



## Propriété (plusieurs immeubles) déclarée en état de carence

-----  
Par Annn

Bonjour,

La propriété constituée de plusieurs immeubles, dans laquelle je suis propriétaire d'un petit appartement vient d'être déclarée en état de carence avérée.

Cette situation a été causée par des investisseurs ayant acheté une centaine d'appartements sans en payer les charges depuis une dizaine d'années. La situation financière étant devenue catastrophiques, l'administrateur Judiciaire appelle depuis cette époque des charges comprenant majoritairement des provisions pour créances douteuses représentant plus de 70% du montant des charges exigé (pour un 2 pièces à plus de 59 Km de Paris le montant des charges s'élève à 800? par mois ?). J'ai arrêté de payer ces charges il y a un an.

Les procédures de justice engagées il y a environ 8 ans pour déclarer l'état de carence sont maintenant terminées. La suite étant l'expropriation de l'intégralité de la copropriété (env. 180 copropriétaires). Pas encore d'évaluation ou de proposition de dédommagement la plupart des appartements invendables sont inoccupés et dégradés. Ma question, les sommes que je dois aujourd'hui sont, très probablement, supérieures au montant probable du dédommagement, comment tout cela pourrait s'articuler ???

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Bonjour,

C'est compliqué. Les copropriétaires personnes physiques comme vous devraient se grouper et se faire conseiller par un avocat.

L'administrateur judiciaire, ayant reçu les pouvoirs de l'assemblée générale, a pu décider d'avances de trésorerie et pourrait prétendre à ce que vous en versiez votre quote-part, ce que vous avez cessé de faire. Ces avances sont prévues à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : 7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Mais tout d'abord ces avances ne sont destinées qu'à pallier un manque temporaire de trésorerie et, dans la mesure où il apparaît que le manque de trésorerie n'est pas temporaire mais définitif, il serait possible de discuter de leur légalité.

Ensuite les avances sont remboursables, c'est à dire qu'elles sont censées vous être remboursées lors de la cession de vos lots de copropriété.

Il faudrait donc arrêter les comptes afin que toutes les avances soient, sinon remboursées, ce qui serait impossible puisque la trésorerie fait défaut, mais au moins soldées dans les comptes.

Les comptes feront alors apparaître des soldes de comptes personnels des copropriétaires qui correspondront exactement aux dépenses engagées par la copropriété réparties sur chacun en proportion de ses quote-parts de charges.

Les copropriétaires n'étant pas solidaires entre eux, un petit nombre de copropriétaires ne seront ainsi pas tenus de payer les dettes d'investisseurs indéclicats.

De la sorte, le solde de votre compte ne devrait pas atteindre un montant extravagant même si vous avez cessé de répondre aux appels de fonds il y a plusieurs mois. Il pourrait même se révéler positif. L'administrateur judiciaire ne sera en droit de recouvrer auprès de chaque copropriétaire que le montant de son solde s'il est négatif. Avec ce qu'il aura pu récupérer, il remboursera comme il pourra les créanciers du syndicat.

-----  
Par Annn

Merci, pour votre réponse très claire.