



## Liquidation et bien immobilier

-----  
Par musashi19

Bonjour,

Sans trop aller dans les détails je voudrai savoir si suite à une liquidation judiciaire le mandataire peut s'opposer à un indivisaire qui souhaite reprendre un actif immobilier?

Pour faire simple je suis en liquidation judiciaire et le seul actif que j'ai est une maison mais que seul mon ex compagne occupe avec mes deux enfants. Elle souhaite reprendre le crédit et devenir seule propriétaire du bien. Elle a contacter le notaire qui a correspondu avec le mandataire judiciaire. Ce dernier semble s'y opposer et m'assigne pour une licitation. Licitation qui serait catastrophique car évolué bien en dessous de ce qu'il reste à payer à la banque.

Je vous remercie.

Cordialement.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Musashi,

Un liquidateur judiciaire ne peut pas mettre en licitation une part d'indivision qui n'appartient pas à la personne concernée. Il ne mettra donc en vente que votre part.  
Ce qui donnera l'occasion à votre ex pour la racheter, sans doute pas trop cher. Il pourrait ne pas y avoir beaucoup d'autres acheteurs.

Par contre, au niveau du crédit, je ne sais pas trop comment cela peut se passer. Il faudrait savoir qui est prioritaire dans l'utilisation de la part d'indivision vendue. La banque ou le liquidateur ? Et il n'y aura sans doute pas assez de fonds pour rembourser la totalité de la dette à la banque.

-----  
Par Rambotte

Le liquidateur ne peut-il pas agir au nom du liquidé en demandant le partage judiciaire si le liquidé est en indivision ?  
Une sorte d'action oblique.  
Je n'ai pas la réponse.

Par ailleurs, je ne vois pas trop ce que peut vouloir dire une assignation en licitation du liquidé par le liquidateur. Le liquidateur vous assigne, ou assigne en votre nom ?

-----  
Par Rambotte

En cherchant sur internet "pouvoirs du liquidateur judiciaire", j'ai trouvé effectivement que le liquidateur peut exercer tous les droits et toutes les actions du débiteur.

Il me semblait curieux qu'un liquidateur judiciaire puisse faire des actions en dehors de son champ...

Donc il peut assigner en partage de l'indivision en votre nom, puisque vous-même, en indivision, vous pouvez agir en partage. Si le bien n'est pas commodément partageable, le juge ordonnera la licitation. Votre ex-compagne aura le droit de participer à la vente aux enchères, en vue de récupérer le bien (probablement pour moins cher que la valeur réelle).

-----  
Par musashi19

Merci pour vos réponses.

"Un liquidateur judiciaire ne peut pas mettre en licitation une part d'indivision qui n'appartient pas à la personne concernée. Il ne mettra donc en vente que votre part."

Dans les motifs il est dit "Ordonner qu'il soit procédé à la vente sur licitation...". A aucun moment il est précisé si c'est ma part. Il est juste indiqué l'adresse du bien et la somme demandé.

"Par ailleurs, je ne vois pas trop ce que peut vouloir dire une assignation en licitation du liquidé par le liquidateur. Le liquidateur vous assigne, ou assigne en votre nom ?"

L'objet du courrier est "ASSIGNATION" et il est dit plus loin " DONNE ASSIGNATION A: (Mon identité, mon adresse etc...)"

-----  
Par Rambotte

Il est vrai que le liquidateur a aussi le droit de mettre en vente aux enchères la part indivise, en exerçant à votre place vos droits et actions. Mais je ne comprends pas trop pourquoi il faudrait vous assigner.

Dans le descriptif du bien, c'est quoi exactement ?

Est-ce que votre ex-compagne est assignée ?

-----  
Par musashi19

"Dans le descriptif du bien, c'est quoi exactement ?"

Dans le paragraphe "PAR CES MOTIFS"

ORDONNER l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre monsieur et madame.

VOIR DESIGNER pour procéder auxdites opérations le Président de la Chambre Interdepartementale des Notaires de la Marne, des Ardennes et de l'Aube avec faculté de délégation sous le contrôle du magistrat saisi.

ORDONNER qu'il soit procédé à la vente sur licitation à la barre du Tribunal du bien immobilier suivant: Une maison située "adresse", d'une surface de "Surface" et cadastrée "section et numéro".

FIXER la somme de "Montant" avec faculté de baisse de mise à prix d'1/4, 1/3 puis de moitié, s'il ne se présentait aucun acquéreur.

CONDAMNER Madame à régler à la "Mandataire" la somme de 1.500?

CONDAMNER Madame au paiement des entiers dépens de l'instance.

Et mon ex compagne n'a rien reçu contraire à son Notaire mais je n'en sait pas plus.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Musashi,

Il n'est pas possible à un liquidateur de faire un procès à une personne parce qu'elle détient une part d'indivision ...

SAUF si ladite personne est concernée par l'entreprise en liquidation, ce dont vous n'avez pas parlé du tout.

"Concernée" veut dire, ici, "coresponsable des dettes".

Le liquidateur aurait donc assigné Madame pour sa participation aux dettes, Madame a refusé de payer, le liquidateur aurait alors "saisi" la part d'indivision de Madame vis le Tribunal, d'où le jugement dont vous fournissez copie.

Les responsabilités éventuelles de ex-Madame dans la société ne disparaissent pas, par exemple, si vous avez divorcé pour essayer de l'exclure du processus de recouvrement des dettes de l'entreprise en liquidation, ou avant ce qui ne change rien.

C'est une interprétation qui n'engage que moi, et il peut y en avoir d'autres. Elle est basée sur la stricte impossibilité énoncée au début que l'on peut, à l'inverse, compléter par :

- Nul ne peut être forcé de rester dans une indivision.

Madame n'avait donc aucun moyen d'empêcher le liquidateur de vendre la part de son ex, et dans ce cas, pourquoi la faire assigner ?

-----  
Par musashi19

Bonjour AGeorges,

Madame n'est en aucun cas concerné par mon ancienne entreprise. J'étais auto entrepreneur à mon nom propre. Madame est seulement concerné par les dettes personnelles. La seule dette professionnelle est l'ursaf pour 1200 euros.

-----  
Par AGeorges

Musashi,

Les biens personnels d'un autoentrepreneur ne sont pas exclus du processus de liquidation sauf si vous avez effectué avec succès les démarches d'insaisissabilité permises par une loi récente.

De plus, si le bien immobilier concerné était utilisé pour l'activité professionnelle, il ne peut être exclu.

De ce fait, si votre ex est concernée par les dettes personnelles, il peut y avoir eu une sorte d'assimilation. Mais cela reste un peu obscur pour moi.

Je suis surpris de la disproportion entre une liquidation judiciaire avec licitation de bien immobilier et une dette à l'URSSAF de 1.200?. Ceci se règle usuellement par une simple négociation avec l'URSSAF organisme soucieux de la destination des fonds qu'il récolte et dont il ne faut surtout pas espérer que les réclamations "se tasseront". Il est impératif d'aller les voir et de discuter.

Pourriez-vous, en les désidentifiant, préciser sous quels motifs le liquidateur a fait une assignation à votre ex?

Ceci me paraît bien abusif. Et si cette dernière ne s'est pas défendue, un Tribunal ne juge qu'en fonction des éléments qui lui sont présentés.

-----  
Par musashi19

AGeorges,

L'ouverture de la liquidation a été jugé en 2019 et mon ex compagne n'est pas concerné par cette liquidation.

"Dans le descriptif du bien, c'est quoi exactement ?"

Dans le paragraphe "PAR CES MOTIFS"

ORDONNER l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre monsieur et madame.

VOIR DESIGNER pour procéder auxdites opérations le Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Marne, des Ardennes et de l'Aube avec faculté de délégation sous le contrôle du magistrat saisi.

ORDONNER qu'il soit procédé à la vente sur licitation à la barre du Tribunal du bien immobilier suivant: Une maison située "adresse", d'une surface de "Surface" et cadastrée "section et numéro".

FIXER la somme de "Montant" avec faculté de baisse de mise à prix d'1/4, 1/3 puis de moitié, s'il ne se présentait aucun acquéreur.

CONDAMNER Madame à régler à la "Mandataire" la somme de 1.500?

CONDAMNER Madame au paiement des entiers dépens de l'instance.

Et mon ex compagne n'a rien reçu contraire à son Notaire mais je n'en sait pas plus.

J'ai indiqué plus haut les motifs de l'assignation qui m'est adressé. Mon ex n'a pas reçu d'assignation.

-----  
Par AGeorges

Musashi,

Vous donnez à nouveau la fin des "minutes du procès".

En fait, il s'agit ici d'une action judiciaire pour mettre fin à une indivision.

Cela suppose un certain historique :

- Agissant en votre nom (mélange prof-perso), le liquidateur aurait essayé de vendre votre part à votre ex OU trouver un acheteur pour ladite part. Cela, sans succès.
- Comme de ce fait, il ne s'avère pas possible de mettre fin à l'indivision, vous (par liquidateur interposé), avez demandé une licitation du bien (vente aux enchères, judiciaire) au Tribunal.

C'est la fin du jugement (ou des conclusions du liquidateur ?) que vous avez reproduit dans deux de vos messages.

Il y avait d'autres possibilités.

Par exemple trouver vous-mêmes un acheteur dans des conditions en-dessous du marché (pas trop difficile) mais supérieures à une licitation (vous avez vu que si aucun acheteur ne se manifeste, le prix peut être beaucoup baissé, et c'est le 'jeu' des acheteurs que d'attendre cela !)

Sans vous en faire le reproche, ce qui n'est pas mon rôle, il semble tout de même que vous ayez été un peu négligent sur la gestion de tout cela, et qu'une situation initiale problématique se soit peu à peu transformée en une catastrophe pour ne pas vous en être occupé.

Si c'est bien un jugement que vous avez communiqué, la licitation a été demande par un Tribunal. Vous n'auriez pas fait appel dans les délais, et donc, elle va se produire. Peut-être pouvez-vous encore proposer directement un acheteur à un prix qui "intéressera" le liquidateur ou le commissaire de justice chargé de la licitation (ces gens-là cherchent à récupérer le plus d'argent possible 'pour votre bien'). Mais je ne peux rien dire à leur place.

Sinon, selon le montant de la vente, la part de votre ex lui sera versée, une fois les frais déduits. Et si elle habite encore le logement, elle deviendra occupante sans droit et pourra être expulsée.

-----  
Par Rambotte

Le liquidateur peut exercer tous les droits et actions que le débiteur a la faculté d'exercer par lui-même.

Musashi s'abstient d'assigner en partage son ex-compagne, et donc s'abstient de convertir sa part indivise du bien en liquidités permettant de rembourser des créanciers.

Le liquidateur le fait donc à sa place et en son nom. En revanche, ce qui est étonnant, c'est que votre ex n'ait pas reçu l'assignation en partage, puisque ce doit être elle qui est assignée, et pas vous qui assignez au travers du liquidateur. Mais peut-être ne vous a-t-il transmis qu'un projet d'assignation pour information ?

Il n'est pas certain que ce soient les minutes du procès. Ce formalisme existe aussi dans l'assignation où on doit exposer les demandes qu'on adressera au juge : qu'il ordonne l'ouverture des opérations, qu'il ordonne la licitation, etc.

A vous de confirmer que tous vos extraits sont issus du même document Assignation, ou bien de divers documents, comme des conclusions, ou bien le jugement.

Nous, sans tous les documents en main, on ne peut que conjecturer.

-----  
Par musashi19

J'ai du mal à tout saisir et c'est vrai que sans le document d'assignation il est difficile pour vous de voir clair. Si ça vous intéresse je peux vous fournir le document.

-----  
Par AGeorges

Musashi,

Pour moi, les choses se clarifient peu à peu.

L'assignation n'a PAS été émise.

Ce n'est qu'une INFORMATION du liquidateur ou de son avocat.

Il vous dit ce qu'il va faire, et, en principe, vous ne pouvez pas contester.

La suite serait que :

- Un Commissaire de Justice (ex huissier) va remettre son assignation à votre ex.

- L'Assignation DOIT contenir une date d'audience à laquelle votre ex est invitée pour présenter son avocat ou régler les points de procédures initiaux comme l'élection de domicile. Il faut voir si cette procédure impose un avocat ou non.

Il ne se passera RIEN D'AUTRE à cette première audience, à ma connaissance.

Votre ex sera invitée à produire ses PROPRES conclusions, celles émises par le liquidateur n'engageant que lui (ou vous). Ces conclusions (contradictoire) devront être envoyées au liquidateur ou son avocat qui devront vous les communiquer.

Une date de prochaine audience sera fixée dans quelques mois, au plus probable.

Lors de cette prochaine audience, le tribunal (juge) examinera les deux séries de conclusions.

S'il pense disposer de suffisamment d'informations, il mettra le jugement en délibération (juge et assesseurs qui débattent entre eux), et le jugement définitif sera émis et communiqué un certain nombre de semaines après.

Sinon, des questions seront posées, des documents réclamés et une nouvelle audience sera à nouveau programmée. etc.

Ceci est la procédure usuelle.

Que pouvez-vous faire ou plutôt que peut faire votre ex, sachant que votre intérêt personnel se rapproche du sien ?

Eh bien, je vous l'ai dit, par exemple, vous arranger pour trouver un acheteur avant la 2e audience, le dire dans vos conclusions, et convaincre le juge que la licitation proposée par le liquidateur n'est pas la bonne solution car elle provoquerait, au plus probable une perte financière qui lèserait les indivisaires.

Et si le seul but de la licitation est régler les 1200? de l'URSSAF, vous pouvez essayer de désintéresser cet organisme et de lui faire abandonner sa position de créancier.

Attention tout de même aux frais associés, provoqués par les démarches du liquidateur.

-----  
Par musashi19

Vous trouverez ci dessous l'assignation que j'ai reçu afin de comprendre. N'ayant aucune compétence dans le domaine du judiciaire il est très difficile pour moi de vous expliquer les choses correctement.

Page 1

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/21/jb49.jpg][img]https://zupimages.net/up/23/21/jb49.jpg[/img]][/url]

Page 2

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/21/ew2p.jpg][img]https://zupimages.net/up/23/21/ew2p.jpg[/img]][/url]

Page 3

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/21/0rnz.jpg][img]https://zupimages.net/up/23/21/0rnz.jpg[/img]][/url]

Page 4

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/21/7z6p.jpg][img]https://zupimages.net/up/23/21/7z6p.jpg[/img]][/url]

Page 5

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/21/fm58.jpg][img]https://zupimages.net/up/23/21/fm58.jpg[/img]][/url]

-----  
Par AGeorges

Musashi,

Je veux bien que les termes juridiques soient un peu complexes, mais comment pouvez-vous parler d'une seule dette d'environ 1.200? à l'urssaf alors que vous avez un passif de plus de 271.000? ?

Dans tous les cas, même la vente du bien en indivision sera loin de suffire, d'autant que la banque peut avoir son mot à dire.

Si la valeur de la maison est largement supérieure à la mise à prix proposée par le liquidateur, soit 100.000?, vous avez un net intérêt à faire comme recommandé, trouver un acheteur au prix normal du marché et le proposer.

Pour l'instant, il ne s'agirait que de la préparation de l'assignation, laquelle ne débutera vraiment que lorsque votre ex l'aura reçue.

Je vous détaille la procédure :

- le liquidateur contacte un avocat,
- l'avocat prépare l'assignation,
- l'avocat contacte le greffe pour obtenir une date de première audience,
- l'avocat missionne un huissier (CdJ) pour notifier l'assignation aux parties concernées.

Dans votre cas, la première audience est en juillet et, au plus probable, votre ex ne va pas tarder à recevoir l'assignation.

Mais n'oubliez pas qu'une assignation, c'est quelqu'un qui demande quelque chose à une autre personne via un tribunal.

La personne assignée peut se défendre.

Je vois peu de probabilités pour que la vente de ce bien permette de résorber votre dette.

Du fait du mélange apparent professionnel-personnel, il vous resterait à déclarer une faillite personnelle et passer par la commission de surendettement.

NB. Je vous explique les choses avec un minimum de termes juridiques.

-----  
Par musashi19

Concernant les 1200? j'ai bien précisé "dette professionnelle".

Mon ex souhaite reprendre le crédit à son nom et garder la maison et c'est en accord avec la banque et le notaire. Pourquoi ce n'est pas accepté par la mandataire? Ca règle les dettes une bonne fois pour toute. De plus depuis 2019 mon ex continue de payer le crédit maison (quid des 271000 euros de dette au départ?).

Ensuite il y a quelque chose que je ne comprends pas. Pourquoi la dette Personnelle serait séparée après coup des dettes professionnelles? A l'ouverture de la procédure de la liquidation on ne nous laisse pas le choix et à aucun moment il est souligné que telle ou telle dette est perso ou pro. Pour la petite histoire j'avais demandé un dossier de surendettement à la banque de France qui a été refusé à cause des 1200 euros de dette Pro.

En tout cas merci d'avoir pris le temps de me répondre et d'avoir synthétisé le déroulement de la procédure.

-----  
Par AGeorges

Musashi,

Quelques précisions liées au divorce, il me semble que c'est nécessaire.

Vous êtes marié, il y a des engagements entre les époux, des biens communs, etc. C'est similaire avec un PACS. Vous divorcez, ce qui consiste à acter la séparation. A partir du divorce, il n'y a plus de communauté et les ex ont désormais une vie financière indépendante, à compter du divorce.

MAIS le partage des biens antérieurs au divorce n'est PAS fait. Si vous aviez réglé cet aspect AVANT votre cessation de paiement d'autoentrepreneur, le liquidateur n'aurait pas pu toucher à la maison où vit votre ex.

En tous cas, à un certain moment de votre procédure pro, il a basculé sur vos biens persos et comme la maison en était encore un, il a obtenu les chiffres des dettes à l'époque sans s'occuper ensuite de faire des mises à jour.

Trouvez un peu d'argent, prenez un avocat et préparez des conclusions pour l'assignation de juillet qui annuleront les prétentions du liquidateur.

Fin de votre dette bancaire, prêt repris par votre ex, accord de la banque, faites tous les comptes. Pour ma part, je sais que :

- la dette bancaire de la maison serait de 160000?
- Vous avez une dette URSSAF de 1200?
- Vous auriez une dette perso de 271000?

Si l'on considère que votre ex doit 50% de la dette bancaire, le compte n'y est pas du tout. La mathématique met votre

dette à 81.200?. ???

Nous ne sommes plus dans le juridique.

Attention, le Tribunal ne se contentera pas de quelques affirmations.

-----  
Par musashi19

AGeorges,

Nous nous sommes séparés en 2016 c'est à dire bien avant la liquidation. Ceci étant nous n'avons pas fait de séparation de biens et c'est une grosse erreur.

Les dettes personnelles sont en communs et il me semble que si un des deux co-emprunteurs ne peut payer ça retombe sur l'autre co-emprunteur. Mais je ne comprends pas bien ce que vous voulez dire à la fin de votre message.

-----  
Par Rambotte

D'après le document d'assignation (page 2), ils sont "concubins pacsés" (!)

-----  
Par AGeorges

Musashi,

La séparation de biens a été faite par le prononcé du divorce. Ce que vous n'avez pas fait est le PARTAGE de l'existant, lequel est une opération à part qui peut être faite à l'amiable ou demander une nouvelle intervention d'un tribunal en cas de désaccord.

Je ne sais pas bien à quelle dernière partie de mon message vous faites référence.

Ce que je vois, mais sans connaître votre dossier suffisamment, c'est que vous vous étonnez que le liquidateur ne retienne pas ce qui vous semble être une solution, soit votre ex reprend le crédit, etc.

Je vous dis donc que vous (votre ex) pouvez présenter une contre proposition au tribunal, sachant que l'assignation est celle du liquidateur. Et ma dernière phrase veut dire que le tribunal voudra de vraies preuves que votre proposition est viable.

Par exemple, vous ne pouvez pas dire :

- Madame ex va reprendre le crédit à son compte

Il faudra dire :

- La banque a accepté de transférer le crédit sur la seule tête de Madame, voir la pièce 18bis de nos conclusions.

C'est plus clair ainsi ?

-----  
Par AGeorges

Complément

Ce que j'appelle divorce peut aussi bien être une rupture de PACS.

-----  
Par musashi19

AGeorges,

Oui mon ex aura les éléments nécessaires car la banque a donné son accord et il aurait toute la correspondance entre le notaire de mon ex et le mandataire judiciaire. À noter que le notaire attendait une réponse à l'offre proposée au mandataire. Mais comme ce n'est pas ma partie je ne connais pas les détails de ces correspondances.

Encore une fois merci de m'avoir répondu.