



## Demande d'indemnité d'occupation

-----  
Par Justemilieu

Bonjour,

Nous avons fait une rupture de PACS avec mon ex-compagne en janvier de cette année et j'ai quitté le domicile en mars.

Je suis retourné dans mon ancienne maison pour laquelle je rembourse mon crédit (elle était en location le temps de notre vie commune).

Mon ex-compagne est restée dans la maison que nous avons achetée à 50/50, je rembourse donc 50% du crédit, assurance prêt, assurance habitation, taxe foncière et petits travaux occasionnels.

La maison est en vente depuis février mais ne trouve pas vendeur pour le moment car elle est très grande et la situation immobilière actuelle n'aide pas.

De mon côté, la situation devient difficile, mes économies s'épuisent alors je souhaite demander une indemnité d'occupation à mon ex-compagne correspondant aux intérêts du prêt, taxe foncière et assurance. Je ne veux pas demander plus pour ne pas la mettre en difficulté. Ce que je souhaite lui demander + sa part du prêt actuel reviendrait au montant d'une location pour une petite maison. Ce serait évidemment bien en dessous de la moitié de la valeur locative.

Voilà donc mes questions:

1 - Pensez-vous que cette demande est juste ?

2 - Comment dois-je procéder pour faire cette demande ? Un papier que nous signons tous les deux est-il valable ? Y'a-t-il un modèle de document pour cela ?

3 - J'ai un jeu de clés pour faire les visites en cas de demande, je n'y vais jamais sans lui demander au préalable, dois-je lui rendre ?

Merci d'avance pour vos avis et conseils

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Une indemnité d'occupation est en générale la valeur locative diminuée d'un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% pour tenir compte de la précarité d'une occupation d'indivision, puisque l'occupant n'est pas protégé par un bail : à tout moment il peut se voir assigné en partage de l'indivision, entraînant une licitation du bien et l'impossibilité de se maintenir dans les lieux après, au contraire d'un locataire d'une indivision.

Et surtout, l'indemnité d'occupation est de la totalité, pas de la moitié. Car l'indemnité d'occupation ne vous est pas due, elle est due à l'indivision (c'est une recette dans les comptes de l'indivision).

Et chacun peut demander sa part annuelle dans les bénéfices de l'indivision (il y a aussi des dépenses dans les comptes de l'indivision, comme la taxe foncière).

Il n'y a donc pas de droit légal à avoir des revenus mensuels d'une moitié d'indemnité d'occupation.

Bien entendu, les parties ont le droit de s'accorder pour que des comptes mensuels soient effectués, et conduisent à verser une moitié de l'indemnité d'occupation.

Après, rien n'empêche de définir une valeur de l'indemnité d'occupation plus faible que celle qui est théoriquement due.

Enfin, il faut que l'occupation soit réellement privative, et que l'autre indivisaire soit réellement empêché de jouir du bien. Ne pas jouir volontairement du bien, alors qu'on en a la possibilité concrète, n'est pas générateur d'indemnité d'occupation. Il y a de la jurisprudence à propos des clés, le seul fait de les posséder et donc d'avoir le loisir de jouir du bien pouvant priver du droit à l'indemnité d'occupation, celle-ci n'étant pas privative.