



## Impayés par un copropriétaire (SCI) en liquidation judiciaire

Par mekalisa, le 31/12/2015 à 13:11

Bonjour,

J'aurais besoin d'un conseil juridique éclairé au sujet d'un appartement que je m'apprête à acheter (offre contresignée par les propriétaires, je dois signer le compromis de vente mercredi prochain !).

Dans le Pré-état daté envoyé par le notaire, est mentionné qu'un copropriétaire ne paie pas ses charges (3.900 €). Après appel du syndic, il s'avère qu'il s'agit d'une SCI de location de logement qui ne paie pas ses charges depuis mai 2014 et qui ne répond pas aux relances (la procédure contre cette SCI n'en est qu'à ce stade). Le syndic me répond que la procédure n'a pas plus avancé pour le moment car le montant des sommes impayées n'avait pas atteint 1/3 du budget prévisionnel (petite copro de 10 lots), ce qui est à présent chose faite. Une procédure judiciaire à l'encontre de cette SCI pour récupérer les fonds serait donc à priori votée à la prochaine AG qui se déroulera vers juin 2016. Après quelques recherches sur Internet, je me rends compte que la SCI en question est en cours de liquidation judiciaire... Qu'est-ce que cela implique au niveau juridique ? Est-ce que les sommes seront forcément récupérées par le syndic, même si celui-ci n'a pour l'instant pas engagé de procédure, sachant que la décision de liquidation a déjà été prononcée ? Et combien de temps cela peut-il prendre au maximum ? (prochaine AG en juin 2016... déclenchement de la procédure judiciaire puis vente du logement - qui en plus de ça est loué - pour recouvrer les dettes... cela peut prendre des années ?

Merci par avance à celui qui pourra prendre le temps de me répondre... ! Je ne sais pas dans quoi je m'engage et cela me fait peur...

Et bonnes fêtes de fin d'année.

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **17:48**

Bonsoir,

Il faut savoir que si le syndicat de copropriété mandate le syndic (au cours de l'AG obligatoire) pour procéder à la saisie puis la vente du bien, si le bien ne trouve pas d'acquéreur aux enchères, il reste sur les bras du syndicat qui a l'obligation de devenir le propriétaire. Par contre si le liquidateur entreprend la vente de cet appartement, les créances du syndicat sont privilégiées et le notaire sera contraint de bloquer le montant correspondant selon l'état daté qui lui sera soumis.

Par **mekalisa**, le **31/12/2015** à **20:23**

Bonsoir, vous voulez dire que si par exemple un appartement a été estimé en mise à prix à 150 000 euros, le syndicat a obligation de payer 150 000 euros pour l'acquérir si aucun acquéreur n'a été trouvé lors de la mise aux enchères ? Cela me semble impossible à imposer sur une petite copropriété, et surtout illogique pour recouvrir les créances qui mettent déjà en difficultés la copropriété...

Par **morobar**, le **01/01/2016** à **10:18**

C'est exactement cela.

Impossible n'est pas français.

Soit la vente aux enchères avec fixation d'un prix assez bas (sous contrôle du juge) réussit, soit c'est la copropriété qui en devient acquéreur forcé au prix de mise en vente.

C'est à cause de cette règle que le syndic doit demander à l'AG l'autorisation de demander la saisie pour vente du bien en question.

Par **mekalisa**, le **01/01/2016** à **10:19**

d'accord... c'est effectivement bon à savoir, merci pour l'info