



Frais d'avocat comme charges

Par Celia G

Bonjour,

Le syndic de la copropriété a mis des frais d'avocat à mon compte comme charges. J'avais porté en justice une affaire contre un copropriétaire et contre le syndicat. J'ai perdu cette affaire et j'ai été condamnée à une indemnité de procédure, que j'ai payée à l'avocat de la copropriété. Une première facture de l'avocat de la copropriété dans cette affaire a été payée par la copropriété. Maintenant, il y a eu une deuxième facture que le syndic a mis exclusivement dans mon décompte individuel. Cette facture ne figure même pas dans le décompte de la copropriété.

Il y a deux ans, le syndic a mis sur l'ordre du jour une modification du règlement de la copropriété qui a introduit une clause de recouvrement des charges. Maintenant le syndic essaye de me faire payer cette deuxième facture probablement avec cette clause de recouvrements des charges.

De tels frais d'avocat peuvent-elles être considérés comme des charges? La facture est émise au nom de la copropriété, pas à mon nom et la copropriété a déjà payée une partie de la facture totale. En plus, l'avocat n'a jamais déduit de la facture l'indemnité de procédure que j'ai payée.

Le syndic peut-il juste m'envoyer une ordonnance de paiement pour ces "charges"? Et si je refuse, pourrait il juste envoyer un huissier? Ou devrait-il me porter en justice? Est-ce-que j'aurai l'opportunité de me défendre devant un juge?

De plus, le syndicat a aussi voté dans l'assemblée il y a deux ans pour demander à l'ancien syndic de couvrir les frais d'avocat dans cette affaire judiciaire, pas a moi. La raison a été que le syndic n'avait pas informé le syndicat des copropriétaires de cette affaire et ne les a pas consultés et ils ont considéré que c'est à lui de payer. C'est probable que l'ancien syndic a refusé de payer et l'actuel syndic a mis la deuxième facture à mon compte.

Le contexte : il y a 3 ans, un autre copropriétaire, un local de commerce, a installé une ventilation au dessous de la terrasse de mon appartement, sur la façade, mais dans sa fenêtre, modifiant l'aspect extérieur et la destination de la fenêtre. J'ai demandé au syndic de l'époque de quel droit et pourquoi il n'y a pas eu un vote à l'AG et il a répondu que c'est lui qui a autorisé ce copropriétaire à installer la ventilation de cette façon et qu'un vote n'était pas nécessaire. J'ai mis en demeure le syndic pour demander de retirer cette autorisation, mais le syndic a refusé. Ainsi, le syndic a impliqué le syndicat des copropriétaires, car il a agi dans leur nom. C'est pour cela que mon action était contre le copropriétaire et contre le syndicat, pour que le syndic puisse prendre en compte le jugement commun. J'ai demandé au juge seulement de demander à ce copropriétaire de retirer la ventilation de la fenêtre et au syndicat de prendre acte de cette décision. L'affaire était au juge des référés et le syndicat n'avait même pas besoin d'engager un avocat et le syndic pouvait représenter le syndicat devant la cour.

L'ancien syndic a engagé un avocat pour la copropriété et n'a pas informé le syndicat de cela. Il a mandaté l'avocat de défendre la copropriété avec l'argument que la ventilation était sur la propriété privée, une fenêtre. Après, il y a eu beaucoup d'incohérences de la part du syndic. Deux mois plus tard le syndic a convoqué une AG et se contredit, en ajoutant sur l'ordre du jour un vote sur cette ventilation. C'est seulement au moment de cette AG que le syndicat est informé de cette affaire judiciaire en cours. L'AG vote contre la ventilation. Le syndic demissionne un jour plus tard pour "motif grave". 5 jours plus tard l'affaire se trouve devant le juge. Cependant, le syndic ne change pas les arguments et l'avocat de la copropriété plaide contre moi. Je perds l'affaire et je la porte en appel. Pendant l'appel, ni le syndic, ni le syndicat ne demandent pas de renoncer à l'avocat et ne changent de plaidoirie non plus, en dépit du vote de l'AG.

Pourtant, dans une affaire similaire, où ce copropriétaire porte le syndicat en justice pour obtenir l'accord pour la ventilation et changer le vote, la syndic demande à un certain moment le syndicat s'ils veulent renoncer à l'avocat et le copropriétaires votent favorablement. Mais non pas dans le cas de mon affaire.

Désolée pour cette longue histoire. Je serai très reconnaissante pour tout avis.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Oui un peu long...
Vous avez un avocat ? Demandez lui son conseil !
Si le jugement a mis les frais et dépens à votre charge, c'est bien à vous de les payer.

Par Celia G

Bonjour,

Non, le jugement n'a mis pas les frais et dépens à ma charge.

Par yapasdequoi

Et que dit votre avocat ?

Par Celia G

L'avocat dit que le syndic doit utiliser la clause d'aggravation des charges qui a été introduite il y a deux ans dans le règlement, après que l'affaire soit déjà jugée, et que normalement c'est un juge qui doit décider de ma responsabilité ou non. Mais je pense que le syndic va essayer de le faire par simple ordonnance de paiement.

Par yapasdequoi

Il faudra sans doute saisir le tribunal si le syndic persiste.
Sachant que vous avez déjà perdu un procès, vous pourriez aussi changer d'avocat pour vous assister...

Par Nihilscio

Bonjour,

Les clauses d'aggravation des charges ne servent à rien parce que la question des frais de justice est réglée à l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. De plus, une telle clause, si elle n'est pas adoptée à l'unanimité, est irrégulièrement.

Ce qui est mis à la charge du copropriétaire opposé au syndicat dans un procès est précisé dans le dispositif du jugement.

Les honoraires de l'avocat du syndicat et du syndic ne doivent être imputés au copropriétaire condamné que dans la limite de l'indemnité accordée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les honoraires de l'avocat du syndicat ainsi que ceux du syndic sont des charges de copropriété même si elles sont imputées à un seul copropriétaire. Elles doivent impérativement figurer dans la comptabilité du syndicat parmi les charges dans un compte de classe 6.

La deuxième facture que vous avez reçue est indue.

Vous n'auriez pas dû envoyer « l'immunité de procédure » à l'avocat du syndicat mais au syndic. Cela complique les choses.

Il faudra sans doute saisir le tribunal si le syndic persiste.
Non, ce sera au syndic de saisir le tribunal s'il insiste.