Avis de mutation si absence de syndic

Par ano11000

Bonjour
L'article 20 de la loi 1965 stipule que le notaire doit envoyer un avis de mutation au syndic.
Or, si la copropriété est sans syndic, est ce que le notaire peut envoyer l'avis de mutation aux autres copropriétaires et bloquer le versement des fonds si l'un d'entre eux forme opposition?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Non : s'il n'y a pas de syndic, il n'y en a pas ! et personne ne peut jouer ce rôle à sa place.
Dépêchez vous de faire désigner un syndic ...

Par ano11000

merci de votre réponse
En fait, je dois vendre un petit appartement dans une copropriété qui comprends 3 copropriétaires. Je vend à l'un d'entre eux qui s'est porté acquéreur. Il n'y a pas de syndic et aucun des deux autres copropriétaires ne veut de syndic. Donc même pas l'acheteur
Pour pallier à l'absence de syndic vis à vis de l'article 20, le notaire qui rédige le compromis veut absolument envoyer l'avis de mutation au 3° copropriétaire. Ce qui donne à cette personne le pouvoir de syndic et donc de bloquer le versement du prix de vente si ça lui chante.
Je peux bien entendu passer par voie judiciaire pour faire nomme un administrateur provisoire. Mais là, l'acheteur ne va pas aimer.

Je préfère que le notaire abandonne l'idée d'envoyer l'avis au 3° copro en lui donnant le pouvoir de former opposition tel un syndic.

Par isernon

bonjour,

un copropriétaire peut être choisi comme syndic par votre A.G. de 3 copropriétaires.

il y a bien une personne qui s'occupe de la gestion, de l'entretien et des frais de votre copropriété comme par exemple l'assurance de vos parties communes.

salutations

Par ano11000

il y a des tensions entre les deux et aucun ne voudra que l'autre soit syndic bénévole. Pour la gestion, c;'est basique. chacun paie directement sa part de chaque dépense au prestataire (EDF par exemple).

Si le notaire donne le pouvoir d'opposition au 3°, je pense qu'il va chercher à en abuser.

J'ai argué avec le notaire que l'article 20 exige l'envoi de l'avis de mutation au syndic. Il n'y a pas syndic, donc il ne peut pas envoyer l'avis. Point à la ligne. En l'envoyant à un autre que le syndic, c'est comme si il modifiait la loi.

Est-ce que quelqu'un a rencontré ce genre de problème ou connais une jurisprudence sur la question?

Par Urbicande75

Bonjour,

Même si le notaire veut notifier au 3eme (pourquoi pas, on a le droit d'informer), en quoi cela lui donnerait un pouvoir d'opposition ?

Le syndic ne peut se faire substituer. Il n'y en a pas, il n'y en a pas.

L'article 20 mentionne un droit d'opposition du syndic, je ne vois pas sur quelle base un copropriétaire non syndic pourrait bénéficier de ce droit à sa place.

Qu'il fasse l'information (faut pas appeler ça "avis de mutation"), je ne vois pas en quoi ça ouvrirait un droit quelconque à l'autre. Le notaire doit en avoir conscience.

Par ano11000

Le notaire l'a inscrit très clairement dans le projet de compromis que si le 3° copro forme opposition, il bloquera la totalité de l'argent jusqu'à résolution du contentieux.
On voit clairement qu'il lui donne les pouvoirs d'un syndic par rapport à l'article 20

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une information que vous n'aviez pas donnée. Vous êtes donc tenu contractuellement, par les termes du compromis auxquels vous avez consenti, à laisser un droit d'opposition au troisième copropriétaire.

Il ne faut pas dramatiser.

Le notaire va notifier un avis de mutation à ce copropriétaire. Ce dernier aura quinze jours pour former opposition par acte d'huissier au versement du prix de vente dans la limite du montant de votre dette envers le syndicat, montant qui doit être mentionné dans l'acte d'opposition. Les effets de l'opposition sont limités au montant énoncé.

Par ano11000

Le compromis n'est pas encore signé.
j'essaie de faire enlever cette clause du compromis.

Par ano11000

Vous touchez un point important : vous dites que le montant bloqué sera limité au montant déclaré dans l'opposition.

Or le notaire a écrit qu'en cas d'opposition, il va bloquer la totalité du montant de la vente !!
Vous êtes certain de ce que vous avancez?

Par yapasdequoi

Le 3ème copro ne peut pas être considéré comme syndic et ce n'est pas une opposition article 20.
Si le compromis lui donne un droit de blocage, il faut aussi y préciser le montant de ce blocage.
Car c'est une convention entre les signataires, pas un article de loi.

Par Nihilscio

Je pensais que vous en étiez déjà à la signature de l'acte authentique.

Le notaire fait du zèle. Il craint peut-être une action du troisième copropriétaire à son encontre pour un défaut de conseil qui pourrait porter préjudice au syndicat.

Qu'en pense l'acheteur ?
Il est concerné à un double titre, comme membre du syndicat potentiellement créditeur d'une part mais aussi comme potentiel débiteur du syndicat d'autre part : voir de II de l'article 20. Il est interdit de vendre un lot de copropriété à une personne déjà copropriétaire qui ne serait pas à jour du paiement de ses charges.

Le notaire a un devoir de probité et de conseil mais il n'est pas chargé de défendre les intérêts du syndicat. A mon sens devrait suffire un courrier du notaire demandant au troisième copropriétaire de faire savoir dans le délai d'un mois si les deux parties à la vente ont une dette envers le syndicat et l'invitant à faire le nécessaire pour que soit désigné un syndic afin que le syndicat puisse exercer ses prérogatives inscrites à l'article 20.

Lire l'article 20 sous le lien : [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/?isSuggest=true[/url] Je confirme : Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Par Urbicande75

C'est quoi ce notaire ? ... en plus le 3eme copro ne sera pas partie à l'acte, ou il viendra signer aussi ?

Par Nihilscio

C'est un notaire scrupuleux. Il en fait peut-être trop mais il se pourrait que son intransigeance s'explique par des détails qui ne nous ont pas été donnés. L'inconvénient d'un forum est que nous ne recevons qu'une version des faits. Il serait intéressant de connaître la version du notaire et celle des deux autres copropriétaires.

Des recommandations ont peut-être été émises par l'ordre des notaires ou un CRIDON pour les cas de vente dans une copropriété sans syndic.

Par ano11000

Est ce que cette phrase "Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé" doit se comprendre que le notaire ne peut bloquer que le montant mentionné dans l'opposition et peut me virer le reste?

Par yapasdequoi

Le notaire l'a inscrit très clairement

Jusqu'ici vous n'avez pas recopié la clause en entier. On ne pourra pas vous aider avec des bribes de phrases et des "il a dit que ..."

Merci de recopier la clause (sans les noms propres) en entier.

Par Urbicande75

En effet, une vente dans un copro sans syndic a l'air d'être complexe pour les notaires et de poser des difficultés.

Voici une page de la chambre des notaires de Seine et Marne : [url=https://chambre-seineetmarne.notaires.fr/fr/copro-sans-syndic-chambre77]https://chambre-seineetmarne.notaires.fr/fr/copro-sans-syndic-chambre77[/url]

Le certificat de l'article 20 n'ayant pu être obtenu, votre notaire semble vouloir prévenir le risque contentieux de cette manière.

Mais l'acquéreur appartenant déjà à la copro, peut-il avancer qu'il ne connait pas les montants ? peut-être qu'une clause dans laquelle l'acquéreur assume et accepte d'être tenu des charges serait préférable.

La Chambre recommande "une condition suspensive de la nomination d'un syndic par une assemblée générale convoquée par un copropriétaire, ou éventuellement sur saisine du président du Tribunal pourrait être prévue dans l'avant-contrat." ... ce qui ne semble pas possible vu les relations entre copro que vous évoquez, donc l'acquéreur renonce et assume de supporter le du ...

Sinon effectivement, vu le contexte, conférer un droit d'opposition limité à 15 jours et à un montant dûment justifié semble finalement pas trop mal : le risque est cadré dans le temps et dans le montant.

Par janus2

En effet, une vente dans un copro sans syndic a l'air d'être complexe pour les notaires et de poser des difficultés.

Bonjour,
C'est récent alors, parce que j'ai vendu, il y a une dizaine d'années, un appartement dans une copro de 3 copropriétaires sans syndic, sans aucune difficulté.

Par Urbicande75

la page date de septembre 2024, ça doit dépendre des diligences du notaire et de sa sensibilité s'il a déjà été confronté à des difficultés ou non.

Entre la loi Alur et la réforme des obligations avec le devoir d'information pré-contractuel renforcé, ils doivent faire plus attention probablement.

Apparemment, certains notaires refuseraient même d'acter des ventes sans syndic (et appliqueraient strictement la clause suspensive recommandée par la chambre). Ce notaire a peut-être été confronté à des difficultés dans des dossiers précédents, il a peut-être accepté d'acter la vente car l'acquéreur était déjà copropriétaire et essaye de "jongler" avec cette notification au 3ème ...

Finalement, peut-être que ano11000 doit déjà être content que le notaire ne refuse pas d'acter.

Par janus2

Apparemment, certains notaires refuseraient même d'acter des ventes sans syndic

Pourtant votre lien indique clairement :

"L'absence de syndic n'empêche pas les parties de conclure une vente"

Par Urbicande75

Non mais d'autres pages mentionnent ce refus de notaire et sur la page de la chambre il est indiqué qu'ils devraient suspendre l'acte à la designation d'un syndic ...

Donc quelque part ça empêche.

Par ano11000

Pour info, ce notaire n'a jamais réalisé une vente sans syndic. C'est une première pour lui. Je pense prendre un autre notaire pour me représenter. C'est le notaire de l'acheteur après tout.

"Sinon effectivement, vu le contexte, conférer un droit d'opposition limité à 15 jours et à un montant dûment justifié semble finalement pas trop mal : le risque est cadré dans le temps et dans le montant"
Mon souci est que le "dument justifié", ça n'est pas le notaire qui le jugera. Il faudra aller au tribunal. Le notaire se contente de bloquer l'argent en attendant la fin du procès. ça prendra des années peut être.
Concernant le "un droit d'opposition limité à 15 jours". Je pense que ce 3° copro est déjà en train d'aiguiser ses couteau.

Je repose ma question concernant le montant bloqué suite à une opposition : est-ce la totalité du prix de vente ou uniquement le montant réclamé dans l'opposition?

Par Urbicande75

Non il ne devrait pas bloquer la totalité, éventuellement un montant capé sur vos tantièmes du budget annuel.

Mais comme il n'y a probablement pas de budget annuel voté...

Par ano11000

Voici la clause rajouté par notaire :

"Comme indiqué ci-dessus, la copropriété est dépourvue de syndic ni président nommés par les copropriétaires.
Toutefois, la vente objet des présentes sera notifié à Monsieur X, autre copropriétaire demeurant à xxx

Pour l'opposition éventuelle, domicile est élue en l'étude de Maître Y, notaire à yyyy

Le vendeur reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 interdisant au notaire de délivrer, même partiellement, le prix de vente tant qu'il ne lui aura pas été présenté un certificat de moins d'un mois de date, attestation que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le vendeur ne lui aura pas donné l'instruction de régler par écrit de régler l'opposition que pourra faire Monsieur X"

On voit que le notaire attribue le pouvoir d'opposition du syndic au 3° copro.
Il déclare que la totalité du prix de vente sera bloquée jusqu'au règlement du contentieux

---
Par yapasdequoi

"On voit que vous - en signant - (pas le notaire) attribue le pouvoir d'opposition de l'article 20 (pas du syndic) au 3° copro."

Comme propose Urbicande, demandez au notaire de repréciser le délai pour cette opposition. Mais vu le contexte, il semble que vous n'y échapperez pas.

Et en cas d'opposition (fondée ou non) un recours au tribunal sera indispensable pour débloquer les fonds.

Par Urbicande75

Le notaire bidouille.

Vous pourrez libérer les fonds si vous donnez votre accord pour régler l'opposition formée par M. X.

C'est inacceptable sans que ce soit un minimum capé en montant et en délai (le délai de 15 jours ne s'applique pas au 3eme coproprietaire puisqu'il ne relève pas de l'article 20, vous devez faire préciser explicitement le délai ont dispose M. X pour se manifester.

Par ano11000

J'ai trouvé un compromis sur internet d'un cas similaire (vente d'un lot dans une copro sans syndic) en 2021. Voici ce que le notaire a marqué dans le compromis :

"Le notaire a enfin indiqué à l'ACQUEREUR qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi"

Je pense que c'est plus logique la gestion par ce notaire de l'article 20 en cas d'absence de syndic

---
Par Nihilscio

En fait cette clause ne contient pas d'obligation mais seulement une information. Vous savez ainsi comment agira le notaire selon l'interprétation qu'il se fait de ce que lui imposent la loi et la déontologie.

Il considère avec raison que la consultation de tous les copropriétaires palliera l'absence de syndic capable de représenter le syndicat ce qui explique sa détermination à demander au troisième copropriétaire si le vendeur a des dettes envers le syndicat et, le cas échéant, d'en retenir le montant selon les modalités inscrites à l'article 20.

Je pense qu'il exagère mais ce n'est qu'une opinion.

Il oublie une chose, c'est qu'il ne doit pas seulement se préoccuper des éventuelles dettes du vendeur mais aussi de celles de l'acheteur en raison du II de l'article 20 qui interdit une vente à un copropriétaire déjà débiteur qui ne régularise pas sa situation.

En ce qui concerne le vendeur, l'article 20 prescrit au notaire de suivre la procédure suivante.

1. Demander au vendeur, dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété, de présenter un certificat datant de moins d'un mois attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

2. Attendre pendant quinze jours une éventuelle opposition.
Tant que ces deux délais ne sont pas écoulés, trente jours au total, le notaire conserve les fonds en totalité.
A l'issue de ces deux délais, trois hypothèses peuvent se présenter.

Hypothèse 1
Le notaire reçoit le certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.
Il libère alors la totalité des fonds au profit du vendeur.

Hypothèse 2
Il est fait opposition dans le respect des modalités du I de l'article 20.
Les effets de l'opposition étant limités au montant qui y est énoncé, le notaire retient ce montant énoncé et doit libérer le reste au profit du vendeur.
Le vendeur et le syndicat ont trois mois pour s'entendre sur le montant de la créance du syndicat.

Si entente, le notaire verse au syndicat ce qui lui est dû et le reste au vendeur.

Si le désaccord persiste et que vendeur reste inactif, le notaire verse au syndicat l'intégralité du montant retenu.

Si le vendeur saisit le tribunal, le notaire conserve les fonds jusqu'à ce qu'il reçoive notification de la décision de justice et il libèrera alors les fonds comme ordonné par le tribunal.

Hypothèse 3
Il est fait opposition mais le montant ou les causes de la créance ne sont pas énoncés. L'opposition est nulle et le notaire doit libérer l'intégralité des fonds au profit du vendeur.

On peut discuter de la légitimité du notaire à agir comme il entend le faire mais il est délicat de contester sa position fondée sur une anomalie. Car l'absence de syndic est une anomalie dont sont responsables les trois copropriétaires. Pour sortir de l'anomalie deux moyens sont à leur disposition, qu'ils s'entendent pour désigner un syndic et approuvent une situation financière ou que l'un d'eux demande la nomination d'un administrateur judiciaire. Il serait un peu délicat d'attaquer le notaire sans prendre l'initiative d'une régularisation. D'une certaine manière, ce serait se prévaloir de sa propre turpitude.

Par ano11000

Je ne suis opposé à la nomination d'un syndic. C'est les 2 autres qui le sont et ils sont très très majoritaires.
Si j'impose un syndic via voie judiciaire, les foudres des deux copros vont me tomber dessus et ils vont très probablement à se venger d'une façon ou d'une autre.
Je pourrais y faire appel en dernier recours

Par janus2

Voici la clause rajouté par notaire :

"Comme indiqué ci-dessus, la copropriété est dépourvue de syndic ni président nommés par les copropriétaires.

Étrange ce notaire ! Connait-il vraiment ce qu'est une copropriété ? parce que parler d'un président, président de quoi, de la copropriété ? Cela n'existe pas.
Au mieux, il rédige très mal ses actes...

Par ano11000

En fait aucun des trois ne sait si l'autre est à jour ou pas.
quand il y a une facture, chacun règle sa part directement au fournisseur ou prestataire. Ils ont tjrs fonctionné comme ça avant qu'on arrive et on a hérité de ce mode de fonctionnement.

Donc demander à Mr X si je suis à jour ou pas n'a aucun sens. Il ne peut pas le savoir.
Par contre Mr X peut vouloir s'amuser en formant une opposition juste pour nous embêter l'acheteur et moi...

Je pense qu'il faut que je réussisse à faire enlever cette clause trop risquée pour l'acheteur et pour moi. Une clause comme celle du compromis de 2021 que j'ai donné plus haut me convient parfaitement

---
Par Urbicande75

Comme vous vendez, vous n'avez plus vraiment intérêt à demander la nomination d'un syndic. Ca va vous prendre du temps et bloquera la vente en attendant.

La clause proposée est mal rédigée :
- elle va même au delà de ce qui s'imposerait à un syndic.
- "ou tant que le vendeur ne lui aura pas donné l'instruction de régler par écrit de régler l'opposition que pourra faire Monsieur X" ... et si M. X ne fait pas opposition ? vous allez donner l'ordre de régler quoi ?
- "L'opposition", avec un article définit, fait manifestement référence à l'opposition de l'article 20, qui est celle du syndic ; on ne voit donc pas comment M. X, qui n'est pas syndic, formerait valablement ladite opposition.

Cela devrait être rédigée du type : "Les parties conviennent d'accorder à M. X un droit d'opposition qui s'appliquera dans les mêmes conditions de délai et de justification de la créance alléguée que celles énoncées à l'article 20 de la loi de 1965 s'appliquant au syndic."

La totalité du prix est bloqué dans l'attente du certificat du syndic soit 15 jours après la réception de la notification. En l'absence d'opposition, le prix est libéré, et sinon au bout de 3 mois, il verse le montant supposément du et libère le reste.

A mon sens, il conviendrait que vous vous assuriez au minimum explicitement que le cadre fixé à l'article 20 pour le syndic s'applique à M. X.

Mais sinon effectivement, prenez un notaire de votre côté, et ils règleront l'affaire entre eux.

Par Nihilscio

Le cadre fixé à l'article 20 pour le syndic ne s'applique pas particulièrement à M. X. mais à l'ensemble des copropriétaires. Ceux-ci sont au nombre de trois. Les deux premiers, parties à l'acte, ont été consultés. Reste à consulter le troisième.