

# Indemnité d'occupation et indivision : le prix du temps qui passe

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » : le fameux article 815 du Code civil est bien connu de tous. Malgré cette porte de sortie, une indivision peut durer voire s'éterniser plusieurs années.



Par M<sup>e</sup> Christophe Lachat, avocat au Barreau de Grenoble.

L'occupation d'un bien indivis par l'un des co-indivisaires est régie par les dispositions de l'article 815-9 : « L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ». L'application de ce texte pose différentes questions.

## La question du « qui »

Le redevable de l'indemnité d'occupation est un propriétaire indivis exerçant, selon la Cour de Cassation, « une jouissance privative du bien indivis entraînant l'impossibilité de droit ou de fait pour les autres co-indivisaires d'user de la chose » (Civile 1<sup>re</sup>, 8 juillet 2009 n° 07-19.465). Il est tout à fait possible de jouir d'un bien indivis sans être redevable d'une quelconque indemnité d'occupation si les autres co-indivisaires disposent du même droit de jouissance, comme pour une résidence secondaire occupée alternativement par les uns et les autres.

Il est également admis que l'indemnité d'occupation peut être exigée, même en l'absence d'occupation effective du bien, dès lors que les autres co-indivisaires sont privés en droit ou en fait de cette même jouissance. Une abondante jurisprudence s'est développée autour de la question de la détention des clés permettant l'accès au bien. Ainsi, si un indivisaire détient seul les clés et refuse de les donner aux autres, la Cour de cassation considère qu'il a de fait un usage exclusif du bien, même sans forcément résider et qu'il est donc redevable d'une indemnité d'occupation (Civile 1<sup>re</sup>, 31 mars 2016 n° 15-10.748 ; Civile 1<sup>re</sup>, 22 avril 1997 n° 95-15.830). Inversement, il a été jugé qu'un indivisaire qui use privativement d'une chose indivise, sans pour autant porter atteinte aux droits des autres indivisaires n'est pas tenu à une telle indemnité d'occupation (Civile 1<sup>re</sup>, 5 novembre 2014 n° 13-11.304).

La jouissance privative peut ainsi résulter d'une impossibilité seulement juridique : tel est le cas en matière de divorce en raison de l'attribution de la

jouissance du domicile conjugal à l'un des conjoints par l'ordonnance de non-conciliation, l'autre conjoint étant, au moins jusqu'à la décision prononçant le divorce, dans l'impossibilité de droit d'user du bien indivis (Civile 1<sup>re</sup>, 6 mai 2009, pourvoi n° 07-17.046).

Le légataire universel, bénéficiaire d'un testament, ne sera pas redevable envers l'indivision successorale puisqu'il est censé disposer de la propriété du bien légué à compter du jour du décès (Civile 1<sup>re</sup>, 24 septembre 2008, pourvoi n° 06-21.445).

Le bénéficiaire d'une attribution préférentielle reste quant à lui redevable d'une telle indemnité d'occupation jusqu'à la date de signature du partage. L'indemnité d'occupation peut être demandée par tout indivisaire seul sans avoir à justifier d'un péril imminent du bien immobilier en question dans la mesure où la demande a pour objet de conserver le droit des co-indivisaires (Cour de cassation, 1<sup>re</sup> Civile, 4 juillet 2012, n° 10-21.967). Les juges considèrent ainsi que cette demande fait partie des actes dits « conservatoires » que l'un des indivisaires peut mettre en œuvre seul. La démarche initiée par l'un des co-indivisaires va profiter à l'ensemble de l'indivision, puisque l'indemnité d'occupation, qui est comparable à une forme de loyer, sera versée au profit de l'indivision tout entière. L'indemnité d'occupation viendra ainsi enrichir la masse commune qui fera ensuite l'objet du partage.

Dans un immeuble en indivision, il est possible à chaque indivisaire d'entreposer ses propres meubles sans avoir à verser une indemnité d'occupation à la condition toute fois que chacun des indivisaires dispose des moyens d'accéder au bien indivis. Pour retenir une indemnité d'occupation, la Cour de cassation exige que les juges du fond relèvent que l'occupation par de tels meubles exclut la même utilisation par les autres co-indivisaires (Cour de Cassation 1<sup>re</sup> chambre civile, 5 septembre 2018, n° 17-22.439).

*Il est également admis que l'indemnité d'occupation peut être exigée, même en l'absence d'occupation effective du bien, dès lors que les autres co-indivisaires sont privés en droit ou en fait de cette même jouissance.*

## La question du « quand »

L'indemnité d'occupation est due dès que l'occupation privative commence. L'indemnité d'occupation est considérée comme un fruit et revenu de l'indivision. À ce titre, elle est soumise à la prescription quinquennale visée à l'article 815-10 du Code civil : « Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera toutefois recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être ». En pratique, seule une assignation en partage ou en paiement de l'indemnité d'occupation interrompt la prescription. Le procès-verbal de difficulté dressé par le notaire liquidateur, désigné dans le cadre d'une procédure de partage, est également interruptif, mais uniquement si l'indemnité est réclamée au sein de ce procès-verbal.

Enfin, il est rappelé qu'en matière de procédure de divorce, la prescription ne commence à courir qu'une fois le divorce définitif en vertu de l'article 2236 du Code civil prévoyant que la prescription ne court pas entre époux.

Si le délai de cinq ans est ainsi dépassé, agir en justice conserve un intérêt, mais seulement pour les cinq années précédant l'acte interruptif d'instance. Les simples échanges de courriers, mises en demeure ou constats d'huissier ne permettent pas d'interrompre la prescription. Il est donc particulièrement important, pour prémunir ses intérêts, d'engager une démarche judiciaire.

## La question du « comment »

L'indemnité d'occupation est assimilée à un revenu de l'indivision. Chaque indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices en résultant conformément à la règle posée par l'article 815-11 du Code civil. Ce texte prévoit « qu'en cas de contestation, le président du tribunal judiciaire peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive ».

Une telle demande doit être portée devant le président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond aux termes de l'article 1380 du Code de procédure civile. Il est ainsi possible de solliciter le paiement provisionnel d'une indemnité d'occupation avant même le partage. *In fine*, le compte d'indemnité d'occupation apparaîtra dans le compte d'indivision ou d'administration figurant à l'acte de partage. Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé selon la valeur locative du bien.

La jurisprudence admet une réfaction comprise entre 15 et 30 % par rapport à un loyer normal et ce, compte tenu de la précarité de l'occupation, l'indivisaire, l'occupant ne disposant pas de la protection accordée aux locataires (Cour de cassation, 1<sup>re</sup>, 4 mai 1994, n° 91-21.822 ou cour d'appel de Paris, 2<sup>e</sup> chambre, 15 septembre 1995, n° 195-024135). En pratique, il est nécessaire de faire évaluer cette valeur locative à dire d'expert ou par une agence immobilière.

Outre l'indemnité d'occupation à proprement parler, l'indivisaire occupant est également redevable de l'ensemble des charges liées à l'occupation privative du bien, soit les charges de copropriété dites récupérables sur l'occupant ou encore les charges d'entretien courant (eau, gaz et électricité...) (1<sup>re</sup> Civile, 12 décembre 2007, pourvoi n° 06-11.877). À l'inverse de la taxe foncière qui reste due par l'indivision, la taxe d'habitation a donné lieu à débats. La jurisprudence a longtemps retenu qu'il incombait à l'indivisaire occupant privativement le bien indivis d'assumer le paiement de cette taxe d'habitation.

La Cour de cassation a décidé du contraire dans un arrêt du 5 décembre 2018, confirmé depuis, en qualifiant le règlement de la taxe d'habitation comme une dépense de conservation de l'immeuble indivis devant être supportée à titre définitif par l'indivision (Civile 1<sup>re</sup>, 5 décembre 2018, n° 17-31.189 ou 13 février 2019, n° 17-26.712). ●