



Saisie attribution en copropriété

Par **Coprologie**, le **09/09/2024** à **12:17**

Bonjour

Un huissier peut-il saisir l'ensemble des fonds sur tous les comptes bancaires séparés d'un SDC (compte courant, compte travaux etc)?

Ce huissier est en possession d'un titre exécutoire il cherche à saisir les dommages et intérêts d'une décision de justice. La somme due représente le double du budget annuel de la copropriété...

Par **Lingénu**, le **09/09/2024** à **12:34**

Bonjour,

Oui il peut. Le code des procédures civiles d'exécution s'applique aux syndicats de copropriétaires sans dérogation.

En cette situation le syndicat doit être placé sous administration judiciaire.

Par **Coprologie**, le **09/09/2024** à **12:41**

Vendre un lot commun, comme la loge, peut-il nous éviter l'administration judiciaire ? Cette dernière, longue et coûteuse, aggraverait la situation...

Par **beatles**, le **09/09/2024** à **14:05**

Bonjour,

Un lot commun est une partie commune et donc un avoir.

Article 16 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

[/quote]

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) **Les actes** d'acquisition immobilière et les actes **de disposition** autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et **l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat**. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Cdt.

Par **Lingénu**, le **09/09/2024** à **15:40**

La vente d'un « lot commun » pourrait être une solution mais il faudrait savoir ce que vous entendez par « lot commun ». Si c'est un lot de copropriété mentionné sur l'état descriptif de

division, il peut être vendu. Si c'est une partie commune ne constituant pas un lot de copropriété, il faut d'abord l'extraire des parties communes en créant un nouveau lot.

Quoiqu'il en soit, la vente ne se fera pas dans la semaine. Pour que la saisie des comptes bancaires du syndicat soit levée, il faut s'entendre avec le créancier pour qu'il accepte de patienter, ce qui entraînera inévitablement des frais supplémentaires, au moins des intérêts de retard.

Dans l'immédiat il faut qu'une assemblée soit convoquée pour adopter une solution.

Le plus simple serait un appel de fonds exceptionnel immédiatement exigible d'un montant suffisant pour payer la dette.

Un emprunt garanti par une hypothécaire conventionnelle sur le lot de copropriété que l'assemblée déciderait de vendre serait envisageable.

L'administration judiciaire du syndicat ne présente pas que des inconvénients : lire l'article 29-3 de la loi 65-557 du 6 juillet 1965. La désignation d'un administrateur provisoire arrête ou interdit toute procédure d'exécution portant sur les créances autres que les créances publiques et sociales ayant leur origine antérieurement à la désignation de l'administration provisoire pendant douze mois, période pouvant être allongée jusqu'à trente mois. Une suspension des mesures d'exécution permettrait au syndicat de continuer à fonctionner ce qui est impossible si ses comptes bancaires sont bloqués à la demande d'un créancier.

Par **Coprologie**, le **09/09/2024 à 16:20**

Effectivement, il faudra faire une création de lot car la loge n'est pas encore dissociée des parties communes. Le temps nous faisant défaut, je crains l'administrateur provisoire...
Merci pour toutes ces informations.