Image not found or type unknown

Le syndic réclame des frais d'assignation de son avocat

Par **pfqe**, le **16/12/2009** à **14:04**

Bonjour,

Suite à des impayés, à l'assemblée générale de copropriété de juillet 2009, et malgré notre engagement de tout régler à fin septembre, le syndic a entrepris une action d'assignation à notre encontre via son avocat.
Cette action a été annulée puisque nous avons honoré notre engagement et réglé l'ensemble des charges dues à fin septembre.
Le syndic nous réclame aujourd'hui l'ensemble des frais de procédure d'assignation facturé par son avocat d'environ 650€, alors que nous n'avions reçu aucun courrier à ce sujet entre juillet et septembre, et qu'ils ont fait fi de notre engagement.
Cette somme n'est-elle pas à la charge du syndic ou de l'ensemble de la copro ?
Que faire aujourd'hui, alors qu'ils se refusent à annuler ces frais ou à les répartir (suite à l'envoi de 2 lettres recommandées), et qu'ils n'ont pas répondu à la dernière lettre recommandée ?
Dois-je passer par un avocat ? Combien cela va-t-il nous coûter ? Comment trouver un avocat sérieux et efficace ?
Merci de votre réponse.
Bien cordialement.

Par **pieton**, le **17/12/2009** à **14:03**

Vous n'avez pas de réponse car votre 'affaire" n'est pas claire! on a jamais vu un syndic faire son boulot avec tant d'ardeur...

Voici un extrait partiel du site "mon immeuble"
Le recouvrement des charges de copropriétéé entraîne un coût (courriers en recommandés, honoraires spécifiques du syndic, frais d'avocat, d'huissier ...). La loi SRU a précisé que les frais nécessaires au recouvrement des charges impayées sont supportées uniquement par le mauvais payeur.
La loi ENL du 13 juillet 2006 a modifié l'article 10-1 de la loi de 1965 qui propose une liste non exhaustive de ces frais incluant : les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque, certains frais d'huissier à condition qu'ils soient engagés après la mise en demeure et pour le recouvrement d'une créance justifiée.

En cas de litige, le tribunal pourrait refuser que des frais jugés non nécessaires ou d'un montant prohibitif soient supportés par le mauvais payeur. Les frais de recouvrement qui ne seront pas jugés comme nécessaires resteront à la charge du syndic si le syndicat désapprouve les démarches engagées par le syndic.

La Cour de Cassation a annulé la résolution d'une assemblée générale rédigée ainsi : "les frais et honoraires (avocat, huissier, syndic ...) engendrés par le recouvrement des charges impayées, seront imputés aux seuls copropriétaires défaillants". Cette clause supposait un comportement fautif du débiteur dont l'appréciation devait résulter d'une décision judiciaire et non de l'assemblée (Cass. Civ. 3ème, 30 juin 2007).

Pour information: vous auriez dû demander au syndic lors de l'A-G qu'il mentionne votre convention de régler l'arriéré de charges en septembre.
Si vous êtes en grande difficulté financière, saisissez la commission de sur endettement.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés