



**L'INDEMNITE D'OCCUPATION  
DANS LE CADRE D'UN DIVORCE AMIABLE**

Dans un divorce par consentement mutuel, les époux doivent s'accorder sur le sort du logement familial. Celui-ci est précisé dans la convention de divorce rédigée par les avocats respectifs des deux époux et dans l'acte liquidatif joint s'il s'agit d'un bien commun ou indivis.

**Le logement familial loué par les époux**

Si les époux sont locataires, la convention de divorce rédigée par les avocats (ou le jugement de divorce prononcé par le juge dans les divorces contentieux) désigne le conjoint bénéficiaire du droit au bail en fonction de la volonté des époux ou en fonction des intérêts sociaux et familiaux en cause (article 1751 du Code civil). Le bail est en général attribué à celui chez qui les enfants vont résider.

A noter que le bailleur ne peut pas s'opposer à une telle attribution, ni mettre fin au bail au motif qu'il perd un débiteur.

Les loyers afférents au domicile conjugal des époux constituent des dettes ménagères et les deux conjoints sont solidairement responsables de leur paiement jusqu'à la transcription de leur divorce en marge de leur acte d'état civil, i.e. jusqu'à ce que le divorce soit opposable aux tiers et donc au bailleur. (*Cass. 3e civ. 2-2-2000 n°97-18.924*).

**Le logement familial bien propre ou personnel d'un époux**

Si les époux sont propriétaires de leur domicile conjugal et qu'ils souhaitent divorcer par consentement mutuel ils doivent, antérieurement à leur divorce, liquider leur communauté i.e. leur bien commun.

Plusieurs options sont alors envisageables :

- Soit l'un des deux époux rachète la part de l'autre. Dans ce cas, une fois la convention de divorce enregistrée au rang des minutes du Notaire, l'époux qui a racheté la part de son ex conjoint sera seul propriétaire dudit bien immobilier ;
- Soit les époux décident que leur bien immobilier restera un bien indivis après le prononcé du divorce. Dans ce cas, l'époux qui occupera ledit bien après le prononcé du divorce, l'occupera soit à titre gratuit soit en contrepartie d'une indemnité d'occupation versée à son ex-joint, coindivisaire du bien. Généralement, l'indemnité d'occupation versée correspond à la moitié du loyer à laquelle aurait pu prétendre les propriétaires s'ils avaient mis en location leur bien.
- Le logement familial bien commun/indivis des deux époux

Si le logement est un bien propre ou personnel de l'un des deux époux, le conjoint qui n'est pas propriétaire du logement peut demander à en conserver la jouissance après le prononcé du divorce.

En conclusion : dans les divorces par consentement mutuel sans juge, l'indemnité d'occupation ne peut être demandée/due uniquement si le bien indivis des époux est occupé par l'un d'eux.

En revanche dans les divorces contentieux, pour la période allant de l'ONC au Jugement définitif de divorce, le Juge doit statuer sur le caractère gratuit ou non de l'occupation du logement de la famille.