



Indivision et AG Copropriété

Par Max2105

En indivision sur plusieurs appartements d'une même copropriété, le Syndic ne me convoque pas et adresse à l'autre indivisaire tous les documents .

Je suis en conflit avec l'autre indivisaire et ne souhaite pas qu'il me représente au niveau de la copropriété. Comment faire?

Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi 65-557 prévoit :

"En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic."

"La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires."(article 23)

Il faut donc demander au tribunal de trancher.

Il serait raisonnable d'envisager un partage, puisqu'il y a plusieurs lots, vous pourriez convenir de sortir de l'indivision en attribuant des lots à l'un ou à l'autre moyennant une éventuelle compensation en cas de valeurs différentes..

Par Max2105

Merci de votre retour

Compte tenu de la situation de blocage de l'indivision , puis je signaler au Syndic de copropriété que je ne donne pas mandat à l'autre indivisaire pour me représenter aux AG ?

Est-ce au syndic de demander la désignation d'un mandataire ou dois je le faire directement devant le tribunal judiciaire ?

Merci par avance

Par yapasdequoi

Relisez bien.

mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Si le syndic ne voit pas de problème, il ne fera rien.

Et même s'il fait la demande, les frais seront mis à la charge de l'indivision.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le syndic ne voit pas de problème, il ne fera rien.

En effet, il y a litige au sein de l'indivision, ce n'est pas au syndic de le régler mais aux indivisaires de trouver une solution entre eux et, si le syndic est amené à intervenir, ce ne sera pas aux frais de la copropriété.

Le syndic n'interviendra que si l'absence de mandataire commun des indivisaires bloque la prise de décision en assemblée générale.

Si les indivisaires ne possèdent pas un nombre de voix tel que la prise de décision en assemblée générale en est bloquée, le syndic ne fera rien. Les indivisaires qui n'auront pas désigné un mandataire commun ne pourront s'exprimer en assemblée et seront de ce fait défaillants.

Par Max2105

J'ai bien compris que les frais sont à la charge de l'indivision mais voilà ce que je trouve sur l'obligation du syndic
"Les propriétaires indivis d'un lot de copropriété doivent désigner un mandataire commun pour tout ce qui concerne les assemblées.

La désignation de ce mandataire commun devrait figurer dans la notification d'acquisition adressée au syndic par le notaire.

Tout syndic constatant que des propriétaires indivis n'ont pas désigné de mandataire commun doit le sommer de le faire sans délai et, en cas de carence doit provoquer la désignation judiciaire du mandataire commun. A défaut il peut être déclaré responsable du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires."

Par yapasdequoi

Avez-vous lu la notification du notaire au syndic ? Si le syndic envoie les convocations à l'autre indivisaire, c'est qu'il le considère comme mandataire.

Au lieu de chercher des poux au syndic, vous devriez vous concentrer à résoudre ce litige entre indivisaires.

Par Max2105

Je ne cherche pas de poux au syndic ; mais la situation d'indivision est complètement bloquée par l'autre indivisaire et je ne suis pas sur place (contrairement à lui qui réside dans l'immeuble en indivision depuis très longtemps !)

Je n'ai pas eu la notification du notaire au syndic, personne ne me l'a adressée...

L'autre indivisaire se comporte comme s'il était seul en place

Pensez-vous que le notaire doit me communiquer la notification qu'il a faite au syndic suite à l'indivision?

Merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours la demander au notaire.

MAis le syndic considère apparemment que l'autre indivisaire est votre mandataire commun. Surtout s'il est sur place, c'est logique.

Concentrez vous pour résoudre le litige (bis) : sortir de l'indivision sera bien plus efficace que de vous chamailler avec le syndic ou le notaire.

Par isernon

Max2105,

il faudrait également savoir ce qu'indique le règlement de copropriété sur ce sujet.

quelle est la source du texte que vous citez sur l'obligation du syndic ?

Salutations

Par yapasdequoi

Il y a aussi l'article 6 du décret 67-223 qui prévoit :

Article 6

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 7

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Le nom du mandataire a donc bien été notifié par le notaire. Soit il a tiré au sort soit il a mis le nom de celui qui résidait sur place.

Mais ce n'est pas votre principal problème de savoir si le notaire a désigné le mandataire au syndic ou pas !