

**Cass., 7 décembre 2020, AR n° C. 18.0545.N, R. c/ V.**

*Régimes matrimoniaux-Patrimoine propre- Indemnisation d'un préjudice corporel ou moral- Perte de revenus- Indivision post-communautaire- Jouissance exclusive d'un immeuble indivis- Indemnité d'occupation- Durée.*

1. En vertu de l'article 1401, 3°, de l'ancien Code civil, tel qu'applicable avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 juillet 2018 « modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière », l'indemnité que perçoit un époux durant le mariage en réparation de son préjudice corporel ou moral lui est propre, peu importe si cette indemnité répare en outre une perte de revenus.

2. L'ex-époux qui occupe seul un immeuble indivis après la dissolution du régime de communauté des biens doit une indemnité d'occupation à l'autre ex-époux jusqu'à ce que ce-dernier puisse à nouveau exercer son droit de jouissance. Il ne suffit pas de quitter l'immeuble pour faire cesser la déduction de l'indemnité d'occupation.

**Date de fin de l'indemnité d'occupation en cas de départ de l'occupant : à la recherche d'un équilibre entre les intérêts en présence.**

1. Lorsqu'un couple<sup>1</sup> se sépare et souhaite partager un immeuble indivis, se pose généralement la question du paiement d'une indemnité d'occupation par celui qui a occupé seul l'immeuble jusqu'à sa vente ou au partage. La déduction de l'indemnité d'occupation a généré plusieurs questions qui ont divisé (ou divisent encore) la doctrine et la jurisprudence, parmi lesquelles celle de l'impact de l'octroi de l'occupation gratuite dans le cadre des mesures urgentes et provisoires, ou celle de la prise en compte de la présence des enfants communs dans l'immeuble indivis lors de la fixation du montant de l'indemnité d'occupation ou encore celle de la date de fin de l'indemnité d'occupation. Les deux premières font déjà l'objet d'études approfondies vers lesquelles nous vous renvoyons<sup>2</sup>.

Nous nous intéresserons ici à la dernière question, moins abordée par la doctrine, et qui est soumise à la Cour de cassation dans l'arrêt commenté dans un contexte où un ex-époux occupe seul l'ancien logement commun durant l'indivision post-communautaire et décide de le quitter avant qu'un sort ne soit réservé à cet immeuble (ex. : vente, reprise par l'un des

---

<sup>1</sup> Nous visons tous les couples peu importe leur statut (mariés ou non) et peu importe le régime matrimonial choisi (séparatiste ou communautaire).

<sup>2</sup> Sur la question de l'impact de l'octroi de l'occupation gratuite dans le cadre des mesures urgentes et provisoires sur la déduction de l'indemnité d'occupation au partage, voy. notam. Y.-H. Leleu, *Droit patrimonial des couples*, Bruxelles, Larcier, 2021, P.-J. De Decker, « Een stand van zaken over de woonstvergoeding, de koninging van de vereffening », in *Tendensen vermogensrecht 2018* (R. Barbaix et N. Carette dir.), Anvers-Cambridge, Intersentia, 2018, pp. 163-174, n° 34- 50 et pp. 270-276, n° 228. Sur la question de l'impact de la présence des enfants communs dans l'immeuble indivis, voy. notam. A. Demortier, « Ch. 3 : L'indemnité d'occupation dans la liquidation du régime matrimonial », in *La liquidation des régimes matrimoniaux. Aspects théoriques et pratiques. 8<sup>ème</sup> journée d'études juridiques Jean Renauld* (J. Sosson et P. Van den Eynde dir.), Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 281-284.