

EUROJURIS,
simplifiez-vous le Droit

Vous êtes ici :

1. [Accueil](http://www.eurojuris.fr/accueil.htm)
2. [Indivision: les mauvaises surprises de l’indemnité d’occupation](http://www.eurojuris.fr/articles/indivision-les-mauvaises-surprises-de-lindemnite-doccupation-2523.htm)

**Indivision: les mauvaises surprises de l’indemnité d’occupation**

Publié le : 05/01/2012

[Particuliers / Patrimoine / Gestion](http://www.eurojuris.fr/categories/gestion-5500.htm)

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.

Indemnité d’occupation et indivisionAux termes de l’article 815-9 du [code civil](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721), 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.
L’application de ce texte, et plus particulièrement de son second alinéa, génère un contentieux abondant, notamment à l’occasion d’une séparation ou d’une succession.

Par exemple, l’héritier qui habitait avec le défunt se maintient dans les lieux après le décès, le concubin se maintient dans l’immeuble indivis après le départ de sa concubine.

Ces circonstances exposent l’occupant au risque de se voir réclamer une **indemnité d’occupation**.

Cette indemnité a en effet pour objet de réparer le préjudice causé à l’indivision par la perte des fruits et revenus du fait de la jouissance exclusive du bien par un seul indivisaire.
De la jurisprudence rendue au visa de l’article 815-9, on peut tirer un certain nombre d’enseignements :

**1. L’indemnité d’occupation** qui pèse sur l’indivisaire qui jouit privativement du bien indivis **est due** non à l’autre ou aux autres indivisaires, mais **à l’indivision elle-même**.

Chaque indivisaire a un droit de créance sur cette indemnité, qui sera perçue lors du partage ou à l’occasion d’une demande d’attribution de part des bénéfices, qui peut être formée pour chaque exercice annuel (article 815-11) sous réserve des comptes à faire au titre des impenses éventuellement exposées par l’occupant ([Cass. Civ. 1ère 23.11.2011 pourvoi n° 10-18315 et 10-18346](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024857195&fastReqId=2021553172&fastPos=10" \t "_blank)).

**2.** **La prescription de l’action en paiement est de cinq ans** (article 815-10).

C'est-à-dire qu’on ne pourra exiger le paiement de l’indemnité au-delà de cinq ans d’occupation exclusive écoulés au jour de la demande.

**3.** **C’est à celui qui revendique le paiement d’une indemnité d’occupation de prouver la jouissance exclusive du bien par l’autre indivisaire.**

Ce dernier pourra tenter de s’y soustraire en établissant que le demandeur n’était nullement empêché de jouir tout autant que lui du bien dont s’agit, en d’autres termes, que son utilisation du bien n’empêchait pas une utilisation identique par d’autres indivisaires (par exemple, pour des parcelles de terrain, voir [Cass. Civ. 1ère 06/07/2011 pourvoi n° 10-23745](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024334167&fastReqId=1495521044&fastPos=11)).
A ce titre, il a été jugé que le fait pour un ex époux de se rendre occasionnellement dans l’appartement commun ne caractérisait pas un exercice concurrent de l’usage et de la jouissance des lieux ([Cass. Civ. 1ère 17/02/2010 pourvoi n° 08-70429](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000021856202&fastReqId=679740795&fastPos=6" \t "_blank))

La jurisprudence a ici dégagé la notion « *d’empêchement de fait ou de droit* ».

L’empêchement de fait relève de l’appréciation souveraine des juges du fond ; il s’analyse naturellement au cas par cas, en fonction des éléments spécifiques à chaque dossier.

Ce peut être par exemple la détention des clés par un seul indivisaire ([Cass. Civ. 1ère 23/03/2011 n° 10-10835](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000023766537&fastReqId=2019393197&fastPos=10" \t "_blank)), l’occupation par un ex époux avec son nouveau conjoint (Cass. Civ. 1ère 23/112011, précité), ou encore la mise en location saisonnière ([Cass. Civ. 1ère 08/07/2010 n° 09-14230](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022457785&fastReqId=2028303329&fastPos=1" \t "_blank))

En principe, l’abstention volontaire par un indivisaire de jouir de l’immeuble ne donne pas lieu à indemnité d’occupation ([Cass. Civ. 1ère 29/06/2011 n° 10-15634](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024295756&fastReqId=577082410&fastPos=6" \t "_blank)).

L’empêchement de droit pourra résulter par exemple d’un legs de l’immeuble au profit de l’occupant, d’une ordonnance de non conciliation attribuant l’immeuble indivis à l’un des époux et faisant défense à l’autre de s’y rendre, mais non d’une décision d’attribution préférentielle ([Cass. Civ. 1ère 06/07/2011 n° 10-21423](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024333509&fastReqId=1885398600&fastPos=8" \t "_blank)).

Toutefois, en matière de divorce, certaines règles spécifiques trouvent à s’appliquer ; notamment, le juge qui attribue à l’un des époux la jouissance de l’immeuble indivis (le plus souvent, domicile conjugal ou domicile de la famille) doit bien préciser s’il s’agit d’une attribution gratuite ou non. Le juge du divorce a toujours la possibilité de tenir compte de l’occupation privative par un époux d’un bien commun pour fixer la part contributive à l’entretien et à l’éducation des enfants.

4. **L’indemnité d’occupation pourra être due même en l’absence d’occupation effective par l’indivisaire.**

Ce pourra être le cas d’une occupation épisodique, pour des weekends ou des vacances, ou d’une occupation non par l’indivisaire lui-même mais par des occupants de son chef (amis, locataires saisonniers, …)

Voir notamment : Cass. Civ. 1ère 29/06/2009 n° 10-20384 ; Cass. Civ. 1ère 23/03/2011 précité ; [Cass. Civ. 1ère 29/06/2011 n° 10-20229](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024295126&fastReqId=650354485&fastPos=9) ; Cass. Civ. 1ère 06/07/2011 précité)

**En conclusion,**

Les justiciables semblent en ce domaine ne pas être toujours suffisamment informés préalablement à la survenue de la situation d’indivision.

Notamment, le fait d’occuper un immeuble indivis au su et avec l’accord ou du moins sans protestation de la part des autres indivisaires, est sans aucune incidence sur l’obligation au paiement d’une indemnité d’occupation.

Toutefois, l’article 815-9 ne s’applique **qu’en l’absence de convention entre les parties**.
Or une telle convention peut tout à fait prévoir que l’un des indivisaires aura la jouissance du bien indivis sans indemnité.

En toute hypothèse, la signature d’une convention permet aux indivisaires de fixer le montant et les modalités de règlement d’une éventuelle indemnité d’occupation.

On ne peut ainsi qu’inviter les intéressés à faire établir par les professionnels du droit - et au plus tôt dès la survenance de la situation d’indivision - des conventions d’indivision par lesquelles ils fixeront eux-mêmes les modalités de la jouissance de l’immeuble indivis, tant que perdurera la situation d’indivision.

Cette démarche leur assurera la maîtrise de leur statut d’indivisaire et leur évitera autant que possible de mauvaises surprises découlant d’une insuffisante information sur leurs droits et obligations.

Cet article n'engage que son auteur.

**CHARLES-NEVEU Brigitte**

Avocat Associé

NEVEU, CHARLES & ASSOCIES

NICE (06)