



Mandataire indivision

Par titi73

Bonjour,
Suite à une succession (qui traîne depuis 18 mois), nous sommes 3 co-indivisaires sur un appartement : mon oncle (83 ans), ma sœur et moi-même. Malheureusement il n'y a aucun dialogue direct entre nous 3 et tout se fait par notaire interposé qui communique peu... Cet appartement n'est plus loué en vue de sa mise en vente pour laquelle nous sommes tous les 3 d'accord. Mais il semblerait que ma sœur ne veuille pas le vendre avant que l'ensemble de la succession ne soit réglée (il y a d'autres biens en jeu). Nous ne percevons donc plus de loyers sur cet appartement et devons payer les charges selon notre quote-part d'après ce qu'a décidé le notaire qui dit qu'il n'est pas mandaté pour recevoir et payer les appels de fonds de l'indivision. Or, il se trouve que l'oncle ne paie pas les charges (parce qu'il dit qu'il paie entièrement la taxe foncière de l'appartement mais sans nous demander de participer) et le syndic de l'immeuble a demandé au notaire un mandataire commun pour recouvrer ses charges (1000 euros de dettes). Le notaire ne veut pas pour l'instant nommer de mandataire externe (qui s'occuperait de régler les dépenses (charges, TF) et organiserait la vente de cet appartement) malgré ma demande car il pense que tout devrait bientôt être réglé (il est optimiste !). J'ai reçu hier une relance pour payer les charges sous huitaine par le service contentieux. J'ai envoyé un mail pour demander au notaire que faire mais il ne m'a pas encore répondu. Qui peut demander la nomination de ce mandataire externe : le notaire ? n'importe quel indivisaire et comment faire alors la démarche officielle ? faut-il l'unanimité des 3 co-indivisaires pour sa nomination ? J'ai payé ma quote-part des charges, serai-je inquiétée en cas de procédure de recouvrement ? Si oui, puis-je me retourner contre le notaire vu que je lui ai parlé du non-règlement de la dette par mon oncle, de mon souhait de prendre un mandataire externe et qu'il ne l'a pas fait ?
Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre notaire est en effet bien optimiste....
Si les héritiers ne veulent pas s'acquitter des charges, les dettes vont s'accumuler et grossir des frais de recouvrement "inutiles" !
Et tant que la succession n'est pas réglée, ce sont les dettes qui vont peser sur le partage final.

N'y a-t-il pas des liquidités dans cette succession ?
Le notaire ne peut-il pas être mandaté pour payer ces dettes ?
Lui avez-vous demandé ?

Par titi73

Bonjour,
Merci pour votre réponse. En fait cet appartement était initialement partagé à part égale entre mon oncle et mon père. Mon père est décédé et sa 2^e épouse (qui n'est pas ma mère) a hérité de sa part 3/4 en usufruit et 1/4 en PP. C'est elle qui est décédée il y a 18 mois et ni moi ni mon oncle n'héritons d'elle, c'est ma demi-soeur (sa fille) qui hérite d'elle. En fin de succession, je devrais récupérer une créance de quasi-usufruit qui est en fait bloquée depuis le décès de mon père en 2008 (et je n'aurai aucun intérêt sur la somme...). Le notaire ne veut pas s'occuper de l'indivision (ni de la vente de cet appartement), il veut juste régler la succession de ma belle-mère.

Par yapasdequoi

C'est un peu compliqué en effet.
Mais je ne vois pas en quoi vous seriez redevables de charges sur ce bien ? Mais je n'ai pas forcément tout compris.

Si vous êtes vraiment indivisaire, il n'y a pas 36 solutions :
Soit vous trouvez une entente (tentez une médiation ?) entre indivisaires, soit vous attendez que le syndic lance les procédures de recouvrement ... et elles aboutiront sans aucun doute, avec les frais et indemnités qui vont avec, à la

charges des indivisaires.

Par titi73

Personnellement, j'aimerais trouver un mandataire externe qui veut bien s'occuper de notre indivision tant qu'elle existe (on a encore un bien en commun qui ne sera bientôt plus loué et qu'on veut vendre aussi). Contre rémunération, il ferait le lien entre nous pour les dépenses et les ventes mais je ne sais pas où m'adresser et si je peux l'imposer aux autres indivisaires et au notaire en charge de la succession.

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas imposer un mandataire aux autres indivisaires.
D'ailleurs vous ne pouvez RIEN leur imposer, à part une licitation judiciaire (= vente aux enchères à bas prix)

La seule autre chose que vous pouvez leur proposer c'est une "convention d'indivision" qui règlemente les droits et devoirs des indivisaires... Mais comme la vente est envisagée à court terme (!) est-ce bien utile de se lancer avec les frais que ça entraîne ?

Ce qu'il vous faudrait plutôt c'est un notaire efficace... ou un avocat (qui saura agiter les textes de lois sous les yeux des récalcitrants et vous éclairer sur vos droits en indivision).
NB : sortir de l'indivision par une vente aux enchères judiciaires n'est une perspective motivante pour personne.

Par titi73

OK. J'ai compris. Je vais continuer de tenir l'épée aux reins du notaire pour qu'il soit efficace.

Par yapasdequoi

Le notaire ne saura rien imposer aux indivisaires non plus. Vous devriez surtout mobiliser vos capacités de négociation avec les autres indivisaires.

Par Isadore

Bonjour,

La loi prévoit que si le mandataire commun n'est pas choisi d'un commun accord, il doit être désigné par le juge à la demande du syndic ou d'un des indivisaires.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471764/2026-07-29]https://www.legifrance.gouv.fr/lo
da/article_lc/LEGIARTI000006471764/2026-07-29[url]

Un mandataire professionnel, c'est très cher et ça ne fait pas des miracles.

Le mandataire en question ne pourrait pas gérer la vente du bien, ce n'est pas son rôle. Il sera simplement là pour représenter l'indivision face à la copropriété, et donc : recouvrer l'argent des charges et voter lors des AG.