



Charges impayées & Saisie vente

Par **steph21**, le **05/11/2014** à **09:21**

Bonjour

Je sollicite votre aide car je suis complètement perdu..

Nous sommes une petite copro (6 lots, 5 propriétaires) dont un qui ne paye plus ses charges depuis octobre 2012 (cette personne semble être multi débiteur et habiterait Cannes ajd..)

Lors de la dernière AG, le syndic nous a demandé d'avancer les charges pour ce mauvais payeur (2800€ au total); faute de quoi, la copro étant financièrement en danger, une procédure (onéreuse, vraiment ?) de copro en difficulté serait lancée.

il ya également une question à l'ordre du jour, concernant la saisie vente du bien.

Nous avons décidé de reporter ces votes à une date ultérieure (d'ici un ou 2 mois) afin de choisir la meilleure solution (celle qui nous couterait le moins cher..) une AG extraordinaire sera bientôt positionnée pour statuer sur ce dossier.

Je soupçonne le syndic de ne pas avoir fais grand chose pour faire avancer ce dossier depuis 2 ans maintenant.. mais comment le prouver ? et peut ton le faire d'ailleurs?

D'après le syndic, toutes les démarches classiques de recouvrement auprès de ce proprio défaillant seraient rester vaines..

Pouvez vous m'aider, m'aiguiller svp ?

Par **moisse**, le **05/11/2014** à **10:21**

Bonjour,

Le syndic n'a peut-être pas utilisé tous les moyens à sa disposition, par exemple l'assignation devant la juridiction de proximité.

Attention, ce syndic devra obligatoirement recueillir l'accord du syndicat réuni en AG, pour l'autoriser à faire procéder à la saisie puis la vente du local concerné.

ATTENTION ATTENTION le syndic devra indiquer un prix de lancement des enchères publiques (en fait il propose à l'AG un prix).

Si le bien n'est pas vendu, c'est le syndicat des copropriétaires qui devra se porter acquéreur à ce prix de vente.

C'est pourquoi l'AG a intérêt à fixer un prix de vente bas, par exemple le montant des charges, frais de justice pour obtenir la décision, l'avocat étant obligatoire devant le TGI.

Par **steph21**, le **05/11/2014** à **11:30**

J'attends des infos du syndic sur l'historique des relances et actions envers ce mauvais payeur, donc je ne peux vous répondre précisément pour l'instant.

Nous n'arrivons pas à joindre la personne directement. et je suis persuadé qu'il est de mauvaise fois car il vit quand même à Mougins (06) et posséderait plusieurs sociétés (traitement des déchets..., immo..)

Concernant l'avance des charges, effectivement le syndic propose un appel de fond spécial pour recouvrer la dette.. Si nous refusons, il serait obligé de lancer la procédure des copropriétés en difficultés (Administrateur Ad hoc si j'ai bien compris.)

Cette procédure me fait peur dans le sens où nous allons encore devoir payer des honoraires etc etc. et que ça risque de traîner..

Concernant la saisie vente, le syndic a mis un vote à l'ordre du jour avec un prix de départ 3 ou 4 fois inf à la valeur réelle.. est ce que cette procédure est longue et onéreuse? j'imagine que nous n'avons aucune certitude quant aux remboursements des frais, dettes même si le bien est vendu (étant donné qu'il est multi débiteur, il doit y avoir du monde à rembourser..)

Concrètement vous feriez quoi à ma place?

j'ai bien envie de voter "oui" à la saisie vente, en espérant que tout se passe vite et bien, et de pouvoir clôturer ce dossier..mais le problème c'est qu'aujourd'hui la copro ne peut plus payer les fournisseurs (eaux, réparation) donc avant de voter pour la saisie, il faut prendre position sur l'avance des charges ou la fameuse procédure des copros en difficultés. Sur cette question je serais tenté de répondre non à l'avance des charges, mais est-ce la meilleure solution.. je ne sais pas!

Par **moisse**, le **05/11/2014** à **15:03**

Bonsoir,

Vous êtes face à une alternative apparente:

* mandater le syndic pour poursuivre le recouvrement devant le TGI avec saisie du bien.

Mettre en vente non pas au 1/4 de la valeur, mais au montant de la dette plus les frais. Cout : l'avocat (à mon avis de 4 à 5000 euros).

* mettre en place une procédure de redressement par lettre au président du TGI en vue de nommer un administrateur judiciaire. Cela va couter aussi cher.

J'ai l'impression en fait que vous allez jouer à suivre en obligeant le syndic à remettre son mandat (et les pouvoirs de l'AG) entre les mains d'un administrateur, lequel sera bien forcé de récupérer des fonds pour payer les créanciers, après avoir obtenu une suspension provisoire des poursuites.

C'est à mon avis la plus mauvaise des solutions.

Par **steph21**, le **05/11/2014 à 15:18**

Merci

Donc pour résumer et pour être sur de bien comprendre..

la moins pire des solutions consisterait à accepter l'appel de fond spécial pour recouvrir les dettes de M. X ; et dans la foulée voter la saisie-vente (avec ajustement de la valeur du bien / dette+frais de l'avocat)

une dernière chose svp. D'après votre expérience, quel est le délai moyen de la procédure de saisie-vente?

merci encore pour votre temps, c'est très gentil de votre part.

Par **moisse**, le **05/11/2014 à 15:43**

Oui.

Je crois qu'il ne faut pas laisser la copropriété aux mains d'un administrateur judiciaire qui coute plus cher qu'un syndic.

Par contre questionner le syndic sur une assignation devant la juridiction de proximité, cela demande quelques semaines (2 voire au pire 3 mois) et ensuite notifier le titre exécutoire au débiteur.

Si vos couts dépassent ce qui est probable les 2800 euros, il faudra changer de juridiction et passer au tribunal d'instance.

Pour ce qui est des opérations de saisie vente, malheureusement je n'ai pas de délai moyen à vous indiquer, il dépend certainement de la résistance qu'opposera ce copropriétaire.

Je mène une action un peu similaire à titre personnel, consistant à attraire devant le TGI un indivisaire qui s'oppose aux autres sans motif (sinon de "faire ch.. comme il dit des gens à qui il ne parle plus).

Cela devait aboutir en quelques semaines surtout que nous sommes persuadés que la personne ne se constituera pas avocat, ce qu'elle doit faire obligatoirement sous quinzaine.

Et nous espérons des nouvelles actuellement.

Par **steph21**, le **05/11/2014 à 16:30**

merci.

oui j'ai lu qu'un administrateur judiciaire coutait en moyenne 1.5 à 3 fois plus cher qu'un syndic.. (en terme d'honoraire) Ca calme...

Je vais me renseigner pour cette histoire de juridiction. mais je pense savoir de quoi vous parler avec le plafond de 5000€ , j'ai lu ca aussi ajd..

Sinon ce qui m'inquiète dans cette démarche/solution que vous m'indiquer :

je me dis que si nous payons les charges de M.X, et que pour diverses raisons la saisie-vente ne peut s'effectuer.. le grand gagnant sera M. X, et nous autres , les pigeons. (je suis persuadé qu'il est tout a fait conscient de la situation et qu'il connait bcp mieux le droit que nous, cad tous les autres copropriétaires).

J'ai tendance a imaginer les pires situations, disons plutôt a envisager le maximum de cas de figures et cette hypothèse (l'échec de la saisie vente) ne m'enchant pas vraiment..

Je dois rencontrer très prochainement une amie avocate ; j'espère que son discours rejoindra le votre et qu'on mettra un terme "rapidement" à cette fâcheuse situation.

Merci encore pour votre précieuse aide, et bon courage également pour la résolution de votre litige.

Par moisse, le 05/11/2014 à 16:42

Le plafond est de 4000 euros et non 5000.

Si la vente aux enchère se passe mal, le syndicat des copropriétaire sera dans l'obligation de procéder à l'achat.

C'est pour cela qu'il faut proposer un prix de vente aussi bas que possible.