



Indemnité d'occupation après vente

Par ENVIEDECOMPRENDRE

Bonjour,

Pouvez-vous me dire s'il est possible de demander une indemnité d'occupation après la date de vente d'un logement mais avant la prescription de 5 ans?

Ce logement était occupé par un seul des 2 propriétaires indivis, pendant plusieurs mois précédant la vente.

Merci d'avance

Par AGEorges

Bonsoir Envie,

Curieuse question.

Si l'un des propriétaires indivis profite du logement et pas l'autre, celui qui profite doit compensation, à moins d'un accord.

Et si cette compensation peut être réclamée pendant 5 ans, lesquels ne sont pas écoulés, le fait que le bien ait été vendu n'a pas d'incidence.

Ai-je bien compris ?

Par Isadore

Bonjour,

En effet, rien ne s'y oppose si un des indivisaires a occupé privément le bien, à moins qu'une décision de justice ne lui ait accordé la jouissance gratuite.

Par ENVIEDECOMPRENDRE

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Vous avez effectivement bien compris et répondu à la question.

Depuis que j'ai posé cette question j'ai lu des cas dans lesquels la demande du propriétaire non occupant avait été refusée car il possédait les clés du logement.

C'est le cas dans la situation que je suis en train de traiter. Quelles informations peuvent être apportées pour que la demande aboutisse? Avez-vous des expériences sur le sujet ?

Par AGEorges

Bonsoir,

Expériences, non, jurisprudences, oui.

votre remarque :

"Inversement, si les clefs ne sont pas détenues exclusivement par un seul des coïndivisaires, et que chacun peut donc jouir librement de la chose, l'indemnité d'occupation n'est pas due (Cass. 1^{ère} civ. 13 janvier 1998, n°95-12.471)."

Sauf que :

"les autres coïndivisaires doivent se trouver dans « l'impossibilité de droit ou de fait (?) d'user de la chose » (Cass. 1ère civ. 08 juillet 2009, n°07-19.465)."

Par exemple, si la personne qui habite a son adresse fiscale, ses cartes de visite à l'adresse du bien commun et que "l'autre" habite à 500km, il y aurait impossibilité de fait d'utiliser le bien. S'il y a un code d'entrée qui change régulièrement et n'est jamais communiqué au propriétaire lointain, itou.

Mais ce sont des observations à caractère personnel; Je ne peux préjuger de ce que dirait un tribunal pour un cas spécifique.

Petit Cas curieux : celui qui a seul les clés doit une IO même s'il n'occupe pas les lieux (encore une cassation).

Par Isadore

Bonjour,

Le principe de l'indemnité d'occupation est d'indemniser l'indivisaire qui est privé de la jouissance du bien par un autre. C'est une compensation pour son droit de propriétaire qu'il ne peut exercer en utilisant le bien.

D'après ce que je connais de la jurisprudence, quand l'occupant empêche les autres indivisaires de profiter du bien même s'ils ont les clefs l'indemnité est due.

En revanche quand l'impossibilité de jouir du bien n'est pas du fait de l'occupant, celui-ci n'est en principe redevable de rien du tout. Sur ce point je suis plutôt en désaccord avec AGeorges : ce n'est pas parce qu'un indivisaire habite loin qu'il a le droit de se faire servir une rente. S'il choisit de ne pas jouir de son bien, il se prive tout seul de ses droits.

Je comprends le terme "impossibilité de fait" comme le cas où un indivisaire empêche les autres d'accéder librement au bien par des moyens matériels : il garde la totalité de jeux de clefs, il fait changer les serrures... ou encore le cas où la cohabitation représenterait un danger pour l'indivisaire non occupant, par exemple s'il a été victime violences conjugales.

Ma position est que l'occupant ne doit indemniser l'autre indivisaire que s'il est la cause de la privation de jouissance.

La Cour de cassation stipule que pour que l'indemnité d'occupation soit due, il faut rechercher si l'occupation du bien par indivisaire empêche l'autre de venir y résider :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030873689]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030873689[/url]

La Cour de cassation a en effet en jugé à plusieurs reprises que si un indivisaires conserve les clefs, cela montre qu'il est libre de jouir de son bien, et donc que l'autre indivisaire n'occupe pas privément les lieux :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019880557]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019880557[/url]

Cependant, ce n'est pas toujours le cas. Prenons le cas d'un indivisaire qui établit son domicile dans le bien indivis. Dans un tel cas, il est interdit par la loi d'y pénétrer sans sa permission. Et ça tombe bien, l'occupant interdit aux autres indivisaires l'accès au bien. Ceux-ci même s'ils ont les clefs, se voient légalement privés de la possibilité d'en jouir, et on donc droit à une indemnisation.

On a ici un jugement récent très clair à ce sujet :

[url=https://www.courdecassation.fr/en/decision/61540141026611138861e171]https://www.courdecassation.fr/en/decision/61540141026611138861e171[/url]

La cour rappelle que pour qu'il y ait jouissance exclusive il ne suffit pas qu'un indivisaire jouisse seul de tout ou partie du bien mais il faut que cette jouissance soit incompatible avec le droit de jouissance des autres indivisaires. La notion de jouissance exclusive implique une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres indivisaires. Le fait générateur de l'indemnité est l'impossibilité pour les autres indivisaires d'user du bien à raison d'une situation de fait ou de droit.

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive.

Par ENVIEDECOMPRENDRE

Bonjour Isadore et AGeorges,

Merci à tous les 2 pour vos réponses complètes et précises sur le sujet.