



SEPARATION ET INDEMNITE D'OCCUPATION

Par mariefannyrose

Bonjour,

Moi et mon ex femme sommes séparés depuis le 17/05/26.

Madame est parti vivre ailleurs.

Je vis toujours dans la maison. Celle-ci a été achetée en commun, nous sommes mariés sans contrat de mariage. Nous sommes tous les deux propriétaires de la maison en indivision, avec un prêt immobilier commun en cours.

Madame a toujours les clés de la maison. Elle vient de temps en temps pour faire du rangement, et récupérer des affaires.

Aucune procédure n'a été actée à ce jour.

Mon ex femme peut elle me réclamer une indemnité d'occupation ? Comment cela fonctionne ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le code civil :

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

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.

Si Madame a gardé les clés et continue à y venir à sa guise, elle aura du mal à obtenir une indemnité d'occupation. Toutefois il serait conseillé de régulariser la situation soit par une convention d'indivision (fixant les droits et devoirs de chacun), soit par une sortie de l'indivision (rachat de sa part ou vente à un tiers)

Consultez votre notaire pour plus de détails.

Par yapasdequoi

En complément :

Vous dites "ex-femme" : le divorce a-t-il été prononcé ?

Par mariefannyrose

Nous sommes séparés de fait.

A ce jour, le divorce n'a pas été prononcé.

Il y a eu uniquement quelques échanges de mails entre nos deux avocats respectifs concernant la garde des enfants.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'êtes pas en indivision, mais en communauté, tant que le divorce n'est pas prononcé*. La maison n'est pas en indivision, elle est commune.

* ou alors tant que la séparation de corps n'est pas judiciairement prononcée, cette séparation entraînant alors la séparation de biens, mais dont il faut déterminer la date d'effet

Je ne sais pas si la jurisprudence admet par extension l'indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien commun avant le divorce, voire avant le début de l'instance du divorce. Je ne pense pas qu'elle soit due avant l'instance de divorce.

Il n'en serait pas de même si vous étiez mariés en séparation de biens, la maison étant alors acquise en indivision.

Par mariefannyrose

Le bien a été acheté en commun, avant le mariage (pas de contrat de mariage).

avec des apports différents et prêt immobilier commun.

Sur l'acte notarié, il est indiqué que le bien est en indivision entre nous deux.

Par yapasdequoi

La séparation "de fait" n'a aucun impact juridique.

Si vous voulez qu'on réponde précisément, il faut donner tous les détails, ou alors consulter votre notaire.

Même si le bien a été acheté en indivision avant le mariage, lors du mariage il a pu être mis dans la communauté, et c'est toujours votre "domicile conjugal", même si Madame n'y habite plus.

Il serait préférable d'envisager d'acter le divorce et que l'avenir de ce bien soit clarifié.

Par Rambotte

OK.

Le bien n'a donc pas été acheté en commun, puisque c'est avant le mariage en communauté.

Il a été acheté en indivision (entre concubins ou entre partenaires de pacs).

Remarque : si vous étiez pacsés, il est important de savoir si vous aviez soumis, ou pas, votre pacs au régime (mal dit) de l'indivision (on peut être en indivision sur un bien sans avoir soumis le bien à ce régime, d'où mon "mal dit").

Dans ce cas, c'est le régime standard de l'indivision qui s'applique, et une indemnité d'occupation est due à l'indivision (pas à elle) dès lors que votre jouissance est privative (elle ne peut plus jouir du bien).

La simple volonté de ne plus en jouir alors qu'on conserve la faculté d'en jouir ne génère normalement pas d'indemnité d'occupation.

il a pu être mis dans la communauté

On nous dit qu'il n'y a pas de contrat de mariage, donc le bien en indivision n'a pas pu être apporté à la communauté.

Enfin, puisqu'il y a des apports, on peut espérer que les quotités de propriété indivise ont été calculées en cohérence avec les financements respectifs.

Par yapasdequoi

Actuellement qui rembourse le crédit ?

Est-ce que Madame au lieu de demander une IO ne voudrait pas prochainement reconstituer sa capacité d'emprunt

pour acheter un autre bien et refaire sa vie ?

Rester mariés n'est pas forcément la meilleure solution à moyen terme ni pour vous ni pour elle.

Par mariefannyrose

Le prêt est remboursé par tous les deux, à 50/50.

Nous souhaitons, tous les deux, vendre la maison.

Pour l'instant, nous sommes en train de vider la maison, au fil des jours.

Madame a trouvé une location, elle emménage prochainement.

Par yapasdequoi

OK, si cet arrangement perdure suffisamment pour permettre la vente, tant mieux.

On vous souhaite qu'aucun grain de sable ou revirement de dernière minute ne vienne bloquer le processus.

Par mariefannyrose

Quel grain de sable ou revirement de dernière minute pourrait exister, SVP ?

Par yapasdequoi

L'un ou l'autre peut refuser de mettre en vente, ou encore accepter le principe mais sans valider le prix, etc. Jusqu'à la signature de l'acte authentique et la remise des clés à l'acquéreur, il peut se passer plein de choses.

Par Rambotte

Et même après la vente, il peut surgir un litige sur la répartition du prix de vente. Par exemple justement si elle demande que soit prise en compte une indemnité d'occupation dans les opérations de partage, et que vous la contestez.