

Syndics Bénévoles : savoir qui sont les copropriétaires de votre immeuble pour savoir qui convoquer ?

Comme vous le savez, **TOUS** les copropriétaires de votre syndicat doivent être convoqués en assemblée générale afin que celle-ci puisse se tenir dans les règles et ne puisse être contestée.

Mais avant de pouvoir convoquer les copropriétaires, il faut d'abord savoir qui sont les copropriétaires et quel est leur statut juridique.

Si votre copropriété « **fonctionne** » légalement, vous devez normalement mettre à jour le listing des copropriétaires au fur et à mesure des ventes, successions, divorce, etc. Les cas où vous ne savez pas qui est propriétaire de tel ou tel lot sont ponctuels.

Mais si - futurs syndics bénévoles ou collectivités - vous êtes dans une démarche de remise en fonctionnement de la copropriété, il est essentiel de vous assurer des noms et statuts exacts de **TOUS** les copropriétaires pour pouvoir les convoquer à la première assemblée générale.

Ce petit dossier va vous éclairer sur les démarches à effectuer pour connaître le nom de tous les copropriétaires de votre immeuble et être sûr de qui vous devez convoquer en assemblée générale.

1. Comment faire pour être sûr des copropriétaires de votre immeuble ?

a. Etape 1 : Recherche du numéro cadastral de l'immeuble

Pour obtenir l'identité des propriétaires des lots de votre copropriété, il est essentiel de disposer dans un premier temps de la section et du numéro cadastral de l'immeuble.

Si vous ne les avez pas, il suffit d'interroger le **service du cadastre de votre commune**.

Ce service tient un registre où figurent les caractéristiques de toutes les parcelles de son territoire (taille, propriétaire, lots).

Vous pouvez vous y rendre directement ou bien consulter le site internet du cadastre à l'adresse suivante : www.cadastre.gouv.fr.

Notez toutefois que pour cela, vous devez obligatoirement être contribuable de la commune de situation de l'immeuble

b. Etape 2 : Recherche de l'identité des titulaires de lots

Pour cela, deux solutions s'offrent à vous :

➤ **S'il n'y a eu aucune mutation depuis le début de l'année en cours**

Il faut demander un extrait de **matrice cadastrale** de tous les lots dont vous souhaitez avoir l'identité des copropriétaires et leur statut juridique auprès du centre des impôts fonciers ou, dans certains cas, de votre mairie.

Cette demande est gratuite depuis 2008.

Les éléments de cette matrice sont mis à jour chaque année, d'après les déclarations faites par le propriétaire. Vous aurez ainsi un relevé des biens figurant au compte des personnes indiquées au 1er janvier de l'année au titre de laquelle a été émis le dernier avis de taxes foncières.

Pour ce faire, il faut simplement compléter le formulaire Cerfa N° 11565 * 04 disponible à l'adresse suivante :

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptiveformulaire_6702/fichedescriptiveformulaire_6702.pdf

➤ **S'il y a eu des mutations depuis le début de l'année ou si vous avez des doutes sur les réels titulaires d'un ou plusieurs lots**

Il est plus judicieux de voir directement auprès du **service de publicité foncière des hypothèques** (c'est-à-dire l'ancienne « **Conservation des hypothèques** »).

En cas de vente ou de transmission d'un bien immobilier (par donation ou succession), le notaire en charge du dossier est dans l'obligation d'effectuer une publicité foncière en publiant une attestation immobilière qui permet de faire « passer » les biens immobiliers d'une personne à une autre. Cette publicité est ensuite centralisée par le Service de publicité foncière.

Vous pouvez effectuer une demande soit directement en contactant le **service des publicités foncières**, soit en téléchargeant sur internet un formulaire spécifique à cet effet où il vous faudra préciser les données cadastrales du bien : imprimé Cerfa n°3234 disponible ici :

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptiveformulaire_9668/fichedescriptiveformulaire_9668.pdf

Une fois l'imprimé rempli, remettez-le au service qui se chargera d'effectuer la recherche pour vous.

Il vous sera par ailleurs possible de repartir avec une copie de ces actes en remplissant un imprimé Cerfa n°3236 :

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptiveformulaire_8243/fichedescriptiveformulaire_8243.pdf

Ces services sont payants (une dizaine d'euros) mais ils vous assurent l'identité du (ou des) propriétaire(s) du (ou des) lot(s) au jour de votre demande.

2. Pour convoquer les « bonnes » personnes, faites attention au statut juridique du ou des copropriétaires !

Vous n'avez maintenant aucun doute sur le(s) nom(s) des copropriétaires, vous vous dites « **je peux envoyer la convocation à l'assemblée générale** ».

Attention ! Rester vigilant, avant, vérifier le statut juridique de tous les copropriétaires.

Effectivement, selon leur statut juridique - couple marié sous le régime de la communauté ou avec contrat de mariage, couple pacsé, indivision, société commerciale, SCI de droit commun ou d'attribution, location/accession, copropriétaire dont le lot est en gestion locative, etc. - il n'est pas si simple de savoir à qui envoyer la convocation à l'assemblée générale.

Ci-après, un tableau récapitulatif qui vous aidera dans l'envoi de vos convocations.

Couples mariés
<p>Couple marié sous le régime de la communauté (légale), sans contrat de mariage. Les époux sont égaux pour l'administration des biens :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit le bien appartient à la communauté :<ul style="list-style-type: none">➤ on peut convoquer les deux par courrier séparé ;➤ mais un courrier au nom de M ou Mme apparaît conforme aux exigences : on convoque ainsi les deux époux par un même courrier indiquant les noms reliés par la conjonction «ou» .Il est admis que la réception de la convocation par l'un des époux est opposable à l'autre.- soit le bien n'appartient qu'à un seul des époux : lui seul est convoqué <p><i>Attention : si les époux sont mariés sous le régime de la communauté et qu'ils sont chacun propriétaires de lots dans la copropriété, il faut convoquer les deux séparément : chacun pour ses lots.</i></p>
<p>Couple marié avec contrat de mariage (régime de la séparation de biens le plus souvent) :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit un seul est propriétaire : lui seul doit être convoqué ;- soit les deux sont propriétaires du bien indivis et les deux doivent être convoqués (dans ce cas on peut simplifier par la désignation d'un mandataire commun, cf. Indivision)
PACS
<p>Si un seul est propriétaire : lui seul est convoqué. Si les deux sont propriétaires : chacun doit être convoqué séparément.</p>
Indivision
<p><i>(dans le cadre d'un divorce, d'une succession, d'un achat à plusieurs ou par des concubins, de couples mariés en séparation de biens ou PACS, d'une donation, d'un partage entre usufruitier et nu-propriétaire)</i></p>
<p>Dans ce cadre, il y a plusieurs titulaires de droits sur un même lot. Une solution radicale est apportée par l'art 23 al 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit « <i>qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation du règlement de copropriété, être représenté par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.</i> »</p>

Comment faire pour qu'un mandataire commun soit désigné ?

ETAPE 1 : Vérifier dans le règlement de copropriété, s'il est prévu un mandataire commun :

- Si c'est le titulaire du droit d'usage et d'habitation qui doit être convoqué : il faut respecter cette clause
- Même solution si à défaut de mandataire commun il est prévu que c'est l'un quelconque des indivisaires.

Si le règlement de copropriété ne prévoit rien et qu'il n'y pas eu de désignation de mandataire commun, il faut convoquer chacun des indivisaires.

ETAPE 2, si pas de mandataire commun :

Le syndic a tout intérêt à demander en LRAR adressée à chacun des indivisaires la désignation d'un mandataire commun sous un délai à fixer de X jours et en précisant qu'à défaut de réponse une requête sera déposée auprès du président du TGI du lieu de l'immeuble pour une désignation judiciaire.

- Soit l'indivision notifie le nom et l'adresse du mandataire commun (cf. art 6 décret 17/03/67) et son nom est enregistré dans le fichier des copropriétaires ; lui seul sera alors convoqué aux AG et se verra notifier le PV d'AG
- Soit aucune réponse de l'indivision

ETAPE 3, si pas de notification de mandataire commun, il faut procéder comme suit :

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic dépose au greffe du président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble une requête (sans avocat) en expliquant la situation (*les lots N° X et Y appartiennent à l'indivision composée des membres suivants : XXXX. ils refusent de désigner un mandataire commun puisqu'ils n'ont pas répondu à la mise en demeure en date du XX/XX/20XX*) et en demandant l'application de l'art 23 alinéa 2 de la loi 210/07/65 pour désignation d'un mandataire commun à la demande du syndicat.

N.B. En annexe à la requête, joindre la fiche cadastrale commandée à la conservation des hypothèques ou la notification art 6 qui a été faite lors de la mutation (ou succession par le notaire), la lettre RAR pour demander la désignation du mandataire commun, le PV d'AG ayant élu le syndic non professionnel.

Société commerciale

Convoquer la société commerciale représentée par son **représentant légal domicilié en cette qualité au siège social de la société.**



Ne pas convoquer le gérant personne physique mais pris en sa qualité de gérant de la SARL on dit aussi « es qualité »

SCI de droit commun

La convocation doit être adressée au **gérant de la société à son nom personnel.**

Selon l'art 32 du décret du 17/03/67 quand il s'agit d'une personne morale il faut indiquer sa forme, sa dénomination, le siège social et l'organe qui la représente.

SCI d'attribution

Il faut donc convoquer **chacun des associés.**



Le représentant légal de la SCIA doit communiquer au syndic le nom et domicile réel ou élu de chaque associé détenteur de parts ainsi que toute modification concernant le nombre ou changement d'associés.

Si la SCIA est toujours propriétaire de lots (ce qui est très rare), il faut aussi la convoquer représentée par son représentant légal.

Il est possible que vous ne disposiez que du nom de la société (SCI, SNC). Dans ce cas, pour trouver la personne physique qui se cache derrière la personne morale, vous pouvez faire appel aux services de sites internet tels que www.societe.com. Indiquez simplement le nom de la société pour connaître le nom du dirigeant. Si cette étape n'est pas concluante parce que le nom du dirigeant n'est pas assez explicite, ou si vous souhaitez disposer du nom de tous les associés (nécessaire dans le cas d'une SCI d'attribution), vous pouvez commander les statuts de la société en question (coût 10€ environ), pour avoir le nom de l'adresse du dirigeant mais aussi des associés de la société.

Location accession

Il faut convoquer le **copropriétaire-bailleur et le locataire-accédant**.

Copropriétaire placé sous une mesure de protection judiciaire

Il existe 3 mesures de protection : la sauvegarde de justice, la curatelle et la tutelle : le nom des personnes désignées appelées aussi mandataire à la protection des personnes (MJPM) ainsi que leur mandat sont définis par l'ordonnance du juge des tutelles (tribunal d'Instance). Toutes ces situations ne sont opposables au syndic que lorsqu'elles lui ont été notifiées en application de l'art 32 al 2 du décret du 17/03/67. Donc le mandataire juridique doit notifier son mandat au syndic pour lui permettre la mise à jour du fichier des copropriétaires.

Il faut convoquer :

- **En cas de tutelle : le tuteur ;**
- **En cas de curatelle : le curateur et le majeur protégé ;**
- **En cas de sauvegarde de justice ou mandat de protection futur : le mandataire et le majeur protégé.**

Ne pas hésiter à demander des précisions au mandataire sur l'étendue de son pouvoir de représentation et d'assistance notamment lorsque que de gros travaux sont à l'ordre du jour ou des cessions de lots.

Si le mandataire ne répond pas, il faut s'adresser au juge des tutelles compétent

Copropriétaire dont le lot est géré par une agence de gestion locative

Il faut convoquer :

- **le copropriétaire avec domicile élu chez le gestionnaire s'il y a élection générale de domicile chez le gestionnaire** qui aura été notifiée au syndic (en précisant bien que ce sont les notifications d'AG, convocation et procès-verbal également) ;
- **le copropriétaire si cette notification n'a pas été effectuée.**

Un copropriétaire en train de vendre

Tant que la vente n'a pas été notifiée par le notaire selon l'art 6 du décret du 17/03/67, c'est **l'ancien copropriétaire qu'il faut convoquer**.

Copropriétaire décédé

Tant que le notaire n'a pas notifié en application de l'art 6 du décret du 17 mars 1976 la succession, il faut convoquer le **copropriétaire décédé**.

Succession vacante

La convocation doit être adressée au **dernier domicile notifié par le copropriétaire décédé**. Si un **curateur ou un administrateur des Domaines** a été désigné : lui adresser la convocation en lettre RAR

Pour en savoir plus sur l'assemblée générale, un seul guide :



<http://arc-copro.fr/librairie/l-assemblee-generale-en-copropriete>

Et bientôt en ligne, un dossier pour tout savoir sur la remise en fonctionnement de votre syndicat.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à contacter notre Pôle Syndics Bénévoles qui saura vous accompagner dans votre mission.

Tél 01.40.30.12.82 ou par courriel syndics.benevoles@arc-copro.fr