



Justification d'une demande d'indemnité d'occupation

Par **TontonRoro**, le **27/04/2025 à 19:26**

Séparation d'un couple non pacsé

L'homme (X) en mai 1921, quitte le domicile commun. C'est une maison qui a été acquise en commun par "X" et sa compagne "Y", La répartition de propriété, compte tenu de l'apport des fonds lors de l'achat est de 20 % pour "X" et 80% pour "Y". Un emprunt a été contracté pour compléter le financement de l'opération d'acquisition. (convention de remboursement du crédit à 50% des traites mensuelles par chacun jusqu'au terme du remboursement)

Dans l'intervalle, "X" violent et agressif, a été mis en demeure par décision de justice, de se tenir éloigné de "Y" et de leur fils qui est confié à la garde de sa mère. Laquelle a obtenu le droit de jouir de la disposition de la maison pour elle et son fils.

De plus au plan comptable, à partir de leur compte commun, toujours ouvert à ce jour, il s'est approprié une somme de 14000 € environ, qui avait été versée sur ce compte pour financer des travaux de rénovation prévus consécutifs à un important dégât des eaux. D'autres sommes de moindre importance sont également susceptibles d'être prises en compte au détriment de "X" et qui viendraient au débit de son plan comptable lors de la détermination notariale du partage.

Aujourd'hui "X" menace de saisir le JAF pour réclamer des indemnités d'occupation

Questions :

- "X" est-il fondé à réclamer une indemnité d'occupation ? Si oui est-ce bien au JAF de mener cette requête ? N'est-ce pas plutôt au président du tribunal judiciaire, comme je l'ai lu, d'instruire cette demande ?

- Le calcul de cette indemnité ne doit-il pas tenir compte des niveaux de propriété respectifs de la maison ? Ici "X", 20 +% et "Y", 80 % ?

- Qu'en est-il des dispositions suivantes, qui libèrent, l'indivisaire occupant d'avoir à payer la dite indemnité lorsque :

1 - ... il ne porte pas atteinte (ici "Y") aux droits de son co-indivisaire (ici "X") ?

2 - Est-ce que le fait que la jouissance légale de la maison ait été attribuée par une décision de justice à "Y" et à son fils, peut être considéré par un "droit conféré par la loi" ? Dans ce cas

donc, l'occupant est dispensé de payer l'indemnité d'occupation.

- "Y" est-elle fondée à porter plainte contre "X", du fait qu'il se soit accaparé les 14000 €, versés par l'assurance, destinés à financer des travaux qui, donc, n'ont pu être réalisés.

- De plus, depuis 4 ans, "X" ne participe en rien aux dépenses auxquelles, en principe, il doit participer : impôts fonciers; assurance de la maison. Même à hauteur de 20%, ces sommes rentreront-elles en ligne de compte dans le calcul du partage ? Il ne participe pas non plus au remboursement de la part du prêt qui lui incombe. Mais ce dernier point aurait été réglé à l'amiable au moment de la séparation ? Sommes qui devraient elles aussi être prises en compte dans le décompte final ?

Sachant que "Y" au plan financier a des revenus plus que limités et qu'elle assure seule, l'entretien de la maison, le remboursement du prêt, les frais fixes, etc ...?

Ceci dit "X" verse à "Y" une pension alimentaire de 250 €. Son montant est actuellement susceptible d'être modifié, peut-être à la baisse.

Je suis l'oncle de "Y", Vanessa qui a beaucoup de mal, seule, à assurer la défense de ses intérêts.

Merci d'avance pour les réponses que vous pourrez me fournir.

Par **TontonRoro**, le **27/04/2025 à 19:28**

Rectification dans mon message précédent

Pour ce qui est de la date, il s'agit bien sûr de mai 2021

Dont' acte

Par **Pierrepaulejean**, le **27/04/2025 à 20:20**

Bonjour.....(voir les CGU)

Par **Rambotte**, le **28/04/2025 à 08:07**

Bonjour.

L'indemnité d'occupation est due à l'indivision, pas à l'occupant. Elle vaut donc pour la propriété entière. C'est une recette de l'indivision. Chaque indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices de l'indivision. Il pourra donc demander 20% de l'indemnité versée par votre nièce.

Par accord entre les parties, l'indemnité mensuelle peut être partagée 20/80, votre nièce ne payant que 20% de l'indemnité.

Il n'y a pas ici de jouissance légale, mais de jouissance accordée par le juge. La question est de savoir si cette jouissance est attribuée par le juge à titre gratuit ou à titre onéreux.

Dans les opérations de partage, tout peut être demandé (et si désaccord, c'est le juge qui tranche), en particulier la prise en compte du fait que la dette indivise 50/50 a été prise en charge par un seul indivisaire.

Soit le partage est amiable, soit il est judiciaire. Mais en cas de partage judiciaire, le bien, qui ne semble pas partageable en nature, sera vendu aux enchères, pour que le prix de vente soit dans la masse à partager.