

Association Le Père Aussi

EDITORIAL DE SEPTEMBRE 2003

Ca y est, déjà septembre et après les chaleurs estivales, s'annoncent d'autres chaleurs. La rentrée des classes où déjà les syndicats nous promettent des mouvements, la rentrée politique, la rentrée judiciaire, et de concert notre rentrée associative.

Sur ce site, vous découvrirez notre calendrier des prochaines réunions mis à jour à partir de la date de reprise : Exceptionnellement le mardi 9 septembre à 20 heures. Réunion où nous aborderons les points à soutenir, aussi bien en termes d'informations que de manifestations, au cours de cette nouvelle année 2003 – 2004.

En attendant cette reprise, j'ai choisi de vous soumettre à travers cet éditorial un cas de figure juridique qui intéressera certainement pas mal de monde.

La préoccupation principale de notre association est bien entendu la parité père – mère vis à vis de leurs enfants lors d'une séparation. Ce qui n'exclut pas, bien au contraire, les soucis matériels liés à cette séparation et notamment pour le logement :

L'INDEMNITE D'OCCUPATION où il peut y avoir occupation sans indemnité.

Madame X et monsieur Y sont mariés sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts. Il ont ensemble fait l'acquisition d'un bien immobilier.

Madame X décide de se séparer de monsieur Y en invoquant des faits de nature à rendre intolérable le maintien de la vie commune. Le magistrat énonce les mesures provisoires, mesures reconduites lors d'un jugement de divorce aux torts partagés, un an après.

L'ordonnance de non conciliation autorise les époux à résider séparément (art. 255 alinéa 1 du code civil) mais n'attribue à personne la jouissance du domicile conjugal dont les époux sont propriétaires (ni le mari, ni la femme ne l'avait sollicité) ; (art 255 alinéa 2 du code civil).

Madame déménage et n'habite plus le domicile conjugal. Monsieur reste, contraint et forcé par la force des choses de continuer à entretenir ce bien et assure seul les échéances du crédit afin d'éviter une vente forcée par l'organisme prêteur.

Jusque là, histoire standard et banale ...

Madame fait appel au jugement de divorce, qui fait que ce divorce n'est rendu définitif que plus de deux ans après la séparation : Le couple peut alors faire appel à un notaire pour liquider la communauté.

Monsieur prend alors cette initiative et décide sans tarder sur les conseils de son notaire de mettre le bien immobilier du couple en vente, nécessaire pour liquider la communauté, mais se heurte à madame qui retarde cette échéance - bien qu'habitant ailleurs -.

Cette étrange attitude s'explique sans doute par le fait que les avocats et notaires expliquent à leurs clients que rien n'est urgent, une indemnité d'occupation pourra

Association Le Père Aussi

être exigée auprès du conjoint qui est resté dans la maison familiale (article 815.9 alinéa 2 du code civil : *"L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité"*).

Cette indemnité est généralement de 50% de la valeur locative du bien, valeur locative estimée par les professionnels de l'immobilier. On ignore encore d'où vient cette pratique ; "C'est l'usage" nous réponds t'on ... Sans que l'on s'appuie sur aucun texte ! Totalemment délirant quand on connaît la fiscalité et la provision pour entretien qui doit s'appliquer à un loyer. Mais l'on ne s'appuiera jamais sur cette valeur locative "nette", rassurez vous !

Attention ! Ca décoiffe ! Prenons une procédure qui dure 4 ans entre l'ordonnance de non-conciliation (date à laquelle le divorce prends effet dans les rapports entre époux en ce qui concerne leurs biens) et la liquidation de la communauté, un appartement dont la valeur locative est de 600 € mensuels : Vous devrez presque 15 000 € (environ 100 000 Frs) à votre ex à la fin de la procédure ...

C'est pourquoi il est important de ne pas "profiter" privativement à titre personnel des biens de la communauté... Bien que ...

J'ai pu prendre connaissance très récemment d'un Arrêt de la Cour de Cassation de Juin 2000 faisant Jurisprudence dans ce domaine et qui risque de bouleverser des habitudes bien ancrées et bien huilées dans les juridictions locales.

La Cour d'Appel de Bordeaux avait rendu un Arrêt en 1997 dans un cas similaire à celui ci-dessus, condamnant le mari à verser à madame une indemnité d'occupation pour jouissance privée entre la date de départ de madame du domicile conjugal en 1981 et celui du jugement de divorce en 1991.

Le cas de figure est un peu différent mais reste le même en droit. Le mari s'est vu attribuer le domicile conjugal par une ordonnance de non-conciliation en 1990 (art 255 alinéa 2 du code civil).

La Cour de Cassation (Chambre Civile 1 ; Audience Publique du 14 juin 2000 ; Pourvoi n° 90-20285) a rendu un Arrêt très intéressant qui dit :

Vu les articles 255 alinéa 2 et 815-9 du Code civil.

Attendu que la jouissance privée, au sens de ces textes, n'est pas liée nécessairement à l'occupation effective des lieux...

Qu'en statuant ainsi, alors que la jouissance privée n'était établie qu'à compter de l'ordonnance de non-conciliation attribuant le domicile conjugal au mari, la cour d'appel a violé les textes susvisés....

Casse et annule, mais seulement en ce que l'arrêt a condamné M. X ... au paiement d'une indemnité d'occupation du 13 mars 1981 au 2 juin 1990, l'arrêt rendu le 15 octobre 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux...

Dit que M. X ... n'est pas tenu au paiement d'une indemnité d'occupation du 13 mars 1981 au 22 juin 1990.

Association Le Père Aussi

Le principe ainsi posé risque de bouleverser quelque peu les habitudes : pour toute indivision, le droit à une indemnité sera désormais subordonné à une occupation exclusive **en droit et non plus seulement en fait**. Ce qui en toute logique restreint le jeu de l'article 815-9 alinéa 2 aux seuls cas dans lesquels cette **exclusivité a été organisée, soit par convention, soit par une décision judiciaire**.

Plus simplement, monsieur n'aura pas à payer d'indemnité d'occupation pendant la période où aucune décision judiciaire ne lui a attribué l'usage du logement.

Dans le cas, fictif bien entendu, que j'ai exposé, aucune décision de Justice attribue à un époux en particulier la jouissance du domicile conjugal.

Ce qui veut dire qu'en application de cette jurisprudence, madame ne pourra obtenir une quelconque indemnité d'occupation ...

Si vous n'êtes pas encore en procédure de divorce, mais si vous le sentez ou le souhaitez, soyez très attentifs à demander au magistrat, lors de l'audience de non conciliation, les mesures concernant le logement conjugal si vous souhaitez l'occuper sans avoir à verser d'indemnité !

Si le magistrat précise dans sa décision que monsieur résidera dans le logement familial, sans autre précision, madame sera en droit d'exiger une indemnité d'occupation lors de la liquidation de la communauté.

A moins que, dans un jour de chance, le magistrat et la partie adverse omettent ce point qui peut valoir son pesant d'or !

Dans tous les cas, privilégiez la vente de vos biens en commun avant de vous trouver devant le Juge.

Bonne rentrée à tous, et n'oubliez pas que des jurisprudences peuvent limiter la casse financière à défaut de solutionner les problèmes affectifs d'une séparation d'avec ses enfants.

Le Vice Président