Image not found or type unknown

L'indemnité d'occupation d'un bien indivis conditionnée à la preuve de sa jouissance exclusive

publié le **08/09/2015**, vu **32420 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le bénéfice d'une indemnité d'occupation d'un bien indivis est-il conditionné à la preuve de sa jouissance exclusive par l'autre époux ?

Le 8 juillet 2015, la cour de cassation a conditionné le versement d'une indemnité d'occupation à la preuve de son caractère exclusif (Cour de cassation, 1ère chambre civile, 8 juillet 2015, N° de pourvoi: 14-13437).

En cas de propriété d'un bien immobilier possédée en indivision par les époux, la question du versement d'une indemnité d'occupation par l'époux occupant est source de conflit à l'heure des comptes.

Pour mémoire, l'article 815-9, alinéa 2, du code civil dispose que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

La jurisprudence constante considère que la jouissance privative d'un bien indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coïndivisaires d'user de la chose (Cass. civ. 1°, 8 juillet 2009).

En l'espèce, à la suite d'un divorce, des difficultés sont survenues lors de la liquidation et le partage de la communauté entre les époux.

L'époux faisait valoir qu'il avait seulement élu domicile dans la résidence secondaire du couple et que ce fait n'induit pas nécessairement le caractère exclusif de cette jouissance.

Les juges d'appel ont considéré que l'époux était redevable d'une indemnité d'occupation au profit de l'indivision post-communautaire.

A cet égard, ils ont tenu compte des attestations versées aux débats et des pièces de la procédure qui prouvaient l'absence de jouissance du bien par l'épouse et l'occupation seul par l'époux.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en considérant que la cour d'appel a statué « *par des motifs inopérants,* ***sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'occupation de l'immeuble indivis par M. X... excluait celle par Mme Y..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».***

L'occupation d'un bien indivis par un époux suppose donc d'être exclusive pour que ce dernier ait à verser le cas échéant une indemnité d'occupation au profit de l'indivision post-communautaire.

L'usage exclusif d'un bien ne procède pas de l'adresse mentionnée dans les actes de procédure, laquelle ne caractérise pas en soi la jouissance du même bien à titre privatif.

La preuve de l'exclusivité de cette occupation est fondamentale car elle conditionne le droit au versement de l'indemnité d'occupation.

Il incombe à la partie qui prétend que l'indivision était créancière d'une indemnité d'occupation, de prouver la jouissance exclusive du bien indivis par tous moyens.

Cette indemnité est en principe égale à la valeur locative du bien sur la période considérée, affectée d'un correctif à la baisse en raison du caractère précaire de l'occupation.

L'estimation de la valeur locative du bien suppose l'intervention d'au moins deux agents immobiliers du secteur.

La demande de paiement de l'indemnité due au titre de l'utilisation exclusive par l'un des coïndivisaires doit être formulée avant le délai de prescription de cinq ans à compter de la date à laquelle elle aurait pu être perçue.

Dans le cas d'une indivision post-communautaire, le délai de cinq ans court à compter du jour où le jugement de divorce est passé en force de chose jugée.

Lorsque la demande a été présentée plus de cinq ans après la date à laquelle le jugement de divorce a acquis force de chose jugée, l'indemnité d'occupation due ne peut porter que sur les cinq dernières années qui précèdent la demande.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés