



Valeur locative et indemnité d'occupation

Par **Izaza**, le **10/09/2017** à **23:11**

Bonjour, les impôts m'avaient indiqué que l'indemnité d'occupation était calculée sur la valeur locative cadastrale et non celle du marché. Existe t il un texte le précisant ? Avec mes remerciements.

Par **Visiteur**, le **11/09/2017** à **00:43**

Bsr

Pouvez vous préciser cette "indemnité" et le rapport avec les impôts?

Par **Izaza**, le **11/09/2017** à **07:32**

Cette référence aux impôts car ce sont les seuls à m'avoir apporté une réponse et je souhaite pouvoir vérifier cette information . Indemnité d'occupation dans le cadre d'une liquidation de régime patrimonial quand l'appartement à été occupé par l'un des deux époux.

Par **janus2fr**, le **11/09/2017** à **13:22**

Bonjour,

Sur ce site, vous pouvez trouver ce dossier :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/divorce-calcul-indemnité-occupation-jouissance-16127.htm>

En particulier :

[citation]1°) La détermination du montant de l'indemnité d'occupation due par un époux pour jouissance privative d'un immeuble indivis

L'indemnité d'occupation pour jouissance privative est due même en l'absence d'occupation privative effective des lieux, dès lors qu'il y'a impossibilité de droit ou de fait pour les coïndivisaires d'en user. (Cass. Civ. I, 29 juin 2011, n° 10-15.634)

En l'absence d'accord entre les parties, il incombe au juge de déterminer le montant de

l'indemnité pour jouissance privative d'un bien indivis, en cas de divorce.

Le juge ne saurait déléguer cette mission au notaire liquidateur, lequel peut seulement donner un avis de pur fait sur les éléments d'évaluation de l'indemnité. (Cass. Civ. I, 2 avril 1996, n° 94-14.310)

Le choix de la méthode de calcul destinée à fixer le montant de l'indemnité relève du pouvoir d'appréciation des juges du fond (Cass. civ. I, 25 juin 1996).

Toutefois, la Cour de cassation fournit quelques indications générales notamment:

- le juge peut naturellement avoir égard à la valeur locative du bien (Cass. civ. III, 16 mars 1983).

- La valeur locative n'est pas, cependant, un élément de référence automatique. En effet, rien n'interdit au juge de prendre en considération d'autres éléments propres à l'espèce (Cass. Civ. I, 13 décembre 1993, n° 92-20.780)

- Les juges du fond peuvent opérer une « réfaction » de la valeur locative du bien. Cette réfaction peut varier de 15 à 30 % d'un loyer normal (Cass. civ. II, 4 mai 1994).

- Il faut noter que dans la mesure où l'indemnité est assimilée aux fruits et revenus, elle est due à l'indivision et non aux autres indivisaires (Cass. civ. I, 14 novembre 1984).

- La Cour de cassation considère que lorsque l'un des époux a joui exclusivement du logement familial avec ses enfants, l'indemnité d'occupation mise à sa charge peut être diminuée, voire dans certains cas supprimée (Cass. civ. I, 7 juin 1989).

- Il ressort, enfin, de notre arrêt d'espèce, que l'indemnité d'occupation doit être déterminée sur la base de la totalité du bien dont un des indivisaires s'est fait accorder le bénéfice de la jouissance privative.

Enfin, l'indemnité d'occupation est comparable à un loyer mais ne lui est pas assimilable.

En effet, l'indivisaire occupant n'est pas dans la situation d'un locataire et ne bénéficie pas de sa protection.

La précarité de son titre justifie donc une contrepartie financière moindre qu'un loyer.[/citation]