



Durée de versement de l'indemnité d'occupation

Par cgravedoctor

Bonjour,

LE CONTEXTE : Un couple est en instance de divorce. L'ONC fut prononcée en 2017. Elle attribua l'usage du domicile familial en indivision à l'un des deux époux. Suite à une répétition de procédures dilatoires, 6 ans ont passé et le divorce est loin d'être encore prononcé.

PRESCRIPTION DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION : J'ai des sources contradictoires sur la durée pendant laquelle sera due l'indemnité d'occupation Des sources A (dont un avocat) dit "5 ans maximum". Des sources B (dont chatGPT4) disent "durant la totalité de la période d'occupation, mais qui doit être réclamée au plus tard 5 ans après le prononcé du divorce".

CALCUL DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION : Par ailleurs, je me pose la question de la valeur locative de référence, car forcément, en 8 ans, elle a beaucoup évolué. Toutes les sources consultées disent que c'est la valeur locative le jour de l'ONC qui doit être prise en compte. Mais ça ne me semble pas 100% cohérent.

D'où mes questions :

1/ l'indemnité d'occupation du domicile familial est-elle due : a) pour toute la durée de la procédure sans limitation de temps ou, b) durant les cinq années suivant l'ONC ou, c) durant les 5 années précédent le prononcé du divorce ?

2/ la valeur locative de référence pour le calcul de l'indemnité d'occupation est-elle celle : a) à la date de l'ONC ou, b) à la date du divorce ?

Ben sûr si des références de jurisprudence sont connues sur ce type de litige, elles sont plus que bienvenues. Merci d'avance.

Et merci pour votre aide, toujours précieuse depuis toutes ces années.

Par Isadore

Bonjour,

1. Réponse A, l'indemnité d'occupation est due à partir de la date fixée par le jugement et tant que l'indivisaire a la jouissance privative du bien indivis ou que le jugement est applicable. Elle cesse d'être due si l'occupation privative ou l'indivision prend fin, ou si le jugement prévoit une date butoir.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422[/url]

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

L'idée est que l'indemnité d'occupation sert à indemniser le propriétaire privé de la jouissance de son bien. Le droit à être indemnisé commence donc à la date où ledit propriétaire a été privé de ladite jouissance.

Cinq ans, c'est la durée qu'a l'indivisaire pour réclamer une indemnité. Il ne peut la réclamer rétroactivement que sur cinq ans. Par exemple s'il n'a pas réclamé son indemnité de 2017, c'est trop tard pour cette période. Mais il est encore bon pour exiger ce qui n'a pas été payé fin 2018 et après.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432430]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432430[/url]

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

2. J'avoue ne pas trop comprendre la question : si un juge accorde une indemnité d'occupation lors de l'ONC, on ne va pas lui demander d'anticiper sur la valeur locative du bien lors du divorce. Il fixe l'indemnité en fonction de la valeur locative du bien lors du jugement, éventuellement en l'ajustant si la rétroactivité sur plusieurs années est demandée.

Par cgravedoctor

Merci pour la réponse rapide et précise.

Question 1 : en effet, c'est ce que j'ai vu moi-même. Mais rien n'est réclamé jusqu'à présent. Donc mon avocat me dit que mon ex ne pourra réclamer que sur 5 ans. Or j'ai trouvé dans la jurisprudence (Cass. civ. 1, 25-03-2009, n° 07-18.958, F-D, Cassation partielle) un cas similaire où la cour d'appel avait dit que les 5 dernières années seulement étaient dues mais ce jugement a été cassé, en gros, au motif qu' "il n'y a pas de dettes entre époux" et que donc l'indemnité d'occupation ne peut être considérée comme une dette et que donc elle ne peut pas être prescrite. La totalité de l'indemnité de résidence ayant été réclamée moins de 5 ans après le prononcé du divorce, toutes les échéances étaient dues. Evidemment n'étant pas du métier le jargon juridique n'est pas facile de se faire une opinion à 100% fiable d'une décision de justice. Qu'en pensez-vous ?

Question 2 : l'ONC ne précise pas le montant de l'indemnité. J'ai pris la précaution de faire expertiser la valeur locative du bien quelques mois plus tard (la maison était dans un état de délabrement avancé), puis petit à petit je l'ai retapée, si bien que sa valeur locative a énormément augmenté. Il est certain que la partie adverse, dilatoire et procédurière, va aller jusqu'en cour d'appel pour réclamer le montant le plus élevé. Je dois donc me préparer à argumenter le moment venu. Quelle est votre opinion et quels arguments (et/ou jurisprudence) pensez-vous que je puisse faire valoir pour que l'indemnité soit basée sur la valeur au jour de l'ONC, et non pas après maintenant 6 et peut être bien davantage d'années d'efforts pour remettre moi-même cette maison en état.

Merci encore pour votre aide. C'est tellement réconfortant !

Par Isadore

Voici ce que dit le jugement en question (sur le point qui nous intéresse) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020454734]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020454734[/url]

Mais attendu que si la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, est applicable à l'indemnité d'occupation, il résulte de l'ancien article 2253 du même code que la prescription ne court pas entre époux et qu'elle se trouve suspendue jusqu'à la dissolution du mariage

Il s'agit d'un article du Code civil abrogé en 2008, qui n'est donc pas applicable à une situation postérieure à cette date. La Cour de cassation a tranché en 2009 une procédure bien antérieure à 2008. Cet article disait que la prescription des dettes ne courait pas entre époux (et pas qu'il n'y avait pas de dettes entre époux).

Mais il y a eu une importante réforme en 2008 qui a abrogé cette disposition.

2. L'indemnité d'occupation éventuelle sera en fonction de la valeur locative du bien concerné, même si elle est issue de travaux fait par un seul indivisaire.

Si vous avez retapé le bien, selon les travaux réalisés, vous aurez droit à une indemnisation lors de la revente ou du partage en fonction de la plus-value apportée. Si cela correspond à des travaux d'entretien, vous avez cinq ans pour demander un remboursement au prorata des parts.

Il n'y a pas d'arguments à faire valoir pour que l'indemnité d'occupation soit décorrélée de la valeur locative du bien à la date pour laquelle elle est versée.

Par Rambotte

Bonjour.

Je suppose que l'ONC a acté la séparation de corps et donc la séparation de biens ?

Dès lors le bien est indivis, et vous avez amélioré à vos frais le bien indivis, ce dont vous devez être indemnisé (815-13).

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235

Ce qui compense le fait que l'indemnité d'occupation est due sur la base de la réalité du bien indivis (ce qui est occupé, c'est un bien réel, pas un bien fictif dans un état fictif).

Donc à mon avis, la valeur de référence n'est ni celle à date de l'ONC, ni celle à date du divorce, mais sur la réalité.

Notez que l'indemnité d'occupation est due à l'indivision, pas à l'autre indivisaire. Et que ce qui peut être demandé, c'est sa part dans les bénéfices annuels de l'indivision (815-11).

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367245

A l'amiable, il peut y avoir des paiements mensuels d'une moitié de l'indemnité de l'un à l'autre.

Mais sinon, il s'agit théoriquement de tenir une comptabilité recettes/dépenses de l'indivision, sachant que les recettes "s'effacent" au bout de 5 ans sauf si un acte suspend ou interrompt la prescription (une demande formelle). Ce qui permet, en cas de demande de part des bénéficiaires, de solder la comptabilité à date, et de dire quel montant doit l'un à l'autre. Et on repart ensuite pour une nouvelle comptabilité.

Le cas n° 07-18.958 n'est pas du tout le même : il ne s'agit pas de l'occupation d'un bien indivis, mais d'un propre du mari ayant servi de domicile conjugal. Toutes les règles des 815 et suivants ne s'appliquent pas (et l'arrêt ne les mentionne pas).

Par cgravedoacteur

Merci beaucoup pour ces deux réponses vraiment précises. Par contre ça me fait apparaître une complexité dans les calculs qui n'augure rien de bon sur les procédures que vont faire la partie adverse au moment de la liquidation de l'indivision.

Ce que j'ai compris de vos explications :

PREMIÈRE PARTIE L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION : l'indemnité d'occupation correspond à la valeur du bien au fur et à mesure de son évolution. Malheureusement cette évolution n'est pas entièrement documentée. Il y a des travaux qui ont été faits avec des amis, d'autres avec de la famille. L'ONC a déjà 6 ans. Le divorce sera prononcé peut être dans plusieurs années car encore une fois il y a une volonté dilatoire de l'autre côté. Donc on va se retrouver dispns dans 4 ans, à aller jusqu'en cour d'appel pour se battre sur la valeur locative année après année ? Ca peut vraiment se passer comme ça ?

DEUXIÈME PARTIE : L'EXTINCTION DES RECETTES : D'autre part je lis dans un des messages que "les recettes s'éteignent au bout de cinq ans". Je ne comprends pas ce point. Il se trouve que je loue la maison à la semaine durant la période estivale pour financer la remise en état de la maison. Je m'apprêtais à tenir une comptabilité jusqu' à la fin des temps sur ces recettes mais vous dites qu'elles s'éteindront après cinq ans ? peut être n'ai je pas compris ? Car certaines dépenses visent d'une manière générale à retaper la maison. Quand il y a un dégât des eaux, un frigo qui lâche, etc. Et d'autres dépenses sont spécifiques à l'activité de location saisonnière (linge de maison, literie, petit électroménager dont je ne me sers pas moi même mais qui est nécessaire pour louer à une famille en vacances etc. Selon ma compréhension du fonctionnement de l'indivision, je rendrai compte des recettes et dépenses globalement à la dissolution de l'indivision et sur toute sa durée ? Est ce que je me trompe ?

Merci !

Si les recettes s'éteignent,

Par Isadore

Chaque indivisaire a cinq ans pour réclamer sa part des recettes du bien indivis. Après cinq ans, il y a prescription.

Par exemple l'indivisaire qui n'a pas la jouissance du bien peut réclamer rétroactivement jusqu'à cinq années d'indemnité d'occupation. Si le bien est mis en location par un des indivisaires, l'autre a cinq ans pour réclamer sa part du loyer. Il en va de même pour les dépenses d'entretien et de conservation du bien : celui qui engage les dépenses a cinq ans pour réclamer un remboursement à l'autre.

Sauf les dépenses d'amélioration du bien (par exemple la construction d'une piscine), vous n'aurez donc pas à partager des dépenses et des recettes antérieures de plus de cinq ans à une réclamation .

Tout ce qui est entretien de la toiture, remboursement d'un crédit immobilier, paiement de la taxe foncière, loyer, indemnité d'occupation... et qui a été payé ou empoché par un des indivisaires ne peut plus être partagé au bout de cinq ans.

Attention, si vous ne détenez pas les deux-tiers des droits indivis, vous n'avez pas le droit de mettre le bien en location

sans l'accord de votre épouse sauf décision de justice vous y autorisant. Votre épouse a droit à sa part des bénéfices tirés de cette mise en location, mais les baux que vous signez sans sa permission ne lui sont pas opposables.

Vous auriez sans doute intérêt à vendre le bien ou à racheter sa part, non ?

Par cgravedoacteur

Oui en effet j'aimerais bien sortir de cette situation mais elle bloque tout. En effet elle aura 5 ans pour réclamer sa part mais elle le fera dès le prononcé du divorce. Et on est bien d'accord que si l'indivision a duré 10 ans grâce à ses man?uvres dilatoires, je lui devrai des comptes sur la totalité de ces dix années ? C'est ce point que je n'arrive pas à élucider définitivement. Mon avocat me dit qu'elle n'aura des comptes à recevoir que sur les cinq dernières années mais plusieurs kautres sources dont un prof de droit, me disent que non, les comptes seront à fournir sur la totalité de la période aussi longue soit elle. Qui a raison et sur la base de quels textes ? Merci pour l'aide ! A force il y a des jours compliqués....

Par Rambotte

Par recettes de l'indivision, je parlais de l'indemnité d'occupation que vous devez dans la comptabilité, pour votre jouissance (elle n'a pas besoin d'être physiquement versées).

Si votre coindivisaire ne demande rien, elle n'a plus le droit d'exiger que les recettes vieilles de plus de 5 ans soient comptabilisées.

Les loyers que vous touchez (physiquement, pour le coup) ne sont pas une recette de l'indivision, c'est une recette de votre jouissance.

Pour les dépenses courantes de l'indivision, il s'agit de la taxe foncière, les charges de copropriété le cas échéant. Mais pas les charges de l'occupation (électricité, eau...).

Vos dépenses spécifiquement liées à la location ne sont pas à prendre en compte.

Les dépenses d'améliorations ne devraient pas compter ici, car il s'agirait plutôt d'évaluer la plus-value que vous apporter au bien indivis par vos dépenses personnelles. Il sera tenu compte de cette plus-value dans le partage, selon le 815-13.

"Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés."

Par Isadore

Je donne un exemple librement inspiré de faits réels :

- 2017 : M. cgravedoacteur comme à occuper privément une maison appartenant pour moitié à son épouse ; valeur locative mensuelle du bien 300 euros ; M. cgravedoacteur à compter de cette date assume seul le paiement de la taxe foncière et le remboursement du crédit
- 2018 : M. cgravedoacteur loue la maison pendant ses trois mois de vacances à 500 euros le mois
- 2019 : la valeur locative du bien est désormais estimée 500 euros ; M. cgravedoacteur loue la maison pendant deux mois de vacances à 600 euros le mois parce qu'il a le sens des affaires ; au cours de l'hiver il paye la réfection du toit qui commençait à fuir
- 2020 : M. cgravedoacteur fait construire une piscine et une extension ; la valeur locative du bien passe à 800 euros
- 2029 : la piscine a besoin d'être réparée, M. cgravedoacteur paye les travaux
- 2030 : M. cgravedoacteur continue à occuper privément la maison et à payer seul le crédit immobilier et la taxe foncière ; tous les étés il loue le bien 2 mois en locatif à 1000 euros ; Mme cgravedoacteur réclame enfin sa part des revenus de l'indivision.

M. cgravedoacteur a droit au remboursement de la moitié des taxes foncières, des mensualités du crédit payées depuis 2025 et des travaux de réfection de la piscine ; en contrepartie, Mme cgravedoacteur a droit à 400 euros X 10 mois X 5

ans d'indemnité d'occupation et 500 euros de loyers X 2 mois X 5 ans.

Mme cgravedoctor n'est pas contente car elle aurait voulu obtenir sa part des loyers et des indemnités d'occupation depuis 2017 et non 2025, mais son avocat la réconforte en lui faisant remarquer qu'elle est dispensée de rembourser à son mari les mensualités du crédit, les taxes foncières et les travaux de conservation antérieurs à 2025. Il lui expose l'article du Code civil concernant la recherche relative aux fruits et revenus de l'indivision (loyers et indemnité d'occupation) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432430]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432430[/url]

Il lui cite aussi l'article du Code civil qui fixe à cinq ans la prescription en ce qui concerne les dettes mobilières (telles que les sommes d'argent) entre particuliers :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017112]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017112[/url]

- 2031 : Mme cgravedoctor accepte de vendre sa part à M. cgravedoctor ; M. cgravedoctor fait valoir qu'il a réalisé en 2020 des travaux d'amélioration (piscine et extension) qui ont apporté au bien une plus-value dont il doit lui être tenu compte. Mme cgravedoctor proteste parce que ces travaux ont plus de cinq ans, mais son avocat lui explique l'article 815-13 du Code civil : "lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235[/url]

Note : l'auteur de ces lignes n'est pas médium, ceci est une fiction, elle décline toute responsabilité concernant le déroulé futur des événements.

Par Rambotte

Attention, l'indemnité d'occupation n'est ni le loyer ni la valeur locative.

Et elle ne va pas changer 2 mois sur 12 parce que la maison est effectivement en location pendant 2 mois.

Elle s'estimerait effectivement à partir de la valeur locative, à laquelle on appliquerait un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% pour cause de précarité d'une occupation d'indivision (l'occupant privatif n'est pas protégé comme un locataire par un bail).

Par cgravedoctor

@Isadore : merci pour ce roman plein d'imagination mais effectivement avec des ressemblances intéressantes d'avec un futur ex-couple de mes connaissances. Merci beaucoup pour les références. C'est vraiment ces points qui me manquent beaucoup actuellement. Je vais donc prendre le temps nécessaire pour éplucher tout ça en détail. Un grand merci !

@Rambotte : je n'ai pas compris. Pouvez-vous élaborer si vous avez un peu de temps.

1/ on me dit sur ce forum que l'indemnité d'occupation n'est pas une somme théorique mais appuyée sur des valeurs réelles donc si la maison change je devrais comprendre que l'indemnité d'occupation devrait être réévaluée année par année. Vrai ou faux ?

2/ La bonne dame ne peut pas réclamer une indemnité d'occupation d'un bien dont monsieur s'est privé de l'usage pour le louer, et en même temps demander la moitié des bénéfices tirés de la location. On n'a pas le beurre et l'argent du beurre. Vrai ou faux ?

Merci à vous deux car j'avance à chaque échéance sur l'appréciation de la situation.

Par Rambotte

Lors de l'entrée en jouissance privative, une indemnité d'occupation était due en fonction de la valeur locative à titre permanent*, avec une décote pour précarité (l'indemnité d'occupation n'est pas un loyer).

* pour ne pas prendre la valeur du marché des locations saisonnières, bien plus avantageuses.

Si le bien n'est pas amélioré, cette valeur locative évolue dans le temps selon l'IRL. Donc l'indemnité après décote aussi.

Si vous améliorez le bien, c'est de votre seul fait. Je ne pense pas que vous devez payer une augmentation de l'indemnité d'occupation parce que la valeur locative augmente du fait de vos améliorations. Vous avez droit aux fruits

de vos améliorations, tout comme vous avez droit à être indemnisé de la plus-value apportée au bien.

Je pense que c'est ce que commandent la logique et les principes, mais je ne sais pas si cela a été tranché par la jurisprudence.

Donc pour le 1/ je dirais évolution selon l'IRL de l'indemnité d'occupation initiale, basée sur la valeur locative initiale.

Pour le 2/, l'indemnité d'occupation pour jouissance privative est en fait pour cause d'absence de jouissance de l'autre partie. Donc elle reste due même si vous n'avez pas l'usage effectif personnel pendant les travaux ou la location. Jouir d'un bien, c'est à la fois en jouir personnellement, mais aussi en tirer des revenus [l'usufruit, c'est l'usus (usage) et le fructus (fruits)].

Donc ce n'est pas le beurre et l'argent du beurre : la réalité est qu'elle est privée de jouissance 100% du temps.

Et l'indemnité d'occupation n'est pas un loyer, voir début du 1/

Les loyers ne sont pas un bénéfice de l'indivision. Le bénéfice de l'indivision, c'est l'indemnité d'occupation que vous lui devez. Les loyers sont un bénéfice à vous, et l'indemnité d'occupation une dépense à vous.

Par cgravedoctor

Merci infiniment à vous deux. J'ai sauvegardé la conversation et je vais prendre le temps nécessaire pour en explorer tous les détails. Vraiment merci. Je reviendrai certainement dans quelques temps avec de nouvelles questions mais là, j'ai dans cette conversation tout ce dont j'ai besoin pour faire un grand pas en avant dans mon niveau d'expertise sur ce problème. Donc encore un grand merci à vous !