

# Conditions pour profiter d'un bien indivis

**Le régime de l'indivision (art. 815 et s. du code civil) constitue certainement l'un des pans de notre droit qui suscite le plus de passion, le plus de tension, mais également le plus d'incompréhension.**

Car une fois réaffirmé l'adage « Nul n'est tenu de rester dans l'indivision » dans lequel quiconque entrevoit l'issue aisée d'une situation souvent héritée ; nombre de difficultés surgissent.

L'indivision c'est en effet partager avec d'autres (héritiers, conjoint...) des droits de même nature sur le même bien : une cohabitation contrainte en quelque sorte, où la manifestation des droits de chacun trouve sa limite dans l'expression des droits des autres indivisaires.

Comment traiter alors l'utilisation excessive par un des indivisaires de l'une des prérogatives de la propriété : l'usage du bien ?

Focus sur l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil et de son application par les tribunaux.

« L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la

chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. »

Mais quels sont les contours de ce principe?

**Un usage privatif et exclusif...**

Seule l'impossibilité pour les autres indivisaires de jouir du bien indivis est susceptible de fonder un droit à indemnité. Ainsi, seule l'occupation privative du bien, l'obstruction manifeste à son utilisation ou encore une décision de justice fixant un droit d'utilisation exclusif au profit d'un époux sont susceptibles de générer le droit à indemnité.

**...mais pas nécessairement effectif.**

Une fois démontré l'usage privatif et exclusif par l'un des indivisaires, la circonstance que ce dernier n'utilise pas effectivement le bien n'est pas de nature à l'exonérer de l'indemnité d'occupation. Il appartient à celui qui est présumé user du bien de prouver de sa disponibilité pour tous.

**Une indemnité d'occupation acquise à l'indivision...**

Quelle indemnité pour quel bénéficiaire ? L'indemnité d'occupation devra obliga-



**L'indivision c'est en effet partager avec d'autres (héritiers, conjoint...) des droits de même nature sur le même bien.** Archives MAXPPP

toirement être fixée en rapport avec la valeur locative du bien (généralement 80% de cette valeur locative). L'indivision dans son ensemble en est le bénéficiaire comme la contrepartie d'une perte de revenus qui profitent normalement à l'ensemble.

**...mais soumise à prescription.**

Dès lors qu'une demande

de paiement d'une indemnité est officiellement formalisée, elle pourra porter également sur les sommes dues au cours des 5 années précédant la demande au maximum. Il s'agit d'une prescription quinquennale (5 ans au-delà desquelles il n'est plus possible d'agir). A noter toutefois l'absence de prescription entre époux.

**Thomas PLOTTIN, notaire**

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, de l'Ardèche et des Hautes-Alpes.

■ Salon de l'immobilier Alpexpo Grenoble, du 31 mars au 2 avril. Préparez votre projet avec les notaires, experts-conseils en projet immobilier.

Conférences :

• 31/03 - 11h : Acheter à deux, les précautions à prendre.

• 01/04 - 13h45 :

Achat en VEFA : tout ce qu'il faut savoir de la réservation à la livraison.

• 02/04 - 10h :

Les étapes du compromis de vente.

Participez au quiz « achetez serein ! » et tentez de gagner un lot.

■ Vendredi 7 avril : permanences des notaires dans les Maisons de territoire de l'Isère, de 11h à 15h.

Adresses sur [www.isere.fr](http://www.isere.fr) rubrique département et sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>