



## calcul indemnité d'occupation suite à un divorce

Par **inval60MH**, le **14/12/2024** à **00:12**

Je viens de lire pas mal d'articles sur ce sujet, mais comment calcul t-on le montant de cette indemnité ?

J'ai vu " valeur locative " est ce celle figurant sur l'impôt foncier ?

N'est elle pas à diviser par deux ? Car si " loyer " il y a, je ne vais pas (re)payer ma part ....

J'ai vu qu'il y avait un abattement de 15 à 30% , dans quelle condition ?

Est ce que le fait de vétusté (je n'ai pas pu faire les travaux nécessaires car maison à rénover). L'électricité était hors normes et dangereuse rendant une location normale impossible, mal isolée, chaudière HS etc. peut faire varier le montant de l'indemnité

Mon ex vient de demander une telle indemnité et fait croire qu'il est d'usage de demander 8 € du mètre carré (du terrain) ce qui vu la taille monte à 85 000 € alors que la maison n'en valait que 45 000 ??? Est ce normal ou franchement abusif (sachant que je suis en retraite pour invalidité et que j'ai 68 ans !))

Par **Isadore**, le **14/12/2024** à **09:39**

Bonjour,

C'est le juge qui décide du mode de calcul.

En général l'indemnité correspond à la valeur d'un loyer pour un bien similaire sur le marché - un abattement lié au caractère précaire de l'occupation (environ 20 %).

Ensuite chaque indivisaire touche sa part de l'indemnité au prorata des parts.

Quand l'occupant n'est pas propriétaire, il va donc devoir verser une indemnité égale à peu près au montant d'un loyer.

Quand il est comme vous propriétaire indivisaire, il ne va évidemment pas se verser une indemnité à lui-même. Vous n'allez donc indemniser l'autre qu'au prorata de sa part.

Pour ce qui est de la réclamation de l'autre indivisaire, il y a plusieurs choses à prendre en compte. Déjà il faut déterminer si ce qu'il demande (8 euros du m<sup>2</sup>) est la base de calcul de l'indemnité ou le montant que vous devez lui verser selon lui. Il faut aussi déterminer si c'est un montant mensuel (cas le plus courant), annuel...

Ensuite demander n'est pas obtenir. Faute d'accord entre vous, ce sera à un juge de trancher.

Enfin votre situation personnelle n'influe pas sur le montant de l'indemnité. Le but de l'indemnité est de compenser le fait que vous privez l'autre indivisaire de la possibilité de jouir du bien. Peu important votre âge ou vos revenus, ce qui compte c'est la valeur locative du bien (la valeur de ce dont l'autre indivisaire est privé).

Une personne qui occupe un bien sur une longue période peut se retrouver à payer des sommes importantes, parfois plus que la valeur du bien lui-même.

Par **Rambotte**, le **14/12/2024** à **09:43**

Bonjour.

Elle n'est pas à diviser par deux, parce que l'indemnité d'occupation n'est pas due à l'autre indivisaire, elle est due à l'indivision.

Si vous convenez d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un certain montant, due mensuellement à l'indivision, vous pouvez aussi décider du partage mensuel de cette valeur indivise. Ce que vous payez concrètement, la moitié, n'est pas une indemnité d'occupation, mais une soulte dans le partage moitié-moitié de l'indemnité d'occupation mensuelle (ou une autre proportion selon les quotités de propriété).

La valeur locative à prendre en considération est celle du marché locatif. En général, on applique une décote (un coefficient de réfaction) de l'ordre de 20% pour tenir compte de la précarité de l'occupation d'une indivision. En effet, si un locataire est protégé par son bail, un occupant d'indivision peut subir à tout moment une assignation en partage de l'indivision : son occupation est précaire.

A moins peut-être de signer une convention d'indivision garantissant l'occupation pour une certaine durée.