



Revalorisation d'une indemnité d'occupation

Par Visiteur

Une décision d'AG du 22/06/06 fixe l'indemnité d'occupation envers un copropriétaire, pour un terrain (partie commune) à X ? à compter du 01/01/2007 avec révision tous les ans en utilisant l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice initial n'a pas été fixé.

Quel indice doit-il être utilisé, ICC ou Indice de référence des loyers (IRL)? Le copropriétaire possède un lot en RDC, qu'il loue par ailleurs car aménagé en crèche, et le terrain dont il est question (atenant) a été aménagé en jardin pour les petits. Comment calculer la révision de prix au 01/01/2008?

L'IRL peut-il s'appliquer sachant que ce terrain ne constitue pas un local à usage d'habitation, ou bien l'ICC voté en AG est-il toujours valable malgré l'Art 35 de la loi n° 2005-841 du 26/07/2005 et la loi n° 2008-111 du 10/02/2008?

Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Une décision d'AG du 22/06/06 fixe l'indemnité d'occupation envers un copropriétaire, pour un terrain (partie commune) à X ? à compter du 01/01/2007 avec révision tous les ans en utilisant l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice initial n'a pas été fixé.

Quel indice doit-il être utilisé, ICC ou Indice de référence des loyers (IRL)?

C'est bien l'ICC qu'il faut prendre puisque c'est cet indice qui est fixé dans le jugement. Vous n'avez pas forcément besoin de l'indice initial, puisque pour indexer l'indemnité d'occupation, il vous suffira alors de prendre uniquement en compte la variation annuelle de l'ICC.

Indice au premier janvier 2008= variations constatées au cours de l'année 2007 soit Indemnité d'occupation * 1497 / 1385= Indemnité d'occupation du pour l'année 2008.

Pour l'année 2009: Indemnité d'occupation de 2008 *1503/1497: Indemnité d'occupation 2009.

prixL'IRL peut-il s'appliquer sachant que ce terrain ne constitue pas un local à usage d'habitation, ou bien l'ICC voté en AG est-il toujours valable malgré l'Art 35 de la loi n° 2005-841 du 26/07/2005 et la loi n° 2008-111 du 10/02/2008?

L'indice de référence des loyers ne s'applique qu'aux baux d'habitations et ruraux et ne s'applique donc pas à une indemnité d'occupation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Les indices que vous mentionnez ne sont connus que le 11/07/2008 (1497) et 11/07/2007 (1385), indices du 1er trimestre respectivement 2008 et 2007.

Pour une augmentation au 01/01/08, il faut l'envoyer fin décembre 2007, et le dernier ICC connu à cette date est le 17/10/2007 = 1435. (indice du second trimestre 2007)

Il faudrait dans ce cas prendre l'indice du second trimestre paru le 17/10/2006 = 1366 pour calculer la variation sur 2007.

Ceci pour rester pragmatique.

Soit indemnité d'occupation * 1435/1366

Exact ?

Je note que c'est bien l'ICC et non l'IRL qui s'applique.

Merci

Par Visiteur

Petite précision: il ne s'agit pas d'un "jugement" mais d'une décision d'Assemblée Générale de copropriétaire.
Cela change t-il quelque chose?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Les indices que vous mentionnez ne sont connus que le 11/07/2008 (1497) et 11/07/2007 (1385), indices du 1er trimestre respectivement 2008 et 2007.

Pour une augmentation au 01/01/08, il faut l'envoyer fin décembre 2007, et le dernier ICC connu à cette date est le 17/10/2007 = 1435. (indice du second trimestre 2007)

Il faudrait dans ce cas prendre l'indice du second trimestre paru le 17/10/2006 = 1366 pour calculer la variation sur 2007.

Ceci pour rester pragmatique.

Vous avez parfaitement raison, j'ai manqué de précision. Je voulais uniquement vous indiquer la méthode de calcul.

Pour être parfaitement précis, il faut effectivement prendre le dernier indice connu au moment du début de l'occupation. Au terme de l'année échue, vous indexez l'indemnité d'occupation sur la moyenne des 4 trimestres qui suivent le dernier indice connu.

Petite précision: il ne s'agit pas d'un "jugement" mais d'une décision d'Assemblée Générale de copropriétaire.
Cela change t-il quelque chose?

Il faudrait étudier plus profondément votre dossier mais cela me semble très étrange.

Soit le locataire en question a signé un accord avec le syndic pour occuper une partie commune, dans ce cas là, c'est valable en soit mais on serait dans l'hypothèse d'un bail (et donc applicable de l'IRL); Soit le syndic est opposé à cette occupation dans quel cas, seul un juge est à même de fixer une indemnité d'occupation et de l'indexer sur un indice choisi par lui..

Je suis donc étonné de la démarche de votre syndic.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je suis un peu surpris de votre réponse. Ce n'est pas au syndic, seulement mandataire et gestionnaire du syndicat de copropriété d'autoriser ou non l'utilisation du terrain indivis. Le seul organe de décision d'une copropriété est le syndicat des copropriétaires réuni en Assemblée Générale. (Indivisaires)

Lorsque, suite à la demande d'un copropriétaire indivis, cette A.G. (indivisaires) lui octroie une jouissance exclusive, elle demande qu'une indemnité d'occupation lui soit versée, car au départ, tous les indivisaires ont les mêmes droits sur ce terrain. Si l'un d'entre eux vient à être privilégié avec autorisation des autres indivisaires, il faut bien une contre-partie.

La relation entre la copropriété (indivisaires) et le copropriétaire indivis ne peut-être qu'une indemnité d'occupation et non un bail.

Vient ensuite la relation copropriétaire indivis et son locataire (la crèche) qui utilise à la fois le lot principal du copro indivis qu'il possède en toute propriété plus la partie indivise de terrain octroyée en jouissance exclusive. Cette relation là ne regarde absolument pas la copropriété et doit être à mon sens un bail commercial.

Je ne sais pourquoi vous avez parlé de "jugement" alors que je parlais de décision d'Assemblée Générale.

Je pense que les deux ont la même force probante puisqu'une décision d'A.G, non contestée dans les délais requis prévus à l'Art. 42 de la loi du 10 Juillet 1965 sur la copropriété fait force de loi, même si son contenu est contraire à une ou plusieurs dispositions d'ordre public.

Je retiens donc, dans mon cas, que c'est bien l'ICC et non l'IRL qui est à prendre en compte avec les indices connus au 15 Octobre de chaque année.

Merci pour vos réponses.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis un peu surpris de votre réponse. Ce n'est pas au syndic, seulement mandataire et gestionnaire du syndicat de copropriété d'autoriser ou non l'utilisation du terrain indivis. Le seul organe de décision d'une copropriété est le syndicat des copropriétaires réuni en Assemblée Générale.(Indivisaires)

Pardon, je voulais dire syndicat.

Lorsque, suite à la demande d'un copropriétaire indivis, cette A.G.(indivisaires)lui octroie une jouissance exclusive, elle demande qu'une indemnité d'occupation lui soit versée, car au départ, tous les indivisaires ont les mêmes droits sur ce terrain. Si l'un d'entre eux vient à être privilégié avec autorisation des autres indivisaires, il faut bien une contre-partie. La relation entre la copropriété (indivisaires) et le copropriétaire indivis ne peut-être qu'une indemnité d'occupation et non un bail.

OK. J'avais subodoré que l'indivisaire en question n'avait pas été d'accord avec la fixation de l'indemnité d'occupation. Pensée qui été renforcé par le fait que justement, vous veniez ici pour me demander comment revaloriser cette indemnité; Question qui se pose généralement lorsqu'il y a un désaccord avec l'indivisaire.

Mais à partir du moment où l'usager de la partie commune à jouissance privative est bien un copropriétaire, et que cette indemnité a fait l'objet d'une convention d'accord avec le copropriétaire en question et le Syndicat, pas de soucis, c'est parfaitement valable.

Je faisais référence à l'article 815-9 du Code civil qui dispose que à défaut d'accord amiable, c'est le juge qui détermine l'indemnité d'occupation.

Vous reconnaitrez tout de même que ma dernière réponse n'était en rien définitive et que je l'avais entouré de certaines précautions..

Très cordialement.

Par Visiteur

Oui bien sûr. J'avais bien compris qu'il y avait une petite incompréhension sur la fin. Le pb n'était pas le refus mais le calcul avec l'indice IRL qui a été effectué par erreur par notre syndic au lieu d'utiliser l'ICC.
De la discussion jaillit la lumière.

Merci bien pour vos réponses.