



L'indivisaire jouissant d'un bien indivis est redevable d'une indemnité jusqu'au partage effectif

publié le 09/02/2015, vu 6646 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quel est le délai durant lequel l'indivisaire qui use privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité?

Le 14 octobre 2009, la Cour de cassation a jugé que l'indivisaire qui use privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité jusqu'au partage. Par ailleurs, l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision ne peut être opposée à une nouvelle demande ayant un objet différent de celle ayant donné lieu au premier jugement (Cass, civ I, 14 octobre 2009, pourvoi n° 08-16876).

À défaut de convention contraire, l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation vise à réparer le préjudice subi par le propriétaire ou l'indivision du fait de la perte des fruits et revenus suite à la jouissance exclusive du bien indivis.

À cet égard, les articles 815-9, alinéa 2, et 815-10, alinéa 1er, du code civil, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 disposent que :

- Article 815-9 alinéa 2 du Code civil :

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

- Article 815-10 alinéa 1^{er} du Code civil :

« Sont de plein droit indivis, par l'effet d'une subrogation réelle, les créances et indemnités qui remplacent des biens indivis, ainsi que les biens acquis, avec le consentement de l'ensemble des indivisaires, en emploi ou remploi des biens indivis ».

L'indemnité d'occupation représente donc le montant que l'indivisaire jouissant exclusivement d'un bien indivis est tenu de verser à l'autre pour compenser son absence de jouissance du bien acquis indivisément.

Elle est due par l'indivisaire occupant jusqu'au partage effectif du bien indivis.

C'est ce qui ressort d'un arrêt en date du 30 mai 2000 par lequel la Cour de cassation a jugé que « *l'indemnité d'occupation était due jusqu'au partage* » (Cass, civ I, 30 mai 2000, pourvoi n° 98-19195)

En l'espèce, dans le cadre des opérations liquidatives à la suite de la dissolution de la communauté par divorce, une épouse avait introduit une demande tendant à ce qu'une indemnité soit mise à la charge de son ex-époux pour l'occupation privative d'un bien indivis.

Lors d'un précédent arrêt d'appel devenu définitif, les juges du fond avaient fixé le montant de l'indemnité d'occupation due à l'indivision post-communautaire par l'ex-époux pour la période allant du 16 juin 1993 au 16 juin 1998.

Mais l'indivisaire occupant avait continué à occuper l'immeuble indivis après la date du 16 juin 1998.

C'est ainsi que l'épouse a alors introduit une nouvelle demande tendant à ce que l'indemnité d'occupation mise à la charge de son ex-époux le soit au-delà du 16 juin 1998 et jusqu'à la date du partage effectif.

Une cour d'appel avait rejeté sa demande, au motif « *qu'un précédent arrêt d'appel devenu définitif avait condamné le mari à verser une indemnité pour la période du 16 juin 1993 au 16 juin 1998* ».

Les juges d'appel ont donc estimé qu'il n'était pas possible d'allouer une indemnité au-delà de cette date car l'autorité de la chose jugée attachée à la précédente décision s'opposait à la nouvelle demande de l'épouse.

Toutefois, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en estimant que :

« l'indivisaire qui use privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité jusqu'au partage et que, d'autre part, la nouvelle demande de Mme Y... tendait à la réparation d'un élément de préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus sur lequel il n'avait pas été statué puisqu'il n'avait pas été inclus dans la demande initiale et que l'autorité de la chose jugée attachée à la précédente décision ne pouvait être opposée à une demande qui avait un objet différent de celle ayant donné lieu au premier jugement, la cour d'appel a violé les textes susvisés »

La Haute Cour a ainsi posé le principe selon lequel, d'une part, l'indivisaire qui use privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité jusqu'au partage et, d'autre part, l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision ne peut être opposée à une nouvelle demande ayant un objet différent de celle ayant donné lieu au premier jugement.

Par conséquent, **l'indemnité d'occupation est due par l'occupant à l'indivision depuis le moment où le divorce a pris effet en ce qui concerne leurs biens jusqu'au partage effectif du bien indivis.**

Cette solution est par la suite confirmée par un arrêt de la Cour de cassation qui a jugé que « *même en cas d'attribution préférentielle d'un bien, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de ce bien est, sauf convention contraire, redevable, jusqu'au partage, d'une indemnité* » (Cass, civ I, 12 novembre 2009, pourvoi n° 08-11378).

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

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

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

www.cabinetbem.com