



## Syndic de copropriété en redressement judiciaire

Par **HB2techno**, le **27/05/2016** à **15:25**

Bonjour,

Je vais acheter un appartement dans une copropriété endetté.

Le Syndic de cette copropriété est en redressement judiciaire et un administrateur à repris la main depuis un an .

La copropriété est endetté de 10 000 000 euro, le propriétaire actuel de l'appartement paye à jour les charges.

Je veux savoir les risques qui peut avoir si j'achète cet appartement?

Est ce que je dois participer au paiement des créances?

le Syndic m'a informé que j'aurai 20 000 euro ( part du cet appartement sur les 10 000 000) et si je refuse de participer ?

Merci d'avance pour votre retour.

Cordialement.

Par **morobar**, le **27/05/2016** à **17:09**

Bonjour,

Vous pouvez écrire ce que vous voulez dans la convention d'achat, vos propos ne seront pas opposables à la copropriété.

La règle est que c'est le propriétaire des lieux au moment de l'appel qui paie la charge en question.

Ce qui signifie que même avec un engagement du vendeur vous exonérant de toute dette, s'il

est fait un appel exceptionnel pour apurer les comptes, le syndic vous adressera cet appel, que vous pourrez par contre répercuter à votre vendeur. Plus ou moins facilement.

Par **HB2techno**, le **27/05/2016** à **17:17**

Bonjour morobar,

Le propriétaire actuel n'a pas des dettes, son compte vis à vis de la copropriété est à jour. Le problème ce que les autres copropriétaires n'ont pas payer leurs charges.

voilà la réponse du Syndic:

" compte-tenu du montant important des dettes de certains copropriétaires (environ 10.000.000 euros à ce jour) et de la solidarité des copropriétaires en cas de défaillance, la quote-part pour votre appartement serait d'environ 20.000 euros, somme qui serait alors due par le propriétaire à l'instant T sans que l'on connaisse à ce jour le montant précis et la(les) date(s) d'appel.

Cette somme de 20.000 euros est estimée de la façon suivante :

- 10.000.000 de créances -1.328.000 de solde de fonds de réserve Créances douteuses = 8.672.000 de créances non financées,
- 8.672.000 x 284/100.000 tantièmes de propriété du sol et des parties communes = 24.628 de quote-part ramenée à environ 20.000 compte-tenu du recouvrement probable d'une partie des 10.000.000."

Ce que je veux dire est ce que je risque de payer cette somme?

Par **morobar**, le **27/05/2016** à **17:28**

De toute évidence oui.

En outre il est difficile de réaliser les biens des copropriétaires défaillants, avec le risque de défaut d'enchère, ce qui oblige la copropriété saisissante à acquérir le bien en question.

Si en sus le syndic est en règlement judiciaire, et qu'une partie de la documentation est absente pour dissimuler négligences et/ou fraudes, le périmètre de la note pourrait s'alourdir.

Par **HB2techno**, le **27/05/2016** à **17:58**

Effectivement, il y a 5 appartements en vente aux enchères

Donc ce n'est pas vraiment un bon affaire pourtant le prix de l'appartement que je veux acheter est très attractif.

Par **morobar**, le **28/05/2016** à **07:49**

Il n'y a jamais de bonnes affaires sans risque.

En cas de vente aux enchères d'un bien à la demande d'un syndicat de copropriétaires, si le bien n'est pas vendu, le syndicat a l'obligation de s'en porter acquéreur.  
Je ne peux vous conseiller, c'est une affaire d'appréciation.