



Indivision difficile chez avocat pas accord amiable

Par **nini547**, le **31/01/2019** à **16:56**

Bonjour,

Je suis en indivision avec 3 soeurs dans un immeuble en copropriete, appartement que j'occupe depuis le décès de ma soeur en 1985.

Ayant des problèmes de santé, j'ai fait démarche auprès du notaire et d'un avocat pour le vendre or mes soeurs s'y opposent.

Puis-je partir quand même comme me l'a dit l'avocat, en restant indivision que pour ma quote-part car logement n'est plus adapté à mes problèmes de santé.

Le syndic ignore que c'est une indivision, si je lui apporte des documents officiels peuvent-ils faire changement sans ennuis ?

Je suis stressée, merci m'apporter réponse.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **31/01/2019** à **18:19**

bonjour,

effectivement les indivisaires disposent d'un droit de préemption quand un indivisaire veut

vendre à un tiers.

vous pouvez proposer votre part indivise à vos soeurs.

en principe le syndic devrait être informé que le logement est en indivision puisque il doit connaître les copropriétaires, quand l'indivision est devenue propriétaire de cet appartement, les indivisaires devaient en informer le syndic.

à quel nom est actuellement ce logement ?

qui reçoit les appels de fonds et les convocations aux A.G.

SALUTATIONS

Par **morobar**, le **31/01/2019** à **18:20**

Bonjour,

Vous pouvez quitter les lieux en observant un petit préavis.

Durant ce temps vous avisez le syndic, mais celui-ci ne voudra avoir à faire qu'avec une seule personne. Il faudra donc désigner un représentant de l'indivision.

Le syndic est au courant vraisemblablement, sinon les appels de charges et convocations seraient établis au nom de la sœur décédée.

Par **nini547**, le **01/02/2019** à **00:37**

bonsoir,

Merci pour vos réponses très rapides mais c'est très compliqué je pense que le syndic n'est pas au courant ce qui est bizarre c'est que j'ai gardé faire part condoléances du syndic ou il mentionnait le nom de ma soeur mais sans son prénom et sur les factures pareil pas de prénom c'est toujours moi qui est payé car j'habitais avec elle j'étais cautionnaire de l'appart. Il sera impossible de nommer un mandataire indivis mes soeurs ne veulent rien entendre et ne signeront pas un mandat indivis.

L'avocat leur a écrit en disant que je pars le 1er septembre mais je ne pas assumer seule les charges de syndic puisque je dois déménager et reprendre un appart adapté à mes problèmes de santé aidez- moi svp je ne comprends rien

Le syndic doit-il indiquer indivision après 30 ans de négligence ils vont m'envoyer ballader.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **01/02/2019** à **08:28**

Bonjour,

Nul ne peut être contraint à rester dans une indivision s'il souhaite en sortir. Nanti de cet adage juridique, vous pouvez dire à vos autres indivisaire que, faute d'accord, vous demanderez au juge de prononcer la vente adjudicataire de l'appartement, cette vente se faisant à perte dans ces cas là. A vos soeurs de décider ensuite et si elles ne veulent devenir raisonnables, vous déposerez votre dossier au Tribunal de Grande Instance et le juge

décidera mais ce ne sera pas en faveur de vos soeurs.

Par **morobar**, le **01/02/2019** à **08:54**

La saisine du TGI c'est bien, mais c'est cher (6000 euro pour moi) et cela dure (3 ans).
En fait le mieux est de ne rien faire, de quitter les lieux en signalant au syndic d'adresser les appels et autres liquidations à l'indivision en l'espèce Mesdames X et Y et Z.(sans vous)

Par **amajuris**, le **01/02/2019** à **10:06**

bonjour,

j'ai posé ces 2 questions à laquelle vous n'avez pas répondu:

- à quel nom est actuellement ce logement ?
- qui reçoit les appels de fonds et les convocations aux A.G.

si le syndic n'est pas au courant, c'est que les héritiers de la soeur n'ont pas informé le syndic de la mutation immobilière suite au décès de la soeur de nini547

il faudrait d'abord commencer par informer officiellement le syndic que cet appartement a de nouveaux propriétaires qui indiqueront à quel indivisaire, il devra envoyer les charges de copropriétaires comme cela doit être mentionné dans son RC.

salutations

Par **nini547**, le **01/02/2019** à **16:31**

bonjour,

Je l'habite il est à mon nom mais le syndic indique le nom sur factures mais pas le prénom Solange décédée et moi c'est Nicole c'était ma soeur jumelle et j'habitais avec elle j'étais cautionnaire de l'appart.

C'est moi qui reçoit convocations ag et appels de fonds que je paye normal j'y habite.

Je crois que syndic ignore l'indivision pourtant j'ai retrouvé dans mes papiers un faire part de condoléances de leur part. Si le syndic prévient mes soeurs de l'indivision vont ils demander représentant unique pour ag car mes soeurs ne veulent pas être impliquées de quelque façon que ce soit elles demeurent muettes mais ont écrit avocat en disant pas accord amiable pour vente. Je dois partir en septembre mais ne veut pas payer à 2 endroits loyer que je prendrai + charges syndic je ne pourrais jamais payer je suis en invalidité.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **01/02/2019** à **16:34**

Le syndic ignore l'indivision parce que, officiellement, il n'en est pas informé et c'est le boulot du notaire chargé de la succession (notaire obligatoire en présence de biens immobiliers).
Avez-vous confié la succession à un notaire ,

Par **nini547**, le **01/02/2019** à **16:48**

non rien n'a été fait le notaire je l'ai conacté pour vendre il y a un an et a tenté accord amiable qui a échoué
C'est une indivision de plus de 30 ans.

Cordialement

Par **amajuris**, le **01/02/2019** à **17:10**

vous vous contredisez puisque à la question " à quel nom est actuellement ce logement ", vous répondez " il est à mon nom " puis vous écrivez " Je crois que syndic ignore l'indivision ". si l'appartement est à votre nom, cela signifie qu'il est votre propriété, et dans ce cas, il n'y a pas d'indivision.*

un syndic n'est pas informé de l'indivision d'un appartement parce qu'il a envoyé un faire part de condoléances, il appartient au nouveau copropriétaire (ou à son notaire) d'informer le syndic du changement de propriétaire.

à quel nom sont établies les taxes foncières ?

au décès de votre soeur, un notaire a du être saisi par les héritiers et qui a fait la mutation immobilière et à ce moment la, vous auriez du prévenir votre syndic que l'appartement se retrouvait en indivision successorale, vous avez fait preuve de négligence pendant 30 ans qui vous pose problème maintenant que vous voulez quitter ce logement.

pour régler votre problème, je vous conseille de prendre contact avec votre syndic.

Par **nini547**, le **02/02/2019** à **00:36**

bonsoir

Oui je sais tout cela il y a eu négligence j'étais sa soeur jumelle a l'époque je ne me suis occupée de rien j'étais malade déprime suite ts alors pas la peine de me faire la morale je veux des conseils c'est tout.

Puis-je contacter syndic pour faire le changement car les impots fonciers sont au nom de ma soeur décédée

il n'y a pas eu de mutation immobilière ; mes soeurs et ma mère m'ont laissé habiter chez ma soeur puisque j'y habitais déjà elles n'ont pas voulu me mettre dehors elles sont ok pour que je l'habite mais refusent la vente.

Cependant je ne peux l'habiter car il y a des escaliers que je ne peux plus monter.

Mon avocat m'a dit de partir et ne payer que ma quote part mais j'ai peur que le syndic c'est tout.

Cordialement

Par **morobar**, le **02/02/2019** à **08:23**

Bonjour,

Demandez à votre avocat s'il est possible de mettre en œuvre une procédure d'usucapion, puisque la TF est à votre nom depuis plus de 30 ans.

Par **amajuris**, le **02/02/2019** à **10:46**

nini547,

je ne vous fais pas la morale, je cherche à comprendre comment vous en êtes arrivés à cette situation compliquée surtout que vos explications sont partielles et contradictoires, car en fait à ce jour, l'appartement n'est pas en indivision puisqu'il est toujours au nom de votre soeur et ce depuis 30 ans.

alors que vous avez commencé votre premier message par "Je suis en indivision avec 3 soeurs dans un immeuble en copropriete ", ce qui est faux.

avant de contacter le syndic, vous devez voir un notaire pour traiter la succession de votre soeur, notaire qui fera la mutation immobilière et en informera votre syndic.

le syndic ne fera rien tant que vous ne lui présenterez pas les documents indiquant les véritables propriétaires de ce logement.

donc vous commencez par voir un notaire pour traiter la succession de votre soeur.

salutations

Par **nini547**, le **11/02/2019** à **00:39**

bonsoir

Mon avocat a envoyé au syndic les quotes parts de mes soeurs nous sommes 4 soit 1/4 chacunes.

Suite courrier syndic les informant une de mes soeurs m'a insulté en disant qu'il était hors de question qu'elle soit désignée comme mandataire de l'indivis et qu'elle ne se laisserait pas faire, mes 2 autres soeurs ne daignent pas répondre.

Que dois-je faire je dois quitter cet appart j'ai un certificat médical de mon médecin que je dois le quitter pour une location en rez de chaussée ou ascenseur.

L'avocat leur a transmis le certificat mais elles s'en fichent.

Que va t-il se passer avec le syndic je ne pourrais pas payer leur quote part et ne veux pas être mandataire car je ne pourrais jamais avancer leur quote part avec un loyer et en plus elles ne me paieront pas.

Le syndic m'a dit qu'ils allaient choisir un mandataire au hasard par le biais du tgi.

Aidez- moi svp

Cordialement

Par Tisuisse, le 11/02/2019 à 04:59

Le syndic se moque de la part de chacune dans l'indivision. Il adresse les appels de charges et les régularisations annuelles à la personne qui est mentionnée comme titulaire du lot dans la copropriété. Ce qui se passe ensuite, pour que ce titulaire puisse récupérer la part de chacun, n'est pas son problème. Lui, doit être payé, c'est tout.

Si vous ne trouvez pas d'entente entre vous, je vous l'ai expliqué, il n'y qu'une seule solution : la dissolution de l'indivision et ça passe par le juge du Tribunal de Grande Instance. La conséquence sera la vente judiciaire, par adjudication, du lot dont chacune est indivisaire, et ce sera une vente à perte.

Par morobar, le 11/02/2019 à 09:03

Si personnellement je payais impôts et taxes sur un bien immobilier depuis plus de 30 ans, je ferai reconnaître mon titre de propriété par usucapion.

Par nini547, le 11/02/2019 à 11:07

L avocat me dit pas possible pour usucapion mais m a dit que syndic va nommé mandataire et ton collègue dit que syndic s'en fiche alors pourquoi il a envoyé LR par à mes soeurs pour accord représentant j en ai marre de plus pour vente enchères faut il majorité 2/3 car je n ai que 1/4 merci cordialement

Par Tisuisse, le 11/02/2019 à 11:14

Non, pour la vente aux enchères judiciaires, comme c'est une décision du juge, elle s'impose à tous, y compris à ceux qui refusent la vente, ils la subiront.

Par **nini547**, le **11/02/2019** à **11:14**

L indivision est connue maintenant et le titulaire du lot sont mes 3 soeurs et moi sauf que moi je pars et ne pourrais assurer totalité des frais avec un loyer et retraite invalidité à 1300 euros c est un vrai cauchemar

Par **Tisuisse**, le **11/02/2019** à **11:15**

La résolution passera par une procédure judiciaire. Qu'attendez vous pour le faire ?

Par **amajuris**, le **11/02/2019** à **11:21**

morobar,

dans un précédent message de nini547, il est indiqué " Puis-je contacter syndic pour faire le changement car les impots fonciers sont au nom de ma soeur décédée "

j'ai l'impression que nini547 ne lit pas les messages puisque j'ai indiqué qu'elle devait voir un notaire pour faire la mutation immobilière suite au décès de sa défunte soeur qui est toujours propriétaire de cet appartement, au fichier immobilier, il n'y a pas d'indivision.

si personne ne paie les charges, le syndic saisira le tribunal pour une éventuelle saisie et vente afin de payer les charges impayées.

je me demande comment votre avocat peut établir que le logement est en indivision puisque aucun notaire ne s'est occupé de la succession.

pour la dernière fois, la première démarche que vous devez faire, c'est de prendre un notaire pour la succession de votre défunte soeur ce que vous auriez du faire depuis trente ans sans attendre d'être handicapée et de vouloir quitter ce logement.

si la succession avait faite dès le décès, cet appartement aurait été en indivision et les autres soeurs auraient pu réclamer une indemnité d'occupation à nini547.

Par **nini547**, le **11/02/2019** à **12:13**

Si j ai vu un notaire avant qui a tente partage amiable et m'a établi écrit que j ai remis avocat c est notaire qui m a dit de prendre avocat vous me prenez pour une gogol

Par **amajuris**, le **11/02/2019** à **12:35**

je ne vous pas prends pour une gogol, mais je répète qu'il faut commencer par faire la succession de votre défunte soeur pour que l'appartement soit mis au nom de ses héritiers car à ce jour il est toujours au nom de votre défunte soeur.

ce sera ma dernière contribution.

Par **nini547**, le **12/02/2019** à **01:10**

ah oui faire succession sans accord de mes soeurs vous êtes drôle non je vais écouter Tisuisse et demander vente judiciaire. merci

Par **Tisuisse**, le **12/02/2019** à **06:00**

Le juge va aussi exiger que cette succession soit ouverte, même 30 ans après, et déclarée au fisc comme l'exige la loi.