

Indivision. L'indemnité d'occupation n'est pas automatique

- Les conseils du maître -

Date de mise en ligne : vendredi 6 juin 2014

Description :

En ce qui concerne la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation est due et selon l'article 815-10 du Code civil, une prescription quinquennale est applicable à la recherche des fruits et revenus des biens indivis

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Indivision. L'indemnité d'occupation n'est pas automatique

L'indemnité d'occupation pèse sur tout indivisaire qui jouit privativement du bien indivis ; elle est due non à l'autre ou aux autres indivisaires, mais à l'indivision elle-même. L'indemnité a pour but de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus du fait de cette jouissance exclusive du bien par un seul indivisaire, si bien que chaque indivisaire a un droit de créance sur cette indemnité.

Une erreur fréquente est celle de penser que l'indemnité d'occupation est automatique, dès lors que la condition de jouissance exclusive du bien indivis est remplie. Que nenni. Une demande expresse est requise et le point de départ de l'indemnité sera le jour de cette demande.

La forme de la demande est celle de l'assignation en paiement rédigée et délivrée par un huissier de justice, mais quand un notaire a été commis pour les opérations de liquidation-partage, la demande précise sera valablement présentée dans un procès-verbal dressé par ce notaire ; elle le sera tout autant quand elle résultera des conclusions de l'avocat au cours d'une procédure devant le juge du partage.

Comme la prescription quinquennale s'applique en pareille matière ([article 815-10 du Code civil](#)) on comprend l'intérêt de présenter la demande le plus tôt possible.

Une illustration avec cet arrêt de la Cour d'appel d'Amiens, Chambre de la famille, 10 avril 2014 (RG N° 12/05768) :

Le mari divorcé est redevable d'une indemnité d'occupation. Si l'ordonnance de non-conciliation avait attribué conjointement la jouissance du bien aux deux époux, qui vivaient alors en Angleterre, il résulte d'une ordonnance du juge de la mise en état postérieure à l'ordonnance de non-conciliation que le mari revendiquait cet immeuble dès cette époque pour s'opposer à la demande de jouissance exclusive dudit bien par l'épouse, que lui-même y habitait, ne disposant d'aucun autre logement. Il ne démontre pas que son épouse, qui a dû payer un loyer pour se loger, a eu la possibilité de jouir de cet immeuble depuis. Ensuite, l'époux divorcé, qui avait et a encore toute possibilité de mettre un terme à sa jouissance exclusive, n'est pas à même de reprocher à l'épouse le refus de vendre à un prix presque de moitié de l'évaluation de l'expert un bien qu'il occupe exclusivement encore près de 20 ans après la seconde ordonnance, alors que sans pour autant libérer le bien commun, il a pu à plusieurs reprises depuis lors être hébergé par ses parents.

En ce qui concerne la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation est due et selon l'article 815-10 du Code civil, une prescription quinquennale est applicable à la recherche des fruits et revenus des biens indivis. Ces dispositions s'appliquent aux indemnités consécutives à l'occupation privative d'un immeuble par l'un des indivisaires. Or, il appartient au demandeur en paiement, en l'espèce l'épouse divorcée, de rapporter la preuve du moment où, le jugement de divorce ayant acquis un caractère définitif, il a clairement réclamé cette indemnité d'occupation. Le procès-verbal notarié de mi-mars 2004 ne démontre pas une telle demande de l'épouse divorcée. Les conclusions déposées par le mari divorcé pour une audience de mi-novembre 2006 devant le tribunal ne contiennent aucun aveu susceptible d'interrompre la prescription. Ensuite, dans ses conclusions de mi-février 2006, l'épouse divorcée demande la désignation d'un notaire aux fins notamment de chiffrer les éventuelles indemnités d'occupation, formulation des plus vagues pour constituer une réclamation d'indemnité d'occupation. En revanche, il résulte de ses conclusions l'opposant à son ex-mari devant le tribunal de grande instance qui les a visées comme étant du 11 octobre 2006, alors qu'elles comportent dans le dossier le cachet du 12 octobre 2006, qu'elle a réclamé l'indemnité d'occupation par le mari pour la maison depuis le début de la procédure en divorce et éventuellement une indemnité d'occupation pour un studio. Cette demande interrompt nettement la prescription concernant l'indemnité d'occupation pour la maison, le point de départ de l'indemnité devant dès lors être fixé au 12 octobre 2001. Aussi, le mari divorcé doit à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation à compter de 12 octobre 2001 jusqu'à la date la plus proche du partage.