mariés sous le régime de la communauté.

Mais si vous en avez fait donation à votre épouse après 2005, même en dehors d'un contrat de mariage, elle en devient propriétaire irrévocablement.

Je ne pense pas que vous ayez fait une donation à 100% à votre ex, par contre. Le plus probable ait que vous lui avez donné la moitié du bien.

Dans ce cas, vous lui devez un demi loyer si vous occupez l'appartement. Et si vous voulez le garder, il faudra racheter sa part...

Par hcl22, le 30/07/2019 à 15:29

Merci pour cette réponse. Je reprécise la question. Le notaire du partage a décidé que le fait que la femme soit à 100% sur le titre, mais que le mari ait tout payé, ouvre droit au mari à une créance de 100% de la valeur du bien.

Le mari va donc récupérer la valeur du bien, et la femme n'aura comptablement rien - elle restera avec l'appartement et une dette équivalente envers le mari, ce qui est logique puisqu'ils sont en séparation de biens et en plus que les fonds proviennent d'un héritage de Monsieur.

Mais la question n'est pas là.

La question porte sur l'indemnité d'occupation. Le mari doit à priori une indemnité à la femme, ou à l'indivision si le bien avait été en indivision. D'après la loi cette indemnité devrait correspondre à la valeur locative. Or cela paraît aberrant puisque c'est lui qui a payé l'appartement avec ses fonds propres.

S'ils étaient mariés en communauté l'appartement serait considéré un bien propre au mari (car il en a financé + de la moitié avec ses fonds séparés) et il n'y aurait donc probablement

pas d'indemnité d'occupation.

Mais ici ils étaient mariés en séparation de bien. Le bien peut-il alors être qualifié de bien propre au mari comme s'ils avaient été mariés en communauté?

Dans le cas contraire, l'indemnité d'occupation est probablement due à la femme puisque telle est la loi et que la femme est sur le titre de propriété à 100%. Selon quel dispositif juridique le mari peut-il bénéficier d'une créance inverse équivalente à l'indemnité d'occupation (ce qui revient à annuler cette dernière), ce qui semble devoir être le cas selon l'équité?

Pardonnez la difficulté de la question. Le cas est probablement inhabituel.

Dans l'attente d'éclaircissements.

Merci.