



Risque non paiement appels fonds importants suite a mis en péril

Par jika

Bonjour a tous et merci d'avance pour vos précieux retour

Depuis 2019, un arrêté de péril a été établi, sur un immeuble dont je possède un appartement, suite à un incendie et le passage de la mairie qui a relevé des problèmes en plus de fondation.

le syndic judiciaire nommé suite à problème de paiement sur la copropriété, réclame plusieurs centaines de milliers d'euros de réparations suite aux devis .

Après avoir parlé avec les autres copro 9 au total, 7 sur 9 ne veulent pas payer.

Nous ne voulons pas payer pour tout le monde, car les travaux sont du prix de la valeur de l'appartement.

Ma question est : quel est le risque que je prends si je fais comme eux et ne paye pas cet appel de travaux?

Une saisi surement, mais est tout?

Dans l'attente de vo retour.

bien à vous

Par chaber

bonjour

l'immeuble était-il assuré?

Si oui l'assureur a déjà dû verser l'indemnisation après expertise vétusté déduite

Par yapasdequoi

Si les travaux sont au prix de l'immeuble pourquoi ne pas démolir ?

Par isernon

bonjour,

ces travaux ont-ils été votés par votre A.G.

Si vous refusez de payer les travaux, ils ne seront pas exécutés et votre immeuble continuera à se dégrader et un jour, il s'écroulera comme cela arrive de temps en temps.

j'espère que vous n'avez pas de locataires dans ces appartements.

salutations

Par jika

re,

L'immeuble est en péril depuis 2019 , plus personne à l'intérieur il est fermé depuis .

Il n'y a pas eu de vote en AG car il s'agit d'un syndic judiciaire qui est la pour redresser les comptes et remettre à flot l'immeuble, il a imposé ces travaux, dans tous les cas nous n'avons pas le choix.

L'assurance couvre une infime partie lié à l'incendie. seulement suite à l'incendie les services de la ville ont mis des périls sur plusieurs choses, d'où d'énormes devis que le syndic judiciaire ne veut pas mettre en concurrence(surement encore magouille et compagnie) mais surtout la majorité des copros ne payent pas et ne veulent pas entendre parler

des appels de fonds pour ces travaux qui se révèlent très chers.

Nous ne voulons pas être les seuls à payer notre part et voir au final l'argent se dilapider pour d'autres choses une fois de plus (il n'y a déjà plus les fonds versés par l'assurance).

Je voulais savoir qu'est ce que je risquais si je fais comme tout le monde, j'attends et je ne paye plus?

Est ce que je vais être saisi, ça c'est bien la finalité?

mais en même temps est ce que même après la saisie je risque d'être redevable des sommes réclamées par le syndic auprès du tribunal, ou bien la saisie de mon bien suffira et je n'aurais pas à rembourser quand même les sommes demandées sachant que sûrement les travaux ne se feront pas?

Merci pour vos retours

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne précisez pas l'étendue des pouvoirs donnés à l'administrateur judiciaire. Quoiqu'il en soit, vous pouvez toujours lui demander de convoquer l'assemblée générale afin qu'elle émette ne serait-ce que des avis.

L'administrateur judiciaire n'a pas tous pouvoirs et il est agité sous le contrôle du juge. Vous pouvez prendre un avocat, individuellement ou en groupe, et alerter le juge sur les actes de gestion de l'administrateur qui ne vous paraissent pas accomplis dans l'intérêt du syndicat. En ce qui concerne les travaux de reconstruction de l'immeuble, il y aurait lieu de demander la désignation d'un maître d'oeuvre et des appels d'offres concurrentiels.

La destruction, totale ou partielle de l'immeuble et la liquidation de la copropriété est prévue aux articles 38 et 41 de la loi du 10 juillet 1965. La convocation d'une assemblée devant décider de la reconstruction ou de la liquidation de la copropriété peut être demandée au juge.

Par jika

merci beaucoup de votre réponse, cela m'est très utile

Par yapasdequoi

Si vous ne payez pas vous risquez de voir votre bien saisi et vendu aux enchères. Il y a fort à parier que le résultat ne couvrira pas la dette. Ce n'est certainement pas la meilleure solution.

Par Nihilscio

La règle générale est en effet que les fonds exigibles soient versés au syndic sous peine d'être condamné et de subir des mesures d'exécution forcée, une saisie immobilière si nécessaire.

Mais la situation est très particulière. Le montant des fonds demandés atteint voire dépasse la valeur de l'immeuble et une majorité de copropriétaires refuse de payer. L'administrateur judiciaire ne va pas s'engager dans une saisie des lots de sept copropriétaires sur un total de neuf. Ce serait insensé.

Il ne faut évidemment pas refuser simplement de payer mais il est parfaitement légitime de réagir à bon escient. Les décisions de l'administrateur judiciaire sont contestables en justice.

L'administrateur judiciaire est censé agir dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires qui estiment que sa gestion ne va pas dans le sens de l'intérêt du syndicat peuvent en appeler au juge qui l'a désigné.

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas économiquement justifiée, il faut y renoncer et liquider la copropriété.

Si elle se justifie économiquement, elle doit se faire dans le respect des règles imposées par le souci d'une bonne gestion. Il faut tout d'abord confier le cahier des charges des travaux à un maître d'oeuvre. Ensuite il faut lancer un appel d'offres permettant de faire jouer la concurrence. La mise en concurrence est un principe inscrit à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 que l'administrateur judiciaire, même s'il a reçu les pouvoirs de l'assemblée générale, doit respecter.

L'immeuble étant inoccupé depuis 2019, on n'est pas à quelques semaines près. Il est souhaitable qu'un maximum de copropriétaires se concertent entre eux. Y a-t-il encore un conseil syndical? Les conseils d'un avocat seraient

probablement très utiles.

Par chaber

bonjour

Si rien n'est fait pour la reconstruction le bâtiment va se dégrader de plus en plus et le coût de la remise en état augmentera régulièrement

Le maire a pouvoir d'ordonner les travaux dans un certain délai. Passé ce délai il peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire.

Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

Tous les copropriétaires ont intérêt à se mettre d'accord