



Droits des syndics et leur limite

Par **gifa**, le **30/05/2014** à **18:11**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**

Un syndic peut-il proposer ou imposer une mise à prix très en dessous de la valeur d'un bien immobilier dès lors que le propriétaire ne peut plus payer ses charges.

Ex : studio mis à prix 42 000 euros alors que sa valeur est de 75 000 euros. Les arriérés sont de 8 000 euros.

C'est ce que je viens de découvrir dans le document que vient de nous envoyer notre syndic en vu de la prochaine A.G.

Certes, il va y avoir foule à ce prix, mais il me semble que c'est choquant. Ne doit-on pas proposer un prix sensiblement de la valeur du bien ?

Est-ce le syndic qui fixe le prix. Le propriétaire n'a -t-il pas son mot à dire ? Et quel professionnel peut-il l'aider dans cette action ?

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **chaber**, le **30/05/2014** à **18:30**

Bonjour,

lors d'une mise en justice pour vente aux enchères le montant de base retenu est celui de votre créance augmentés des divers frais annexes.

[citation] Le propriétaire n'a -t-il pas son mot à dire ? [/citation]non ou payer la dette

Par **aguesseau**, le **30/05/2014** à **18:44**

bjr,

dans le cadre d'une saisie immobilière, le saisi peut demander au juge de l'exécution de vendre à l'amiable le bien afin d'éviter l'inconvénient du bas prix cité gifa.

il ne faut pas oublier qu'en cas de vente aux enchères infructueuses, le bien reste la propriété du créancier, ce qui en général ne l'intéresse pas ce que veut le créancier c'est récupérer le montant de la dette.

la saisie immobilière est une procédure longue et complexe très encadrée pour préserver les droits du débiteur qui peut intervenir à tout moment dans la procédure.

dans le cas d'une copropriété, vous devez savoir que ce sont les autres copropriétaires dont vous qui avez payé les charges à la place du copropriétaire défaillant.

cdt

Par **gifa**, le **30/05/2014** à **18:46**

Bonjour et merci par avance pour votre réponse.

La dette est de 20 000 euros environ. Et est-ce bien au syndic de prendre l'initiative du prix de vente ?

Cordialement

G. Falaise

Par **aguesseau**, le **30/05/2014** à **20:37**

la réponse vous a été donnée par moisse.

je ne pense pas que le syndic prenne une quelconque initiative en ce domaine car une saisie immobilière fait appel des juges, des avocats, des huissiers de justice pour respecter la loi sur la saisie immobilière.

la dette initiale est peut être de 20000 € mais il faut y ajouter les intérêts de la dette et les frais occasionnés par le recouvrement de cette dette et engagés par la copropriété.

cdt

Par **gifa**, le **30/05/2014** à **21:01**

Merci à vous pour toutes vos réponses qui vont me permettre de poser des questions lors de l'A.G

cordialement

G. Falaise