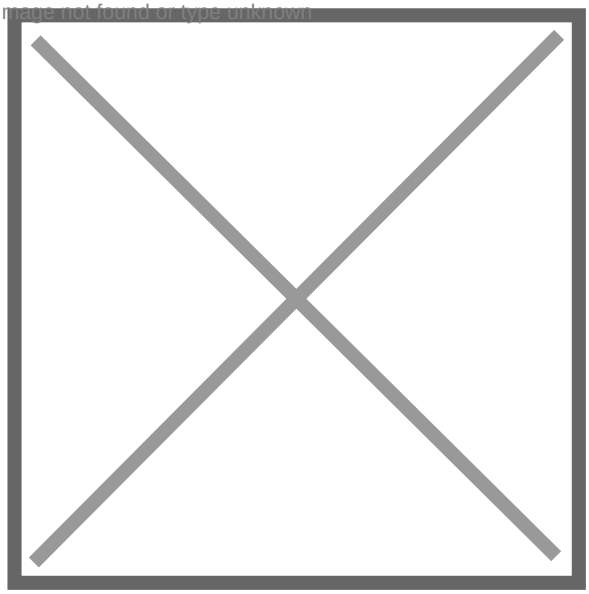
Image not found or type unknown



Saisie immobilière : ajdudicateur d'office

Par **christel13**, le **27/11/2013** à **18:47**

Bonsoir,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété. Une des copropriétaires ne paie pas ses charges de copropriété depuis des années, ce qui fait que tous les copropriétaires ont avancé ses frais. Le syndic a mis l'appartement de cette femme à une vente aux enchères. Cependant personne n'a proposé de l'acheter.
Lundi, lors d'une assemblée générale extraordinaire, le syndicat nous signifie que tous les propriétaires de l'immeuble doivent obligatoirement acheter l'appartement, et que le financement doit etre payé sous 15 jours.
J'ai deux questions :
- est ce légal d'imposer l'acquisition de l'appartement par tous les propriétaires? personne ne veut l'acheter, surtout que certains n'ont pas les moyens de l'acquérir.
- est il possible de baisser le prix initial de la vente aux enchères? car on a deja payé les charges de copropriétaire de celle qui ne payait pas, et le prix de l'enchère comprend ces charges là. Donc on n'a pas envie de payer deux fois les charges!
Je vous remercie par avance de vos réponses.

Par **moisse**, le **28/11/2013** à **09:38**

Bonjour,
Tout cela est légal, sauf que le syndic a failli, selon vos propos, à son devoir d'information.
En effet le syndic doit demander au syndicat réuni en AG l'autorisation de poursuivre le recouvrement par saisie immobilière.
Il doit au cours de cette assemblée rappeler au syndicat qu'en cas d'absence d'enchérisseur,

le syndicat sera automatiquement adjudicataire pour la mise à prix demandée.
C'est pourquoi dans cette éventualité, le syndic demande aussi un mandat spécial pour procéder à la revente immédiate du bien remporté en adjudication.

Par **christel13**, le **28/11/2013** à **16:03**

Bonjour, je vous remercie de votre réponse. Le syndic n'a jamais parlé qu'à défaut d'enchérisseur, nous serions obligés d'acheter le bien.
De plus, la mise à prix semble avoir été surévaluée par rapport au bien (21 000 euros en tout pour 39m²). En effet, dans le règlement de copropriété le lot est considéré comme un appartement. En réalité, il s'agit d'un bien situé en dessous de la route, par conséquence il n'est pas possible de le louer. Il s'agit dans la réalité d'une cave. Ca fait très cher pour une cave, surtout qu'elle a été détruite totalement par l'ancienne propriétaire (elle a abattue des murs porteurs, casser un puits de lumière, détruit le sol...) et que tout est à refaire.
Peut on faire quelque chose contre ceci?

Par **moisse**, le **29/11/2013** à **10:39**

Bonjour,
Ceci n'est pas opposable aux tiers.
Par contre il semblerait que votre syndic ait commis plusieurs fautes depuis le défaut d'information jusqu'à la fixation de la mise à prix.
Si tel est le cas vous pouvez engager sa responsabilité civile professionnelle.
Ceci étant il apparait curieux que l'ancienne propriétaire ait pu abattre des murs porteurs, surtout avec le pluriel utilisé, sans provoquer des désordres importants.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés