Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rémuneration avocat

Par nouchka

Bonjour,
Nous somme en procédure d'appel depuis juin 2020, la procédure d'audience devrait donc être prochainement fixée par la Cour d'appel.
Nous avions signé en juin 2020 avec notre avocat une convention d'honoraires forfaitaire de 4 200 ? TTC avec un supplément de 1 800 ? TTC en cas de réponse favorable à nos demandes.
Cet avocat était déjà notre Conseil en première instance et nous lui avions alors payé « au temps passé » : 12 000 ? TTC.
Aujourd'hui notre avocat nous réclame un supplément au forfait de 3 057,10 ? TTC, et justifie ainsi ce coût :

« Par ailleurs, nous avons repris l'intégralité du dossier et avons établi le projet de conclusions d'appelant n° 3 ci-joint.
En reprenant nos temps de travail, dont ci-joint copie nous notons 43 heures et 49 minutes de travail.
Celles-ci sont la conséquence de vos nombreuses et successives mises au point et débats.
Nous avons apprécié ceux-ci mais forcément, ils ont un coût qui dépasse très largement nos prévisions initiales. »

Notre avocat a-t-il le droit de nous réclamer cette nouvelle somme non prévue au contrat ?
et ce n'est peut-être pas fini car d'autres réponses d'adversaires devraient être produites.
Que pouvons nous faire alors que l'affaire peut maintenant être jugée rapidement ?
Merci d'avance pour vos réponses, cordialement, Nouchka

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut relire le texte de la convention.
On comprend que "vos nombreuses et successives mises au point et débats." ont considérablement augmenté le temps passé par votre avocat sur votre dossier.
Il serait utile de vérifier si c'est exact et de négocier avec lui ce supplément qui n'était apparemment pas prévu initialement.

Par nouchka

Je vous remercie pour votre réponse,

en fait déjà en première instance où il nous avait alors facturé "au temps passé" - 12 000 ? TTC -) un tarif exorbitant déjà justifié par lui du fait de nos "nombreuses et successives mises au point et débats"

demandes qu'il n'avait pas pris en compte et que nous avons réitérées en appel car il ne les prenait toujours pas en compte alors qu'essentielles pour notre défense,

Le forfait en appel a été négocié ainsi,

- d'une part, parce que nous avons été débouté en 1ère instance, notamment pour IRRECEVABILITE, dû à un manquement de la part de notre avocat

- et d'autre part, parce que le dossier était déjà connu par lui en première instance et qu'aucun fait nouveau n'est intervenu depuis, nos "nombreuses et successives mises au point et débats" étant des redites.

Le litige est donc bien le même et il en avait connaissance à la signature du forfait.

Cordialement,
Nouchka

Par yapasdequoi

C'est bien dommage d'avoir continué avec cet avocat qui ne vous écoutait pas !
Il aurait fallu changer d'avocat pour l'appel.
Adressez vous au bâtonnier pour résoudre ce litige.

Par coproleclos

Bonjour,

Comme pour pas mal de professionnels, il existe un "Ordre des avocats" ou qq chose du genre.

Prenez contact avec cette instance.

Allez voir également à cette adresse qui édite une "Quotidienne" fort intéressante et regardez les histos précédentes sur les tarifs et procédures des avocats en tapant le mot "avocat" dans la case "Recherche" (inscription gratuite) :
[url=https://www.actu-juridique.fr/?m_i=21MZXuYb8kQOIh26pXwD8Oeipa5H0IvmaUHhnPodjMQow5gVLbbr72AjPRtG1TFzE9AFcCi9RB8O1GizshRqR627S5ha2R&M_BT=1589411669592]https://www.actu-juridique.fr/?m_i=21MZXuYb8kQOIh26pXwD8Oeipa5H0IvmaUHhnPodjMQow5gVLbbr72AjPRtG1TFzE9AFcCi9RB8O1GizshRqR627S5ha2R&M_BT=1589411669592[/url]

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Nouchka,

Selon la convention d'avocat que vous avez signée, vous êtes facturée au temps passé ou au forfait.
C'est à l'avocat de gérer le temps qu'il vous accorde quand il s'agit d'un forfait. Il n'y a pas de raison de vous imputer une surcharge au forfait. Cela suppose que l'avocat ne maîtrise rien et qu'il n'est pas capable d'estimer le temps nécessaire à la gestion de la procédure dûment désignée dans la convention. La probabilité d'audiences nombreuses, de réponses de la partie adverse à gérer, tout cela doit faire partie du "métier" de l'avocat et lui permettre de vous proposer un forfait.
Tout autre situation est anormale.

D'un autre côté, le spécialiste, c'est l'avocat (enfin, si vous l'avez bien choisi). C'est donc lui qui juge si tel ou tel argument que vous proposez peut ou pas être utilisé. Le fait que vous répétiez des éléments, vu de l'extérieur, ne peut pas être pris comme un élément donnant tort à votre avocat. La possibilité de faire appel sur une plainte irrecevable me surprend aussi un peu.

Par yapasdequoi

Votre procédure concerne une copropriété ?
Vous êtes copropriétaire ? ou conseil syndical ? ou syndic ?
L'avocat a été missionné pour le compte de quelle entité ?
Une "plainte" c'est du pénal : est-ce le cas ?

Par nouchka

Merci pour vos réponses.

Nous sommes copropriétaire et en procédure civile contre le SDC et un autre copropriétaire.

Nous avons été irrecevable du fait de non déclaration au service de la publicité foncière, obligatoire dans notre cas.

Celle-ci peut-être faite jusqu'à la clôture de la procédure.

Il y a donc eu jugement, qui nous a donné tort, notamment du fait d'éléments non défendus par notre avocat, alors que nous lui avions demandé d'argumenter sur ces éléments.

Ce pourquoi nous avons réitéré en appel nos demandes de défense de ces éléments et avons eu beaucoup de difficulté à les faire prendre en compte
mais dans ses dernières conclusions certains ne sont toujours pas défendus.

Par yapasdequoi

En résumé :
Vous n'avez réussi à convaincre ni votre avocat, ni le juge. Vous avez perdu en 1ere instance et en appel.
Votre avocat n'a pas suivi vos exigences pour la 1ere instance et vous n'avez pas considéré de prendre un autre avocat pour l'appel.

Si vous avez des reproches à faire à votre avocat, il faut saisir le bâtonnier de l'Ordre.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14724]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14724[/url]

Mais vous pouvez aussi vous remettre en question ...

Par nouchka

merci pour votre réponse.
Cordialement
Nouchka

Par AGeorges

Bonjour Nouchka,

Nous sommes copropriétaire et en procédure civile contre le SDC et un autre copropriétaire.
Nous avons été irrecevable du fait de non déclaration au service de la publicité foncière, obligatoire dans notre cas.

Le SPF ne traitant principalement que de notions immobilières, le plus probable est que vous êtes en conflit sur cet aspect. Les déclarations au SPF ne relevant ni du SDC ni d'un autre copropriétaire, il faudrait expliquer un peu plus la nature de votre conflit (partie commune en jouissance exclusive, partie privée contestée, nature des charges, problème de bruit, etc).
Si, par exemple, vous prétendez à la jouissance exclusive d'une partie commune et que cette notion est absente du RdC déposé au SPF, ou avez un conflit sur l'EDD et que l'absence de 'preuve de propriété ou de droit' via le SPF rend votre demande irrecevable (notion d'opposabilité), vous perdez votre temps dans ce procès.
Votre avocat aurait dû vous dire ça depuis un moment.
Par ailleurs, si j'ai bien compris, l'appel est toujours en cours et non perdu (Yapasdequoi ?).

Si vous voulez plus de précisions, il faut compléter les informations de base. Merci.
Pour revenir à votre démarche initiale, si un avocat vous a entraînée dans une longue procédure sans la moindre chance d'aboutir, il y a tout de même un gros problème avec ce soi-disant professionnel. Cela reste à creuser, mais il est difficile d'en dire plus en l'absence de 'fond'.

Par nouchka

Il s'agit d'une partie commune à jouissance privative attachée, par l'EDD-RDC, au lot dont je suis propriétaire.

Un autre copropriétaire s'en est emparé, le promoteur lui ayant attribué cette jouissance dans son acte de vente, après m'avoir déjà vendu cette jouissance avec le lot en question.

Je suis actuellement en procédure d'appel.

cordialement,
Nouchka

Par AGeorges

Nouchka,

Merci pour la précision, cela permet d'être moins vague dans mon intervention.
Dans le principe, l'EDD-RDC n'a de valeur 'opposable' qu'après publication au SPF. Votre Copropriété est-elle très récente ? Qui aurait omis de faire le dépôt au SPF ? Que savez-vous dans ce domaine ?
Lors de votre achat, vous avez reçu une copie du EDD-RDC. Ce dernier aurait-il été modifié après ?
Normalement, la copie enregistrée au SPF a été numérotée et référencée. Sauf erreur de ma part, une copie tamponnée et complétée devrait être disponible chez le Syndic. Les références permettent d'avoir une copie assez facilement en utilisant le document de demande pour le SPF.

A l'évidence, il s'agit d'une bourde du promoteur. S'il s'en est aperçu, il faut voir comment il a réagit. Normalement, une copropriété est constituée dès la vente du premier lot. Les formalités doivent donc avoir été accomplies AVANT. Et si vous avez acheté en premier, sur la base de l'EDD et du rattachement initial de la jouissance exclusive à VOTRE lot,
il n'y a pas que le promoteur qui a fait une bourde. Le notaire aussi. Il n'est pas possible d'attribuer les mêmes droits d'usage à deux copropriétaires différents.
Pouvez-vous préciser si la jouissance exclusive a été définie par un numéro de lot ou pas ? Si la rédaction de l'EDD est un peu vague, c'est toujours une source de conflits.

Par nouchka

La copropriété date de 2003.

Il s'agit d'une arnaque du promoteur (mise en ?uvre par le notaire) qui a « vendu » 2 fois la jouissance (sur demande du futur acquéreur du lot « y »).

L'EDD-RDC a été déposé avec la vente du premier lot, en 2003, soit 15 jours avant la signature de mon acte d'achat.

L'EDD-RDC après son dépôt au SPF n'a jamais été modifié, il attribue donc la jouissance à mon lot sans aucune ambiguïté,

- tant l'EDD : lot « x » composé d'un garage n° x ?et la jouissance du jardin nommée « a »?, avec les n/1000è des tantièmes du sol et parties communes.
- que le RDC ; le garage formant le lot « x » ?bénéficie de la jouissance du jardin nommé « a »

mais avant le dépôt au SPF, le notaire, a ajouté une clause au RDC, qui n'existait pas dans mon contrat avant-vente accompagné du projet de RDC : Dans le cas où le futur acquéreur du lot « x » ne souhaiterait pas cette jouissance « a » il pourra l'abandonner au futur acquéreur du lot « y » ou à la copropriété . Et cette dernière ne pourra la refuser.

Puis il a introduit dans mon acte d'achat une clause ambiguë, que malheureusement je n'ai pas vue à l'époque, selon laquelle, en tant qu'ACQUEREUR, j'abandonnerais la jouissance attachée à mon lot conformément à la faculté donnée au RDC.

J'ai assigné le copropriétaire du lot « y » et le SDC en 2015,
puis le copropriétaire du lot « y » a assigné, en 2016, le promoteur, mais celui-ci a disparu,
ainsi que le notaire, qui joue la prescription.

Par AGeorges

Bonsoir Nouchka,

j'abandonnerais la jouissance attachée

Question :

Est-ce la forme exacte de la clause que vous n'avez pas vue ?

Car le temps employé ici est le CONDITIONNEL, et donc ni le présent ni le futur (futur qui serait attaché à une date ultérieure de signature, pas exemple).

Employer le conditionnel implique naturellement une condition. Pour moi, si aucune condition n'est exprimée, ce n'est qu'une clause en l'air qui n'a pas de sens particulier. Elle se limite à rappeler que le RDC (modifié discrètement) vous permet de renoncer à la jouissance exclusive. Mais rien ne dit que vous l'avez fait.

Vous avez donc acquis l'antériorité du droit de jouissance. Ce dernier n'était donc pas disponible pour un autre copropriétaire.

C'est mon AVIS.

Par nouchka

Merci pour votre réponse,

Non, le conditionnel est de moi.

La clause exacte de l'acte de vente est la suivante :

«A ce lot était attachée [à la signature du contrat AVANT-VENTE] la jouissance privative d'une partie du jardin au rez-de-chaussée identifiée sur le plan ci-joint sous la lettre A, toutefois l'acquéreur aux présentes renonce expressément et irrévocablement à la jouissance privative dudit jardin conformément à la faculté qui lui en a été donnée aux termes du règlement de copropriété susvisé ».

Sachant que l'acte de vente précise que le terme ACQUEREUR signifie LE NOUVEAU PROPRIETAIRE.

La clause du RDC susvisé est ainsi rédigé :

« Il est ici rappelé que le garage formant le lot n° X situé au rez-de-chaussée bénéficie de la jouissance privative du jardin au rez-de-chaussée identifié sur le plan ci-joint sous la lettre A. Cette jouissance [?] choisi par l'architecte.
Dans le cas où le futur acquéreur ne souhaiterait pas cette jouissance, il pourra l'abandonner au futur acquéreur du lot Y ou à la copropriété. Dans ce dernier cas, la copropriété ne pourra la refuser et en assurera la totalité de l'entretien. »,

L'EDD est ainsi rédigé :
« Lot numéro X :
Au rez-de-chaussée, un garage portant le lot n° X du plan d'une superficie de 13,10 m²,
et la jouissance privative d'une partie du jardin au rez-de-chaussée identifié sur le plan ci-joint sous la lettre A. Avec les DIX HUIT MILLIÈMES (18/1.000) des tantièmes du sol et des parties communes, [?] »

Je pense donc qu'il n'était pas possible pour moi en tant qu'acquéreur d'abandonner la jouissance selon la clause du RDC, de plus alors que la copropriété avait pris naissance.

Par yapasdequoi

toutefois l'acquéreur aux présentes renonce expressément et irrévocablement
C'est quand même extrêmement clair...

Mais la situation semble bien ^trop complexe pour être traitée dans un forum, étant donné qu'il y a certainement d'autres éléments dans le dossier, y compris les conclusions de la partie adverse.

Bref prenez un autre avocat pour l'appel et plaignez vous du premier auprès du bâtonnier. Vous nous direz le résultat si vous le souhaitez.

Par nouchka

Non, il n'y a pas d'autre argument de la part des adversaires

qui tous se rapportent à la défense du notaire qui allègue :

que la copropriété n'existait pas au moment de mon achat et qu'il s'agit d'une NON AQUISITION de ma part, la jouissance étant alors restée propriété du vendeur, donc en droit de la revendre au futur acquéreur du lot Y.

Le Tribunal nous a débouté en 1ère instance parce qu'il a jugé
qu'en VEFA la copropriété prenait naissance lors de la livraison à 2 acquéreurs,

donc la copropriété ne prenait naissance qu'avec la livraison de mon lot, après l'abandon de la jouissance.

Merci pour toutes vos réponses
Cordialement,
Nouchka

Par yapasdequoi

Ce n'est pas notre rôle de refaire le procès...
Bon courage.

Par AGeorges

Bonjour Nouchka,

Vous êtes effectivement dans un cas limite.

L'Article 1 de la loi de base des Copropriétés (65-557) stipule expressément que les articles qui suivent s'appliquent spécifiquement à des immeubles bâtis.
Ce qui n'est pas le cas d'une VEFA.
La position du notaire, disant que la copropriété n'existait pas encore, est donc tout à fait logique.
Et dans ce cas, se référer à un EDD ou un RDC n'a pas de sens, la validité de ces documents étant explicitement attachée à l'existence de la copropriété.

Par ailleurs, une copropriété ne peut pas comporter moins de deux lots, toujours selon la loi.
La position qui dit que la vente du 1er lot n'est pas constitutive de la copropriété est donc tout à fait cohérente.

En toute logique, les arguments que vous avez rapportés ne me semblent pas contestables.

Et dans ces conditions, mon AVIS est que vous perdez votre temps en faisant appel. Vous ne récupérerez pas la jouissance exclusive du bout de jardin en cause. Désolé.

Sauf erreur ou omission.

Par nouchka

j'ai fait appel parce que mon avocat a soutenu que la loi copropriété exige à l'époque un immeuble bât ou pour partie habitable (ce qui était le cas puisqu'une première livraison avait été effectuée avant mon achat),

et les lots partagés entre 2 personnes, ce qui était le cas puisque le promoteur est considéré comme un copropriétaire,

de plus j'ai eu livraison anticipée pour travaux effectués dans l'appartement, comme un autre acquéreur d'ailleurs (lors de mon achat 3 acquéreurs occupaient déjà leur appartement sur 4 lots principaux)

On verra,
merci, Nouchka

Par yapasdequoi

EDIT : suppression car hors sujet

Par nouchka

Le Tribunal, dans sa décision, a cité l'article 1er alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, lequel prescrit que :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ».

Il a déduit des termes de cet article, se référer au moindre texte ou jurisprudence, que :
« Dans une vente en VEFA, la copropriété prend naissance dès qu'il y a eu livraison de parties privatives à au moins deux acquéreurs différents, dans un immeuble ».

Ce qui en plus était le cas dans cet immeuble de 4 lots principaux seulement, 3 des acquéreurs occupant leur logement à la date de notre signature qui nous a fait tout à la fois propriétaire ET copropriétaire,

tout abandon ne pouvant être prononcé qu'après donc sous le régime de la copropriété.

Par yapasdequoi

(bis) on ne peut pas refaire ici le procès...