Image not found or type unknown

Frais d'avocat comme charges

Par **Celia G.**, le **02/10/2023** à **20:37**

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 ea ete 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 syndicat 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.

Celia

Par **coproleclos**, le **03/10/2023** à **09:39**

Bonjour

Tout dépend des attendus du jugement : l'avez-vous lu ? Et qu'en dit votre avocat au niveau de votre prise en charges des dépens ?

La réponse devrait se trouver dans ce document.

Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Celia G.**, le **03/10/2023** à **12:14**

Bonjour,

Le jugement n'a pas mis tous les frais et dépens de l'avocat de la copropriété à ma charge, mais a établi un montant forfaitaire comme indemnité de procedure, que j'ai payée.

Le jugement dit que la demande d'allocation d'une indemnité de procédure des intimés (un autre copropriétaire et le syndicat) est fondée, étant donné quil serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont du exposer. La Cour alloue à chacun de ce chef le montant de xxx.

Ce montant, je l'ai payé. La syndicat n'a pas demandé non plus au moment du proces que je suis condamnée à payer la totalité des frais d'avocat du syndicat.

Bien à vous

Par **coproleclos**, le **03/10/2023** à **16:27**

Bonjour

Au lu de vos présisions et selon mes connaissances, je pense que le syndic ne doit pas vous attribuer une autre charge que le "forfait" attribué par le tribunal.

Vous devrez tout de même supporter votre part des coûts du syndicat, donc du syndic aussi, en fonction des tantièmes communs de chaque proprio.

N'oubliez pas que c'est le syndicat qui a été poursuivi et non pas le syndic. C'est donc la communauté des copropriétaires qui endosse tous les frais générés.

Peut-être que certains lecteurs vous donneront des réf de jugements TJ, appels, ou de jurisprudences. Perso je n'en possède pas.

Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés