



Saisie vente pour non paiement des charges de copropriété

Par Lilian972

Bonjour,

Questions à qui saura me renseigner.

Il y a quelques années, notre syndic a assigné un copropriétaire devant le tribunal pour non paiement des charges.

Le jugement rendu par défaut (absence du mis en cause) a validé la saisie vente du logement.

Se sont portés partie civile de ce jugement le Trésor Public, les Impôts et une banque.

La vente a été effectuée dans le cadre d'une vente aux enchères.

L'acheteur a dû verser le produit de la vente et les divers frais directement au cabinet d'avocats saisi par le syndic.

Et donc mes questions :

* Quel délai est nécessaire pour que le montant de la créance soit reversé au syndic ?

* Pourquoi n'est ce pas l'huissier de justice qui soit chargé de répartir le produit de la vente ?

* Les autres parties civiles sont elles prioritaires sur leurs créances, en sachant que c'est le syndic qui a initié le jugement ?

* La vente ayant eu lieu il y a maintenant 5 ans, quels sont les recours des copropriétaires.

En vous remerciant

Par kang74

Bonjour

Se sont portés partie civile de ce jugement le Trésor Public, les Impôts et une banque.

Il y a effectivement des créanciers qui sont prioritaires.

Difficile de vous en dire plus si on ne connaît pas la situation du débiteur qui a fait que tous ses créanciers ont fait une procédure de saisie vente, dont le fisc et si j'ai bien compris, le prêteur (?).

Par Nihilscio

Bonjour,

On ne parle de partie civile que dans une affaire pénale. Il n'y a pas les Impôts à côté du Trésor public. Il n'y a que le Trésor Public.

L'acheteur a remis le prix à son avocat qui l'a remis à une banque séquestre qui est le plus souvent la caisse des dépôts et consignations.

Il y a eu trois procédures successives, la première pour condamner le copropriétaire débiteur envers le syndicat des copropriétaires, la seconde pour saisir le lot de copropriété du débiteur, et la troisième pour distribuer le prix entre les divers créanciers.

Le produit de la vente ne peut être distribué avant deux mois après l'adjudication afin de permettre aux divers créanciers de se manifester. Ensuite, cela dépend de la diligence des créanciers à se partager le prix. Sauf difficulté, cela ne prend que quelques semaines.

Ce n'est pas l'huissier (lequel?) qui distribue le prix parce que ce n'est pas son boulot. Les procédures de saisie et de distribution du prix sont détaillées dans le code des procédures civiles d'exécution. Si les créanciers s'entendent, ils

procèdent à un partage amiable, sinon le partage est établi par le juge de l'exécution.

La banque qui a financé l'achat de l'immeuble saisi et le syndicat des copropriétaires bénéficient tous deux d'une priorité. Le syndicat est prioritaire pour ses créances portant sur l'année courante et les deux dernières années échues et vient en concours avec le prêteur pour les deux années antérieures : articles 2402 et 2418 du code civil. Pour les créances antérieures aux quatre dernières années, le syndicat vient après le prêteur et le rang de priorité par rapport aux autres créanciers, le Trésor public en l'espèce, est déterminé par les dates d'inscription des hypothèques.

Très souvent, quand le principal créancier est la banque prêteuse, ce n'est pas le syndic qui prend l'initiative de la saisie immobilière. Il laisse ce soin à la banque et prend le train en marche, évitant ainsi des frais de procédure au syndicat.

La vente ayant eu lieu il y a cinq ans, l'affaire doit être close depuis belle lurette. Sinon, c'est qu'il y a un gros problème.

Par Lilian972

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

C'est le syndic qui a porté l'affaire devant la juridiction. Les autres créanciers se sont raccrochés au dossier.

Donc d'après vos explications, je ne dispose que d'un seul jugement, qui serait celui de l'ordre de saisie.

Ce jugement fait effectivement référence à un jugement rendu en 2011, qui doit donc être le jugement de condamnation du débiteur. Ce qui veut dire que la dette se serait étalée sur plus de 8 ans.

Mais il y a également en référence un autre jugement de 2016, condamnant à nouveau le débiteur à plusieurs montants, tout comme celui de 2011.

Si je comprend bien, il y a du y avoir un autre jugement en 2018 sur la répartition des fonds après la vente ?

La somme correspondante à l'achat et aux taxes diverses a été versée directement au CARPA.

Par Nihilscio

Le prix de vente n'a pu être distribué qu'après un jugement ou une ordonnance d'homologation du juge de l'exécution.