

Indemnité d'occupation

jeudi 11 avril 2024



L'UROC vous informe

L'ex-compagnon qui demeure dans le logement commun doit-il payer une indemnité d'occupation ?

Marie est séparée de son compagnon. Le couple n'était pas marié. Après le départ de son concubin, elle s'est retrouvée seule dans la maison qu'ils avaient achetée. Comme elle n'a pas les moyens de se reloger ailleurs, elle souhaite rester vivre dans cette maison. Des proches l'alertent sur le fait qu'elle devra payer une indemnité d'occupation à son ex-concubin.

Marie est étonnée de devoir payer pour rester chez elle, la maison appartenant à elle autant qu'à lui. Elle veut savoir si, dans sa situation, une indemnité d'occupation est bien due. Si oui, elle demande s'il est possible d'y échapper, d'autant plus que son ex-concubin ne veut plus participer aux charges ni au remboursement du crédit. Marie

et son ex-compagnon sont « en indivision » sur la maison qu'ils ont achetée ensemble.

Le code civil fixe les règles applicables aux indivisions. L'article 815- 9 prévoit notamment que chaque indivisaire doit pouvoir utiliser le bien dans le respect des droits des autres indivisaires. Cela signifie qu'il faut s'entendre sur une utilisation commune ou partagée du bien. Lorsqu'un indivisaire utilise seul le bien commun, les autres indivisaires qui n'ont plus la « jouissance privative » du bien ont droit à une indemnité d'occupation en contrepartie. C'est ce qui se passe par exemple quand un couple de propriétaires se sépare et que l'un d'eux reste dans le bien commun.

Cette indemnité d'occupation n'est toutefois pas systématique et les indivisaires peuvent décider d'une occupation privative à titre gratuit. En restant dans la maison, Marie s'expose effectivement à devoir payer une indemnité à son ex-compagnon. Mais elle peut espérer échapper à cette obligation légale si celui-ci accepte qu'elle occupe la maison gratuitement. En cas de désaccord sur la question de l'indemnité d'occupation, l'intervention d'un juge est nécessaire pour ordonner son versement. Quand la question se pose à l'occasion de la séparation d'un couple, c'est le juge aux affaires familiales qui est compétent et la procédure requiert la représentation par avocat. Le juge devra vérifier que le demandeur n'a plus la « jouissance privative du bien ». Dans le cas contraire, l'indemnité n'est pas due.

Concrètement, la cohabitation doit avoir totalement cessé. Le juge doit déterminer la date à partir de laquelle le demandeur n'a plus eu de jouissance privative. Cette date est le point de départ du versement de l'indemnité d'occupation. Le juge va enfin fixer le montant de l'indemnité en fonction principalement de la valeur locative du bien, mais d'autres critères peuvent être pris en compte (par exemple : vétusté, part d'indivision détenue sur le bien, etc.).

À savoir :

L'occupation à titre gratuit peut constituer une modalité d'exécution de l'obligation de contribuer à l'entretien et à l'éducation des enfants. Celui qui reste dans le logement avec les enfants ne paye pas d'indemnité d'occupation mais ne reçoit pas de pension alimentaire ou alors une pension réduite.

S'agissant du crédit immobilier, la séparation du couple ne met pas fin au contrat de prêt. La banque peut réclamer à chacun des membres du couple le paiement des mensualités du prêt :

c'est la garantie co emprunteur.

L'ex-compagnon de Marie reste engagé vis-vis de la banque même s'il n'habite plus la maison. Si Marie assume seule les remboursements, elle pourra se retourner contre lui et réclamer sa participation. Elle peut aussi utiliser cet argument en justice pour être dispensée de verser tout ou partie de l'indemnité d'occupation.