

J'y suis, j'y reste ! ou comment gérer le contentieux lié à l'occupation d'un bien indivis

Le régime de l'indivision est très souvent à l'origine de querelles judiciaires liées à l'occupation d'un bien indivis. La célèbre maxime du général Mac-Mahon prononcée lors du siège de Sébastopol en septembre 1855 pourrait inspirer nombre de co-indivisaire. Voici quelques conseils pratiques pour dénouer les fils d'un tel imbroglio, bien souvent familial.

par M^e Christophe Lachat,
avocat spécialiste en Droit Immobilier et en Droit des successions



L'article 815-9 du Code civil énonce un principe général à savoir que : « Chaque indivisaire peut user et jouir du bien indivis, conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaire. L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ». Il découle de ces dispositions que l'occupation privative du bien indivis n'est pas en elle-même interdite ou illégale, mais qu'elle a pour corollaire l'indemnisation des autres co-indivisaire qui se voient priver d'une telle jouissance privative.

Rappelons très brièvement qu'une indivision peut trouver sa source :

- soit par convention entre les parties (acquisition d'un bien immobilier en indivision entre deux concubins ou entre deux époux mariés sous le régime de la séparation de biens),

- soit par suite d'un divorce (divorce de deux époux mariés sous le régime de la communauté),
- ou soit encore par suite d'un décès (indivision successorale). Les différentes indivisions obéissent toutes au même régime juridique.

Qui est débiteur de l'indemnité d'occupation ?

C'est l'indivisaire qui jouit privativement du bien indivis, et ce, même en l'absence d'occupation effective des lieux comme la Cour de cassation l'a rappelé dans une décision du 22 avril 1997. Il suffit que les juges constatent que l'indivisaire a seul la libre disposition de l'immeuble, par exemple en conservant seul les clés, ce qui empêche de facto les autres co-indivisaire de pénétrer les lieux. Inversement, n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation, faute de jouissance privative, l'indivisaire simplement domicilié dans des locaux où il ne réside pas (Civ. 1^{re} Ch 30/06/2004).

Les juges s'attachent à déterminer si la jouissance du bien présente un caractère exclusif. Ainsi, l'indemnité n'est pas due si l'occupation de l'immeuble par un des indivisaire n'exclut pas la même utilisation par ces co-indivisaire (Civ. 1^{re} Ch. 13/01/1988). C'est notamment le cas pour des résidences secondaires qui sont occupées alternativement par chacun des co-indivisaire, parfois avec un planning décidé en commun. Il arrive ainsi fréquemment que dans des dossiers d'indivision conflictuels, les avocats ou les notaires des parties établissent un planning d'occupation du bien indivis. À défaut d'un tel accord, on ne peut que conseiller à l'indivisaire détenant seul les clés du bien indivis de remettre celles-ci au notaire en charge du partage.

L'indivisaire ayant d'ores et déjà obtenu un jugement lui accordant l'attribution préférentielle du bien reste redevable jusqu'à la

date de la signature effective du partage d'une indemnité d'occupation. Compte tenu de la durée des procédures, cet indivisaire peut éprouver un réel sentiment d'injustice à devoir acquitter une indemnité d'occupation alors que le bien lui est, en définitive, réservé dans le cadre du partage à intervenir. Cela s'explique par le fait que juridiquement, l'attribution préférentielle ne produit ses effets qu'au jour de la signature du partage, et tant que cet acte n'est pas signé, le régime juridique de l'indivision reste applicable.

Comment est fixée l'indemnité d'occupation ?

À défaut d'accord entre les parties, l'indemnité d'occupation est fixée par le juge le plus souvent après évaluation par un expert immobilier. L'indemnité d'occupation ne saurait cependant être confondue exactement avec une valeur locative théorique, puisqu'il est d'usage que l'on applique un abattement (entre 5 et 15 %) pour cause de précarité. Un indivisaire ne saurait en effet être assimilé à un locataire, puisqu'il ne dispose pas d'un tel statut protecteur.

Jusqu'à quelle date peut-on la réclamer ?

L'indemnité d'occupation se prescrit par cinq ans. Aucune demande à ce titre ne peut donc être formulée pour des indemnités d'occupation de plus de cinq ans. La prescription peut cependant être interrompue soit par l'établissement d'un procès-verbal de difficultés rédigé par le notaire et mentionnant la demande de fixation d'une indemnité d'occupation, ou encore par une assignation en justice, même une simple demande de désignation d'expert judiciaire devant le juge des référés. Un simple courrier, même sous la forme d'un recommandé avec accusé de réception, est insuffisant pour stopper la prescription. Dans le cadre d'un



divorce, le point de départ du délai de prescription court à compter du jour du jugement de divorce passé en force de chose jugée.

Comment est payée l'indemnité d'occupation ?

L'indemnité d'occupation est due par l'indivisaire à l'indivision. Lors de la rédaction de l'acte de partage final, le notaire établit le compte d'indivision ou d'administration mentionnant les sommes dues par chaque indivisaire à l'indivision, ou inversement, par l'indivision à chaque indivisaire. L'indemnité d'occupation est ainsi payée de façon comptable, « en moins prenant » selon l'expression consacrée. L'indemnité d'occupation peut également être acquittée en cours d'indivision. En effet, une telle indemnité est assimilée par la jurisprudence à un revenu accroissant l'indivision, ce qui permet à chaque indivisaire de solliciter sa part annuelle dans les bénéfices en résultant et ce, en application des dispositions de l'article 815-11 du Code civil.

Cet article prévoit qu'en cas de contestation, le président du tribunal de grande instance peut ordonner

une répartition provisionnelle de tels bénéfices sous réserves d'un compte à établir lors de la liquidation définitive.

Quand les choses dégénèrent...

L'occupation privative de biens indivis est de nature à attiser les tensions. Il n'est pas rare que la situation s'envenime à tel point que certains sont tentés d'opérer de force par exemple en faisant changer les serrures. Ce faisant, l'indivisaire impatient s'expose à une plainte, non seulement pour destruction de biens, mais également pour violation de domicile.

Si l'on ne devait retenir qu'un seul conseil, ce serait de ne pas laisser le temps s'installer, de réagir immédiatement, d'abord dans un cadre amiable jusqu'à l'établissement d'un procès-verbal de difficultés interruptif de prescription, puis à défaut d'accord, de saisir la voie judiciaire qui permet souvent d'aboutir à un accord avant même que le jugement n'intervienne. Le Droit et la Justice trouvent ainsi toute leur raison d'être à savoir d'être une alternative à la violence et aux passions humaines.