

# Séparation ou succession : tout comprendre sur l'indemnité d'occupation et ses enjeux

**DROIT.** Méconnue et souvent mal comprise, l'indemnité d'occupation est pourtant une notion essentielle lors d'une séparation ou d'une succession. Les notaires, experts du partage et de la liquidation, sont des interlocuteurs privilégiés pour obtenir des conseils sur ce point.



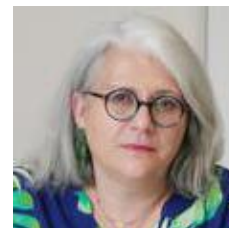
Le notaire peut notamment clarifier la notion d'indemnité d'occupation, permettant ainsi à chacun de protéger ses droits en tant qu'héritier ou ex-conjoint ou de s'assurer que les obligations financières sont bien respectées.  
Photo Adobe Stock

Lors d'une séparation ou après le décès d'un proche, les parties se retrouvent souvent démunies face aux procédures à suivre. Il est donc primordial de s'entourer de professionnels capables de répondre aux nombreuses questions qui se posent. Juriste chevronné, le notaire peut dispenser de précieux conseils

tout en fournissant des informations complètes, fiables et neutres. Il peut notamment clarifier la notion d'indemnité d'occupation, permettant ainsi à chacun de protéger ses droits en tant qu'héritier ou ex-conjoint ou de s'assurer que les obligations financières sont bien respectées.

#### **La jouissance privative, une donnée essentielle**

« À partir du moment où l'on se retrouve dans une situation d'indivision, où plusieurs personnes se partagent la propriété d'un bien, il faut être prudent et conscient que le fait de le privatiser, c'est-à-dire d'empêcher les autres – l'ex-conjoint ou les héritiers – d'y avoir accès peut



« Il faut garder à l'esprit que même si la séparation ou la succession prend du temps, la compensation liée à l'indemnité d'occupation est, elle, limitée à une période de cinq ans. »

M<sup>e</sup> Élisabeth Farvaque, notaire à Lille





**« Même si le prêt bancaire n'est supporté que par un seul conjoint, souvent celui qui continue à vivre dans le bien, celui-ci peut tout de même être redevable d'une indemnité d'occupation. Ce sont deux éléments totalement distincts. »**

M<sup>e</sup> Élodie Verhelst, notaire à Tourcoing

entraîner une indemnité d'occupation », explique M<sup>e</sup> Élodie Verhelst, notaire à Tourcoing. Il n'est pas nécessaire d'occuper physiquement un logement pour être redevable de cette indemnité : le simple fait d'être le seul détenteur des clés et donc d'empêcher les autres d'y accéder est par exemple considéré comme une privatisation des lieux. « Pour éviter cela, il est possible de confier les clés à un huissier qui dressera un procès-verbal avec la date et l'heure de la remise des trousseaux », précise M<sup>e</sup> Élisabeth Farvaque, notaire à Lille.

En cas de séparation, la jouissance privative commence à partir du moment où l'un des membres du couple se retrouve définitivement seul dans le logement. « Selon les cas, le juge peut cependant décider que ce dernier n'aura pas à verser d'indemnité d'occupation, notamment lorsque des enfants continuent à vivre dans l'habitation familiale », souligne-t-elle. Cette mesure n'est pas forcée-

ment source de conflit puisqu'elle peut faire l'objet d'un accord entre les membres du couple ou les héritiers. Ils peuvent tout à fait décider, de manière amiable, de ne pas demander de compensation à celui qui jouit du bien qui fera ensuite l'objet d'un partage ou d'une vente.

#### Déterminer le montant d'une indemnité d'occupation

Le calcul de l'indemnité repose sur la valeur locative du loge-

ment, c'est-à-dire le montant que celui-ci pourrait rapporter s'il était mis en location. Cette estimation peut être effectuée par un notaire et est déterminée en fonction du marché immobilier local. Dans certains cas, un abattement peut être appliqué, notamment lorsqu'il s'agit d'une séparation et que l'habitation abrite les enfants du couple. « Cet abattement peut aller de 10 à 30 % en fonction des circonstances », indique M<sup>e</sup> Verhelst.

Si le bien était loué avant l'occupation privative, le montant du loyer peut également servir de référence. « Il faut aussi garder à l'esprit que même si la séparation ou la succession prend du temps, la compensation liée à l'indemnité d'occupation est, elle, limitée à une période de cinq ans », pointe M<sup>e</sup> Farvaque.

#### Un versement unique ou échelonné

Une fois le bien immobilier vendu – que ce soit à l'un des indivisaires ou à un tiers – ou si les indivisaires s'accordent pour l'attribuer à l'un d'eux, le notaire procède à la liquidation. « Nous sommes des tiers neutres intervenant dans un cadre amiable pour gérer le partage. Nous ne pouvons ni déposer une requête en justice ni défendre un client, quel qu'il soit », rappelle M<sup>e</sup> Farvaque.

Dans le cadre d'une succession, l'indemnité d'occupation est généralement prise en compte dans le partage global des biens entre les héritiers. Cela si-

gnifie que l'indemnité sera déduite ou ajoutée aux parts respectives de ces derniers lors de la liquidation. Pour une séparation, la situation est différente. « Peu de gens le savent, mais même si le prêt bancaire n'est supporté que par un seul conjoint, souvent celui qui continue à vivre dans le bien, celui-ci peut tout de même être redevable d'une indemnité d'occupation. Ce sont deux éléments totalement distincts », avertit M<sup>e</sup> Verhelst.

Dans les deux cas, les parties peuvent s'accorder sur les modalités de versement de l'indemnité. Celle-ci peut être payée en une seule fois lors du partage final des biens ou faire l'objet d'un versement échelonné en cas de régularisation d'une convention.

Pour en savoir plus : chambre interdépartementale des notaires du Nord - Pas-de-Calais, 13 rue de Puebla à Lille. Tél : 03 20 14 90 50. Courriel : chambre-interdep.nordpasdecalais@notaires.fr. lereflexenotaire.fr



**“Nous n'avons pas attendu la naissance du drive pour vous livrer nos meilleurs conseils”**



Rendez-vous sur **lereflexenotaire.fr**