



Copropriété sous administrateur judiciaire

Par **Suzanne06**, le **01/09/2011** à **23:15**

Bonjour,

Grâce à la bienveillance du syndic, un des copropriétaires a accumulé sur 5 ans une dette de charges de + de 100.000 €. Ce copropriétaire à été mis en liquidation judiciaire (par l'URSSAF et ses employés).

Notre copropriété mise en faillite et sous administration judiciaire depuis 1 an car dans l'impossibilité de faire face aux 135.000 € de dettes aux fournisseurs.

L'administrateur judiciaire a supprimé le poste du gardien, envisage la vente de sa loge et a divisé les 135.000 € en autant de copropriétaires (soit 2.500 € chacun à régler en 4 mois).

A ce jour 50 % on payé, les autres, la plupart des personnes âgées n'ayant pour bien que leur logement et leur retraite tentent des règlements mensuels .

Nous venons de recevoir une lettre recommandées nous informant que si le règlement de la totalité de cet appel de fonds exceptionnel (autrement dit, le règlement de la dette du copropriétaire défaillant)n'est pas parvenu sous 15 jours, nos dossiers étaient transmis au tribunal avec demande d'intérêts.

Sachant que le mandataire refuse d'impliquer le syndic pour carence (raisons déontologique selon lui), refuse d' informer le conseil syndical ni aucun copropriétaire sur l'état de la saisie des biens du copropriétaire défaillant ne peut on pas considérer son action comme abus de pouvoir et négocier directement avec le tribunal un échelonnement des paiements réalistes par rapport à nos ressources si effectivement nous devons payer

J'espère que vous pourrez nous donner votre avis car nous sommes très inquiets

Cordialement

M.G

Par **Michel**, le **15/09/2011** à **14:52**

Bonjour

D'abord sous quelle forme juridique étaient achetés les appartements du co propriétaire défaillant ?

Deuxième question : est ce que la copropriété s'est portée débitrice du co propriétaire défaillant ?

Troisième question : est ce que le syndic complaisant a toujours votre co propriété en gérance ?

Merci de vos réponses.

Salutations

Michel

Par **Suzanne06**, le **15/09/2011** à **16:57**

Merci d'avoir l'amabilité de vous intéresser et tenter de répondre à ma question

1- Une SCI a acheté un lot de notre copropriété comprenant 27 chambres d'hôtel et des parkings.

Ces 27 chambres ont été transformées en studettes/kitchenet puis revendues en 27 studios de résidence hotelière à des particuliers dans le cadre d'une loi de défiscalisation par cette même SCI .Studios loués par l'intermédiaire d'une société de gestion créée par le même gérant!

Durant 5 années il a été débiteur de sommes très importantes au niveau des charges, le syndic n'a jamais fait de relances .Ce n'est qu'au bout de 5 ans, après une mise en demeure qu'il a été informé par "hasard" que le lot avait été éclaté en 27 lots

Le notaire chargé de la division des lots et de la vente n'a pas fait la déclaration au syndic qui n'a pas, par conséquent pas pu bloquer les charges dûes (explication du syndic quand notre copropriété a du demander un mandataire ad hoc quand le niveau des impayés de la copro s'élevait à + DE 44%)

2 Lors de l'AG, le quittus au syndic a été rejeté et un mandataire judiciaire a été nommé par le tribunal, ce mandataire a additionné les sommes dûes par notre copropriété (y compris la part du gérant/escroc) et l'a divisé en autant de copropriétaires.J'ai appris par infogreffe en décembre 2010 que la SCI était mise en liquidation judiciaire par l'URSSAF, j'ai informé notre mandataire judiciaire (qui n'était pas au courant!!!)et il a pu déposer un avis de créance super privilégiée sur l'éventuelle saisie de bien du gérant/escroc (qui entre temps s'est rendu insolvable car il a eu le temps de tout vendre!

En attendant nous sommes harcelés et menacés par le mandataire, je suis dans l'impossibilité (comme pour 50% des autres copropriétaires)de verser 2500€ sous huitaine.Le mandataire refuse un échelonnement des paiements!

Merci par avance de votre conseil

Par **Michel**, le **16/09/2011** à **13:24**

Bonjour

Avant de vous donner mon avis sur cette question, pouvez vous répondre à celles ci : 1- Le gérant de la SCI est il toujours en FRANCE ? 2- Est il uniquement dirigeant de cette société ?
Merci de vos réponses

Salutations

Michel

Par **Suzanne06**, le **16/09/2011** à **13:37**

Non seulement il 'sévit" toujours dans la région mais en plus dans la France entière où il a de multiples sociétés (résidences hôtelières, hôtels, plages, restaurants)
Selon un notaire que je connais : il est connu comme le loup blanc!

Il est l'unique gérant de ces sociétés mais je suppose qu'il bénéficie d'un véritable réseau de complices(notaires, syndic, avocats)car il passe entre les mailles du filets avec trop de facilité.

IL n'a aucun bien personnel, insolvable, même sa Ferrari est en location!
le plus étrange est que ce Monsieur a bientôt 80 ans!

Par **Michel**, le **16/09/2011** à **15:05**

Re Bonjour

Votre litige est des plus complexe.

A mon sens il faudrait, en premier lieu, envoyer une lettre recommandée avec A.R., sans enveloppe, au mandataire judiciaire pour assigner (faute professionnelle) le syndic de copropriété puisqu'il n'a pas, à priori, préserver vos droits en ne réclamant pas les sommes dues.

Ensuite demander à un avocat fiable de prendre cette "affaire" en mains. En effet il faut, tour à tour, assigner le notaire qui a fait la première vente (celle après les transformations) pour également faute professionnelle puisqu'il n'a pas signifié au syndic les ventes effectuées; il faut assigner les nouveaux copropriétaires pour ne pas s'être inquiétés de ne pas recevoir des charges de gestion.

Dans le cas où le mandataire refuse d'assigner le syndic, il faudra demander, par l'intermédiaire de l'avocat, la révocation de celui ci pour incompétence (le mandataire est un employé ministériel et le syndic est un simple privée, donc aucune obligation déontologique interdit cette action).

Il faudra également assigner le co propriétaire gérant de la SCI pour ne pas avoir informé le syndic et le président de la copropriété des ventes qu'il a effectué, pour "publicité mensongère" éventuellement et pour estroquerie (demandez une analyse financière des sociétés de gestion)..

Il se pourrait que toutes ou une partie des ventes soient annulées ou que les lots incriminés

soient vendus aux enchères, ceci en rapport avec votre règlement de copropriété.

Tenez moi au courant du suivi et bonne chance.

Salutations

Michel

Par **Suzanne06**, le **16/09/2011** à **17:41**

J'ai posé la question au mandataire judiciaire sur ses intentions d'assigner le notaire: il m'a répondu qu'exerçant dans la même ville ça lui était déontologiquement impossible .
Quant aux recours envers le syndic...il est a préciser que c'est le syndic lui même qui a choisi précisément ce mandataire judiciaire (alors que ce n'était pas son secteur)qui lui même a désigné son expert comptable pour certifier et approuver les comptes.

Le mandataire judiciaire a nommé comme membres du conseil syndical un petit groupe de copropriétaires (3)avalisant ses décisions moyennant des "flexibilités" dans le paiement de leurs charges , brisant toute cohésion et rébellion possible entre les copropriétaires
Le mandataire refuse une assemblée générale, refuse de communiquer le rapport de l'expert comptable, refuse de nous transmettre l'état de la procédure du copropriétaire défaillant en liquidation de biens , l'état financier de la copropriété.

Nous venons d'être informés qu'il demandait le renouvellement de son mandat pour 1 an!les faits datant de 2005 je crains qu'il y est prescription.

Le poste de gardien a été supprimé, l'immeuble se dégrade (pas d'entretien , vandalisme etc)
Vos conseils sont excellents et dans le cadre d'une situation "normale"avec des intervenants neutres et impartiaux, malheureusement, considérant le contexte j'ai plutôt l'impression que la justice n' a pas sa place dans cette sordide histoire Nous sommes pris en otages et qu'il faudra payer et se taire.

Je vous remercie à nouveau pour avoir pris le temps de m'informer d'une manière si claire et précise
cordialement,
Suzanne

Par **MELANIE95**, le **03/12/2014** à **12:36**

Bonjour

je vous adresse ce courrier car la copropriété dans la quelle je vie est sous administrateur judiciaire .

le problème qui se pose c'est qu'est que les copropriétaire ne son pas d'accord et chacun y vas de son action deux ou trois groupe se son formé chacun a pris un avocat et chacun mène son action a savoir que je ne trouve pas normal que l'administratrice judiciaire tiens informer certaine personne de la copropriété que ces même personnes son bien au courant de la situation des action en justice faite par les divers entreprise a qui l'on doit de l'argent mais que le reste des copropriétaires ne sont pas mis au courant a ce jour nous ne somme pas informé des action quelle a mis en place

pour faire plus cour en clair nous n'avons aucune information en se qui concerne les dettes et les actions qui on étai mené .

je suis personnellement très inquiète sur la situation, car au vue de la situation je ne souhaite plus rester dans cette copropriété par faute de moyen financier . quelle solution pouvais vous me conseiller

en vous remercient par avance

cordialement

[img]/[img]

Par **lucibrilli**, le **01/12/2015** à **15:43**

Bonjour,

Je suis dans une copropriété où la dernière AG annuelle date de décembre 2013 (nous sommes en novembre 2015). le contrat du syndic est donc obsolète. Je suis membre du conseil syndical et je lui ai fait plusieurs fois la demande de convocation d'AG par mail, tel et lettre recommandée. Je ne suis d'ailleurs pas la seule. Il l'avait promise une première fois en juin, puis en octobre, puis décembre... Avec quelques membres du conseil syndical nous lui avons envoyé le 9 novembre en recommandé avec AR une notification de mettre la demande de changement de syndic à l'ordre du jour de cette AG et joint trois propositions de contrat.

Pas de réponse. Je pense qu'il n'a aucune intention de la faire.

Que pouvons-nous faire pour que cette AG ait lieu ? Comment exiger le dossier, qui peut la demander (nous n'avons pas de président du conseil syndical), et comment ne pas se tromper pour qu'elle ne soit pas, au final, non conforme ?

Merci de votre avis et de votre aide.

Cordialement

Par **morobar**, le **01/12/2015** à **18:51**

Bonsoir,

Vous auriez du ouvrir votre propre fil de discussion plutôt que de déterrer un sujet clos depuis des années.

Ceci pour lire que vous devriez vous pencher sur la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Principalement les articles 17 et suivants.