Image not found or type unknown

L'avocat de la partie adverse peut il me réclamer des frais sans proces ?

Par **guillaumed3599**, le **11/10/2023** à **14:48**

Bonjour,

Je dois des frais de copropriété que j'accepte de payer ce jour si il faut(j'ai eu beaucoup de retard), l'avocat du syndicat me réclame ses honoraires en plus de ce que je dois à la copropriété.

Est ce legal ?

Une tentative de concilliation a l'amiable a lieu ce lundi,dois je y aller ou regler les frais avant ?

La copropriété me facture des frais de " constitution du dossier avocat", sans decision d'un juge est ce légal ?

Avez vous d'autres conseils de manière général ?

Ps : le syndicat ne répond pas depuis des mois, ce qui nous a également mené à cette situation.

Merci d'avance

Par **Pierrepauljean**, le **11/10/2023** à **15:14**

bonjour

vous n'avez rien à régler à cet avocat

si le SDC vous impute des frais il faut relire le contrat de syndic

il serait utile de consulter l'ADIL ou une association de copropriétaires

pour régler vos charges, aites des virements sur le compte du SDC et dans le liellé du virement , mentionnez à quoi cela correspond...exemple ADF du 4ème trimestre 2023

à défaut votre réglement s'impute sur la dette la plus ancienne

Par **guillaumed3599**, le **11/10/2023** à **15:45**

Merci beaucoup pour votre réponse. Quels sont les modalités de la concilliation à l'amiable, si je leur règle la somme je suis dispensé d'y aller ? Ou faut il un accord ecrit quelque chose que je ne sais pas ?

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **11/10/2023** à **17:02**

il vous suffit de proposer un échancier directement au syndic

Par **miyako**, le **11/10/2023** à **17:11**

Bonjour,

Je vous conseille vivement de vous rendre à la conciliation ,le conciliateur essayera toujours de proposer un arrangement amiable , bien entendu dans la mesure où les parties en manifestent le souhait.

Mais vous ne devez rien à l'avocat de la co pro . En plus il n'y a aucune obligation d'avocat à ce stade.

Cordialement

Par **guillaumed3599**, le **12/10/2023** à **14:09**

D'accord merci beaucoup pour vos réponses.
J'ai envoyé un mail au syndic et à leur avocat stipulant que j'acceptais de tout payer, hormis les frais de " constitution du dossier avocat" de 200 euros (qui sont autre chose que les 500 euros réclamés par l'avocat), sauf si cela etait mentionné dans les règles de la copro (le cas échéant qu'ils me montre le passage du règlement qui indique que je leur dois).
Sauf que je n'ai aucune réponse depuis une semaine et l'accord à l'amiable au palais de justice est lundi. On dirait qu'il veulent aller jusque la concilliation en espérant me faire payer les frais d'avocats (ils n'ont que ca à gagner, pourquoi sinon ?).
Comment dois je me préparer ? je ne connais pas la loi, leur avocat va peut être essayer de m'embobiner. En gros vous feriez quoi à ma place ?

Merci d'avance encore une fois.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **12/10/2023** à **14:16**

avez vous la certitude qu'il s'agit d'une conciliation?

en général les conciliateurs de justice recoivent dans les mairies, dans les maisons de justice....

ne serai ce pas une audience au tribunal ?

avez vous contacté l'ADIL pour vous faire aider?

Par **guillaumed3599**, le **12/10/2023** à **17:57**

Oui sur que c'est une concilliation, c'est noté sur le papier que j'ai reçu (amiable et sans frais de justice). Peut être est ce dans une maison de justice, je n'ai pas "l'invitation " sous les yeux.

Je suis allé directement à l'agence, qui ne reponds pas au téléphone depuis plusieurs mois, j'ai réglé 3000 euros sur les 3700 demandé (nous avons trouvé un accord, je regle les 700 restant la demaine prochaine). Seulement on me dit que c'est noté dans le règlement de copropriété que les frais de justice sont à ma charge. De ce fait si l'avocat demande 500 euros c'est moi qui doit les payer ?.. ce que je ne comprends pas c'est que si ils avaient décidé d'engager dxxxxxxxj 'aurai eu 50.000 euros à payer ? .. :)

La concilliation est lundi et nous avons deja trouvé un accord (ce jour), la gerante a envoyé un mail a son avocat. Mais je sais pas pourquoi je sens que la concilliation ne sera pas annuler et que l avocat va réclamer des frais supplémentaires. Y a t il quelque chose que je peux faire ?

Merci encore pour vos réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **12/10/2023** à **18:06**

dans ce cas , lors de la conciliation , vous dites que tout le solde débiteur a été réglé directement auprès de l'agence (je suppose que vous avez conservé la preuve des paiements)

vous n'avez rien à régler à un prestataire extérieur avec qui vous n'avez pas signé de contrat: s'il prétend à des honoraires, qu'il s'adresse à son donneur d'ordre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **guillaumed3599**, le **14/10/2023** à **18:11**

D'accord merci pour votre réponse, mais de ce fait c'est le syndicat qui va me demander ces 500 euros supplémentaires ?

Est ce legal de mettre une close pareil dans un règlement de copropriété ? D'autant qu'à mon avis les 500 euros sont pour payer l'avocat lors de la concilliation, alors que celle ci ne sert à rien etant donné que nous avons déjà un accord (juste personne ne me répond, le concilliateur de justice ne donne pas signe de vie).

Comment puis je me défendre si demain l'agence me réclame ces 500euros ?

Cordialement

Par **miyako**, le **14/10/2023** à **20:37**

Bonsoir,

En plus,la prèsence d'un avocat nest pas obligatoire lors d'une conciliation,donc si le syndicat a pris un avocat alors que ce nétait pas obligatoire eh bien qu'il paye tout seul les honoraires.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **14/10/2023** à **20:37**

Bonjour,

Avez-vous relu le contrat du syndic ?

Il peut mettre à votre charge certains honoraires, selon l'article 10-1 de la loi n°65-557

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313543

et le contrat-type de syndic prévoit les montants de frais de recouvrement dans son chapitre 9.1

Toutefois ces frais doivent être justifiés, et vous avez le droit de réclamer ces justificatifs.

Par **guillaumed3599**, le **15/10/2023** à **05:43**

Je n'arrive pas à trouver ce contrat, mais je vais chercher.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je n'ai aucune réponse du concilliateur ou de l'avocat de la partie adverse, donc c'est qu'à priori la conciliation aura lieu sinon on m'aurait averti j'imagine. Sauf que nous avons deja trouvé un accord avec le syndicat jeudi (j'ai réglé 85% de la somme, et les 15% restant je les donnerais la semaine prochaine). En effet, je me suis déplacé en personne pour rencontrer la gestionnaire qui ne répond ni aux mails ni aux appels (cela fait plusieurs mois que j'essaye de la contacter), et cette dernière à écrit un mail à l'avocat pour expliquer que nous avions trouvé un accord.

Je pense que la concilliation (inutile du coup) sera facturée 500 euros par l'avocat (les fameux 500 euros dont il m'a parlé) et que l'agence va essayer de me les faire payer. N'ai je pas un moyen de me défendre (à supposer que le contrat de copro mentionne bien que je doive payer les frais de justice) sachant que si la concilliation a lieu, c'est uniquement de leur faute (gestionnaire qui ne repond pas depuis des mois, a mal transmis le message a son avocat à propos de notre arrangement de jeudi etc..) ?

Tous vos conseils sont les bienvenus (y compris articles de loi, jurisprudence..), pour avoir quelques arguments lundi.

Merci d'avance à nouveau !

Ps : l'agence est Sergic

Par **Pierrepauljean**, le **15/10/2023** à **08:54**

au début de la conciliation vous pourrez dire que cette conciliation n'a plus lieu d'être puisqu'un accord a été passé avec le syndic et que celui ci a adressé un mail à l'avocat

Par **guillaumed3599**, le **15/10/2023** à **12:09**

Et de ce fait la concilliation serait annulée ?
J'ai consulté le règlement de copropriété, il n'est mentionné nul part que les frais d'avocat sont à ma charge, seulement le temps que le gestionnaire passé sur mon dossier ("suivi du dossier avocat" rémunéré au temps, 120 euros de l'heure).

Je n'ai pas bien compris votre lien sur legifrance, est ce que ca veut dire que la loi prevoit que les honoraire d'avocat sont à ma charge ou pas ?

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313543

Merci

Par **Visiteur**, le **15/10/2023** à **12:14**

Non, pas les frais d'avocat (qui ne peuvent être mis à votre charge que par une décision de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

justice.

Par **Pierrepauljean**, le **15/10/2023** à **15:17**

la conciliation ne sera pas "annulée"

mais vous direz qu'elle n'a plus lieu d'être puisqu'un accord a déjà été trouvée

il ne faudra pas signer de document

Par **guillaumed3599**, le **15/10/2023** à **21:19**

D'accord, il me reste deux questions : dois je y aller tout de même ? (je dois prendre ma journée)
Ok je ne signe rien sous aucun prétexte ou je peux accepter un contrat honnête ?

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **16/10/2023** à **09:54**

si vous avez déjà un accord avec le syndic il n'y a rien à signer: cela ferait double emploi

Par **guillaumed3599**, le **18/10/2023** à **15:53**

En fait la concilliation est demain. J'ai réglé la totalité de ce que je devais au syndic, mais on me dit en plus maintenant que je dois régler les frais d'avocat que c'est dans la loi ...

L'avocat va surment me mettre la pression demain pour que je paie, il s'agit de 500 euros. Un procès me couterait plus chère non ? Dois céder si il me menace d'aller devant les tribunaux ?

Le concilliateur ne me répond pas.

Autre question, un peu moins juridique : est ce embêtant de se mettre mal avec son syndic ? Si de mon côté j'estime que c'est à eux de payer car il ne sont strictement jamais joignables et toute cette procédure aurait pu etre évité si ils avaient repondu au téléphone ne serait ce qu une seule fois les 6 derniers mois, du leur, je sens que les gestionnaires vont m'avoir dans le piff.

Merci d'avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **18/10/2023** à **16:47**

avez vous un document attestant que la dette est réglée?

si oui, en début du rendez vous de conciliation, vous remettez une copie du document au conciliateur et vous lui dites que le dossier est clos et que vous ne comprenez pas pourquoi le rendez vous est maintenu

vous n'avez rien à régler directement à l'avocat

s'il reformule sa demande de réglement d'une facture, vous répondez que vous ne l'avez pas missionné: qu'il en réfère à son mandant

Par **guillaumed3599**, le **18/10/2023** à **17:41**

La concilliation a ete maintenue justement au sujet des frais d'avocat. Ce matin on me dit que c'est bon, j'ai tout réglé, mais oups, il reste des frais d'avocats => concilliation maintenue.
Ce n'est pas l'avocat qui veut que je lui fasse un virement directement, mais sergic qui reclame que je paie la facture.
Du coup je réitère ma question, deja est on sur que je ne leur dois pas legalement ? Et ensuite si l'avocat me menace de traîner ca devant les tribunaux, dois je accepter de payer pour eviter tous les frais de justice ?

Élément supplémentaire : c'est un peu obscur, mais je viens d'avoir l'avocat au téléphone, il m'a rappelé brièvement entre deux rendez vous, et m'a demandé entre autre pourquoi je n'avais pas repondu a sa lettre de mise en demeure (à l'époque j'avais simplement appelé Sergic une bonne dizaine de fois qui ne m'avait jamais rappelé). Que dois je répondre à ca demain ?

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **18/10/2023** à **17:52**

vous pouvez lui répondre que vous vouliez des explications de la part du syndic et que malheureusement malgré vos nombreux appels le syndic ne vous a jamais rappelé

encore une fois votre mandataire est le syndic, pas cet avocat

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés