Bien indivis, indemnité d'occupation

Par A178203

Bonjour,

Divorcé depuis deux ans et j'habite avec notre enfant le domicile conjugal (bin indivis acheté avant le mariage) qui m'avait été attribué à titre onéreux.

Il y a deux cas de jurisprudence de la cours de sur la non remise des clés mais aussi sur le fait que l'enfant vivant exclusivement au domicile conjugal exempte de devoir payer une indemnité d'occupation. On voit ces cas sur internet (18-20831 et 95 12 471).

Confirmez vous cela et si un juge du fond passe outre ces deux cas de jurisprudence, y aura t'il davantage de chance en Appel, voire en cours de cassation?

De plus, mon ex avocate m'avait écrit ?qu'elle avait fait des recherches et qu'il y avait une jurisprudence sur la non remise des clés (sans la citée nommément)).
Elle me disait oralement de ne rien dire à la partie adverse pour ne pas les alerter sur ce point.
Au moment de commencer la liquidation amiable , elle m'a de nouveau écrit de dire que je n'avais pas la jouissance exclusive et donc pas d'indemnité à payer.

Bien entendu, la partie adverse ne l'entend pas de cette façon.

J'ai aujourd'hui le sentiment d'avoir été induit en erreur. Quels sont mes recours svp?

Merci par avance.

Par Isadore

Bonjour,

Confirmez vous cela et si un juge du fond passe outre ces deux cas de jurisprudence, y aura t'il davantage de chance en Appel, voire en cours de cassation?
Non, sauf si la situation est strictement identique.

Pour le cas où l'enfant vivait chez son père, sans que sa mère ne verse de pension alimentaire en argent, se pose la question de savoir si la mise à disposition du logement indivis ne constitue pas une pension alimentaire en nature :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038797620]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038797620[/url]

L'idée est que plutôt que de verser une pension en argent, il est possible que la pension soit acquittée sous forme d'une réduction de l'indemnité d'occupation. Dans un tel cas le parent qui "paye" la pension peut la déduire de son revenu, et celui qui en profite doit la déclarer comme revenu auprès du fisc et de la CAF.

Quant à la "non remise des clefs", je crois que je vois ce dont vous voulez parler. L'idée est que si seul un indivisaire possède les clefs, les autres sont empêchés de jouir du logement.

Une indemnité d'occupation est due par l'indivisaire qui jouit privément du bien, empêchant les autres d'exercer leur droit de propriétaire. Quand un seul indivisaire occupe le bien, le juge doit examiner si sa jouissance empêche les autres d'en profiter ou non. Dans la jurisprudence citée il a été jugé que l'occupante n'empêchait pas les autres de profiter du bien :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007037672]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007037672[/url]

Dans votre cas, vous n'êtes pas redevable de l'indemnité si votre ancien mari a librement accès au logement. S'il fait le

choix de ne pas revenir y habiter, passer des week-ends ou y inviter des amis, c'est son problème. En revanche si vous entravez son droit de jouissance en lui interdisant ou en restreignant l'accès, il a le droit d'être dédommagé.

Au moment de commencer la liquidation amiable , elle m'a de nouveau écrit de dire que je n'avais pas la jouissance exclusive et donc pas d'indemnité à payer.
Si la partie adverse estime à tort que vous avez la jouissance exclusive, c'est facile à contester : vous lui écrivez un courrier recommandé lui disant qu'il a un jeu de clefs et qu'il a toujours été libre de profiter du logement et d'y accéder à sa guise.

Sinon il faut considérer que vous entravez la jouissance de cette personne.

Par A178203

Merci pour ce retour mais je ne comprends pas tout.
La liquidation a débuté et dois je envoyer x mois après un recommandé pour dire que l'autre peut jouir du bien Indivis?

Les juges en 1ere instance connaissent cette jurisprudence. Doivent-ils en tenir compte ou, comme ils sont souverains, ils peuvent passer outre et condamner à payer une indemnité?

Quid si la liquidation n'est pas terminée, et que le bien indivis n'est plus aujourd'hui sur le jugement de l'ONC (attribution onéreuse) mais clés non rendues. Le paiement de cette éventuelle indemnité n'est il pas à faire à la fin?
Car sinon, j'imagine qu'on peut faire traîner cette liquidation.

Quand à l'enfant exclusivement au domicile conjugal, le parent qui ne l'avait pas en charge n'avait pas été condamné à verser de pension pour lui.

Au contraire, c'est le parent vivant avec cet enfant au domicile conjugal versait une pension pour le second enfant vivant ailleurs. Le parent vivant au domicile conjugal payait dans le même temps une école privée très chère pour cet enfant vivant exclusivement avec lui (écrit dans le jugement de divorce).

Est-ce à mettre en avant?

Merci

Par Isadore

Bonjour,

La liquidation a débuté et dois je envoyer x mois après un recommandé pour dire que l'autre peut jouir du bien Indivis?
Seulement si vous entendez contester avoir la jouissance exclusive du bien que vous occupez. Il s'agir de couper l'herbe sous le pied de la partie adverse en lui expliquant que vous n'avez jamais eu l'intention de l'empêcher de profiter du bien. Et donc bien mettre en avant que vous ne vous opposez pas à ce qu'elle vienne y habiter avec vous ou y passer des vacances.

Evidemment ce n'est possible que si vous êtes prêt à cohabiter avec l'autre partie dans le bien indivis.

Doivent-ils en tenir compte ou, comme ils sont souverains, ils peuvent passer outre et condamner à payer une indemnité?
Ils peuvent passer outre. Si les juges respectent en général la jurisprudence de la Cour de cassation c'est parce que celle-ci fait autorité. La Cour de cassation ayant logiquement tendance à suivre sa propre jurisprudence, ne pas la respecter c'est risquer de voir le jugement cassé.

De toute façon la situation décrite dans ce jugement n'est pas la même que la vôtre.

Quid si la liquidation n'est pas terminée, et que le bien indivis n'est plus aujourd'hui sur le jugement de l'ONC (attribution onéreuse) mais clés non rendues. Le paiement de cette éventuelle indemnité n'est il pas à faire à la fin?
Car sinon, j'imagine qu'on peut faire traîner cette liquidation.
L'indemnité d'occupation est due à partir du moment où un jugement ou une convention d'indivision impose qu'elle soit versée. Elle peut être rétroactive sur cinq ans maximum à compter du début de la privation de jouissance.

Si le bénéficiaire de l'indemnité d'occupation voit un intérêt à faire traîner les choses, oui, ça peut durer longtemps.

Est-ce à mettre en avant?
A voir... est-ce vous souhaitez percevoir une pension alimentaire pour l'enfant qui vit avec vous ?

Par A178203

Si j'envoie une lettre recommandée maintenant x mois après l'ONC et le début de la liquidation amiable, elle peut rendre les clés et plus de litige.

Si cette personne rentre dans le bien indivis, puis je m'opposer à ce qu'elle prenne des photos de l'intérieur (pour donner à autrui)?

Si je m'aperçois après coup qu'elle est entrée en mon absence dans ce bien indivis (un SMS de sa part disant qu'elle rendra les clés d'un des enfants par courrier), est-ce un élément de jouissance non privative?

Sinon l'enfant vivant exclusivement dans le bien indivis travaille depuis peu.

Entre l'0NC et le jugement de divorce, il s'est passé 3 ans. Durant cette période, l'enfant vivant exclusivement au domicile conjugal a changé d'école privée et la mensualité est passée temporairement de 200 à 1100 euros pendant 1 an.
Est-ce un moyen d'obtenir du juge un abattement supplémentaire pour minorer l'indemnité d'occupation?

De plus, même si les gains et salaires sont communs durant le mariage, l'autre personne ne vivait plus au domicile conjugal depuis de nombreuses années, bien avant sa demande en divorce. Avec son salaire elle payait le loyer de son appartement et moi 100% du crédit immobilier du domicile conjugal.

L'Onc a attribué le domicile conjugal à titre onéreux et depuis deux ans, le divorce a été prononcé. Est-ce là encore un moyen de minorer l'indemnité d'occupation avec un % supplémentaire?

Merci beaucoup par avance