



Syndic sans mandat et vente

Par lulu75007

Bonjour,

Un notaire a notifié des ventes immobilières à un syndic sans mandat. Ces mutations sont-elles opposables au syndicat des copropriétaires ? et si non comment faire ? merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

syndic sans mandat = il n'est pas syndic.

Le syndic a changé récemment ?

Le notaire ne connaît pas le nom du syndic actuel ?

Il n'y a plus de syndic ?

La vente publiée au SPF est opposable à tous, y compris le syndicat de copropriété.

La notification de la mutation au syndic a pour but d'ouvrir le délai article 20 alinéa I d'opposition pour recouvrement de charges impayées.

Par lulu75007

Le mandat a expiré début septembre 2024 et les ventes ont eu lieu en octobre 2024 et février 2025. C'était un syndic bénévole. Il a vendu certains de ses lots et son notaire n'a pas vérifié que son mandat n'était plus effectif. D'autres locataires ont vendu des lots et il a continué à fournir des états datés. On voudrait élire un nouveau syndic mais les ventes sont elles opposables au syndicat? peut-on convoquer les nouveaux copropriétaires ?

Par yapasdequoi

Le mandat du syndic a expiré sans nouvelle AG. Que fait le conseil syndical ?

Si vous n'avez pas de syndic il faut bien évidemment convoquer une nouvelle AG !

cf article 17 de la loi 65-557

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic."

Et je répète (!) l'acte authentique de vente est opposable à TOUS. Donc vous devez convoquer les nouveaux copropriétaires.

Par yapasdequoi

D'autres locataires ont vendu des lots

???

il a continué à fournir des états datés.

le notaire a été un peu "léger" d'accepter ces documents qui sont non garantis. Il y a risque de contestation, mais ceci ne concerne que le vendeur et l'acquéreur.

Par lulu75007

Merci. Oui pas de nouvelle AG depuis la fin du mandat et pas de conseil syndical.

Par yapasdequoi

Au pire le tribunal va vous désigner un administrateur judiciaire et c'est assez couteux... Donc ne tardez pas.

Par isernon

bonjour,

ces ventes ont sans doute été transmises par le notaire au service de la publicité foncière, ce qui les rend opposables aux tiers.

selon l'article 6 du décret 67-223, 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.

le notaire était-il informé du changement de syndic ? comme indiqué par l'article ci-dessus, l'information de la vente au syndic peut valablement être par l'acquéreur.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Un notaire a notifié des ventes immobilières à un syndic sans mandat. Ces mutations sont-elles opposables au syndicat des copropriétaires ? et si non comment faire ? merci pour vos réponses.

Si le syndic n'a plus de mandant, il n'est plus syndic et ne représente plus la copropriété. Un syndicat sans représentant est réputé ne plus pouvoir recevoir de notifications et en ce sens les actes de mutations ne sont pas opposables au syndicat.

Mais cela ne bloque pas les mutations. Tout simplement elles sont censées n'avoir pas été portées à la connaissance du syndicat qui, de toute manière, n'est plus en capacité d'agir.

Sur l'avis de mutation mentionné à l'article 6 du décret du 17 mars 1967, je propose ce billet :
[url=<https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/copropriete-avis-mutation-article-decret-35985.htm>]https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/copropriete-avis-mutation-article-decret-35985.htm[/url]

Comment faire ? Il faut faire en sorte que la propriété soit à nouveau gérée dans les règles, c'est à dire convoquer une assemblée générale appelée à nommer un syndic. A défaut, on peut saisir sur requête le président du tribunal judiciaire qui désignera un syndic provisoire. La représentation par avocat est obligatoire.

Celui qui convoque l'assemblée générale devra convoquer les acheteurs plutôt que les vendeurs s'il a connaissance des mutations.

Une fois la copropriété remise sur les rails, dans un souci de sécurité juridique, les intéressés, vendeur ou acheteur, seront bien avisés de notifier un avis de mutation au nouveau syndic même s'ils l'ont déjà fait à l'égard d'un pseudo-syndic sans mandat.

Nota : il existe deux avis de mutation, la notification mentionnée à l'article 6 du décret et l'avis mentionné à l'article 20 de la loi. Elles n'ont pas le même but et il ne faut pas les confondre.

L'avis de l'article 20 de la loi permet de mettre en oeuvre l'hypothèque spéciale du syndicat.

La notification de l'article 6 du décret porte la mutation à la connaissance du syndicat. La publication au fichier immobilier ne suffit pas à l'égard du syndicat.

Par yapasdequoi

C'est absurde : Après la mutation, il faudrait donc convoquer les vendeurs qui ne sont plus copropriétaires pour voter à l'AG visant à nommer un syndic ?

Leur vote n'aura aucune valeur puisqu'ils ne sont plus copropriétaires ...

Par Nihilscio

Celui qui convoque l'assemblée devra convoquer les acheteurs. Mais il ne sera pas en faute s'il convoque les vendeurs par ignorance des mutations. La responsabilité incomberait au vendeur destinataire de la convocation qui devrait la faire suivre à l'acheteur. S'il ne le fait pas, l'acheteur est en droit de faire annuler l'assemblée.

Les enregistrements au fichier immobilier ne sont pas immédiats. Normalement la notification prévue à l'article 6 du décret parvient avant que la mutation soit publiée.

Par yapasdequoi

Donc on peut en déduire que cette mutation est quand même opposable au syndicat dès la signature de l'acte. De plus c'est aussi à cette date que l'acquéreur devient redevable des charges de copropriété. Et ceci même si la publication au SPF est plus tardive du fait des délais administratifs.

Par Nihilscio

Lisez :
[url=<https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/copropriete-avis-mutation-article-decret-35985.htm>]https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/copropriete-avis-mutation-article-decret-35985.htm[/url]

Ce n'est pas si simple.

Pendant le temps séparant un acte de mutation et la notification de cet acte, celui à qui le syndicat demande le paiement d'une somme devenue exigible a l'obligation de la payer, qu'il soit le vendeur ou l'acquéreur. Dans le cas où le vendeur a dû payer, il est en droit de se faire rembourser par l'acheteur.

Si l'assemblée générale se réunit pendant le temps séparant un acte de mutation et la notification de cet acte, le seul ayant le droit de participer à l'assemblée est l'acheteur nouveau copropriétaire. Il est en droit de faire annuler l'assemblée s'il lui est refusé d'y participer.

Par yapasdequoi

MErci c'est clair.

Par lulu75007

merci pour tous vos messages lumineux !