Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Indemnité d'occupation

Par Nath2831

Bonjour,

Mon frère et moi avons hérité d'une maison au décès de notre dernier parent. Il refuse de m'en remettre les clés et prétend ne pas devoir d'indemnité d'occupation au prétexte qu'il paie toutes les factures et n'occupe la maison que quelques jours par mois. Qu'en est-il exactement ?

Par avance merci de vos avis et belle journée à tous.

Par Rambotte

Bonjour.

L'indemnité d'occupation est due à l'indivision dès lors qu'un indivisaire jouit privativement du bien, c'est-à-dire empêche l'autre d'en jouir, peu importe la non occupation effective.
Indépendamment de cela, vous devez participer aux dépenses de l'indivision.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément voici les articles de loi :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Notamment :
Article 815-9
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.

Et si votre frère paye ses charges, liées à son occupation, il n'y a aucune raison que vous lui deviez quoi que ce soit.
Par contre les frais de conservation ou d'amélioration sont partageables sur justificatifs.

Article 815-13
Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10
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.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Par Rambotte

Alors effectivement, je pensais aux charges de la propriété, pas aux charges de l'occupation.
Les charges de propriété sont des dépenses dues par l'indivision, tout comme l'indemnité d'occupation est une recette

de l'indivision.

Mais dans un contexte où lui revendique qu'il n'occupe pas privativement le bien, la logique serait qu'il vous réclame la moitié des dépenses courantes. Cette non réclamation corrobore le fait que son occupation est privative.

Par Nath2831

Bonjour Rambotte, Yapasdequoi,

Merci de m'avoir répondu.
Il refuse donc de me remettre les clés mais a écrit au notaire qu'il n'y allait que le week-end et en août.

Il paie les factures d'EDF et d'eau -autant pour l'entretien de la maison (chauffage, arrosage du jardin) que pour son occupation- ainsi que la taxe foncière et l'assurance.

Ce sont les seules informations que j'ai car il refuse de communiquer les factures et ne m'a jamais rien réclamé. Il a peut-être fait quelques travaux, refait les papiers peints et les peintures, je n'en sais rien.

Si on peut considérer qu'il s'agit bien d'une occupation privative, comment puis-je lui réclamer une indemnité sans pouvoir l'évaluer ? Je ne suis pas en mesure de faire visiter le bien par des agents immobiliers.

Encore merci pour vos précieux conseils.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas besoin de faire visiter pour évaluer le montant de l'indemnité !

Voici une carte avec le prix constaté des loyers au m2.
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers#e1]https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers#e1[/url]

Vous pouvez affiner à la hausse si il y a par exemple une piscine ou une vue remarquable, ou bien à la baisse si le quartier n'est pas très bien fréquenté ou que le bien est en mauvais état par rapport aux biens environnant.
Et après vous posez la question à deux ou trois agences pour confirmer.

L'indemnité à verser par votre frère sera la moitié du loyer moins 10%.

Pour réclamer l'indemnité, tentez la conciliation, sinon il faudra un avocat et saisir le juge.

Par Nath2831

Merci pour le lien, je ne connaissais pas ce portail.

D'après cette carte, le loyer serait autour de 10?/m2. Il s'agit d'une petite maison, probablement à rafraîchir, située en zone pavillonnaire, mais avec une jolie vue sur la Drôme des collines.

Je vais donc voir ce qu'en disent les agences avant de lui envoyer ma demande.

Par yapasdequoi

Vous enverrez la demande par courrier RAR, puis il faudra saisir le tribunal si nécessaire (avec un avocat)