



Charges impayées & Saisie vente

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

BonjourrrrrJe sollicite votre aide car je suis complètement perdu..rrrrNous sommes une petite corpo (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..)rrrrLors 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 lancé.rrrnil ya également une question à l'ordre du jour, concernant la saisie vente du bien.rrrrrNous 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.rrrrrJe 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?rrrrD'après le syndic, toutes les démarches classiques de recouvrement auprès de ce proprio défaillant seraient rester vaines..rrrrPouvez vous m'aider, m'aiguiller svp ?

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

Bonjour,rrrrLe syndic n'a peut-être pas utilisé tous les moyens à sa disposition, par exemple l'assignation devant la juridiction de proximité.rrrrrAttention, ce syndic devra obligatoirement recueillir l'accord du syndicat réuni en AG, pour l'autoriser à faire procéder à la saisie puis le vente du local concerné.rrrrrATTENTION ATTENTION le syndic devra indiquer un prix de lancement des enchères publiques (en fait il propose à l'AG un prix).rrrrSi le bien n'est pas vendu, c'est le syndicat des copropriétaires qui devra se porter acquéreur à ce prix de vente.rrrrrC'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.rnrnNous n'arrivons pas à joindre la personne directement.et je suis persuadé qu'il est de mauvaise fois car il vit quand meme à Mougins (06) et posséderait plusieurs sociétés (traitement des dechets.., immo..).rnrnConcernant l'avance des charges, effectivement le syndic propose un appel de fond spécial pour recouvrir la dette.. Si nous refusons, il serait obliger de lancer la procédure des copropriétés en difficultés (Administrateur Ad hoc si j'ai bien compris.)rnrnCette procedure me fait peur dans le sens ou nous allons encore devoir payer des honoraires etc etc. et que ca risque de trainer..rnrnConcernant 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 procedure est longue et onéreuse? j'imagine que nous n'avons aucune certitude quand aux remboursements des frais, dettes meme si le bien est vendu (etant donné qu'il est multi debiteur, il doit y avoir du monde a remboursser..).rnrnConcrètement vous feriez quoi à ma place?rnrnj'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'ajd la copro ne peut plus payer les fournisseurs (eaux, reparation) donc avant de voter pour la saise , il faut prendre position sur l'avance des charges ou la fameuse procedure 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,rnrnVous êtes face à une alternative apparente:rnrn* 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).rnrn* 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.rnrnJ'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.rnrnC'est à mon avis la plus mauvaise des solutions.

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

Merci rnrnDonc pour résumer et pour être sur de bien comprendre..rnrnla 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)rnrnune dernière chose svp. D'après votre expérience, quel est le délai moyen de la procédure de saisie-vente?rnrnmerci encore pour votre temps, c'est très gentil de votre part.

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

Oui.rnJe crois qu'il ne faut pas laisser la copropriété aux mains d'un administrateur judiciaire qui coute plus cher qu'un syndic.rnPar 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.rnSi vos couts dépassent ce qui est probable les 2800 euros, il faudra changer de juridiction et passer au tribunal d'instance.rnPour 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.rnJe mène une action un peu similaire à titre personnel, consistant à attirer 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).rnCela 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.rnEt nous espérons des nouvelles actuellement.

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

merci.rnoui 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...rnJe 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..rnSinon ce qui m'inquiète dans cette démarche/solution que vous m'indiquer :rnje 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 connaît bcp mieux le droit que nous, cad tous les autres copropriétaires).rnJ'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..rnJe 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.rnMerci 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.rnSi la vente aux enchère se passe mal, le syndicat des copropriétaire sera dans l'obligation de procéder à l'achat.rnC'est pour cela qu'il faut proposer un prix de vente aussi bas que possible.