



## Frais d'avocat pour défaillant avant décision du juge

Par **nanie34**, le **01/12/2017** à **09:17**

bonjour,

un coproprietaire défaillant (non paiement de charges)a reçu relance huissier et assignation par notre syndic  
or avant de passer au tribunal il a acquitté son du en refusant de payer la facture d'avocat  
ma question : qui doit honorer ce paiement le syndicat des copropriétaires, le syndic en frais de gestionnaire, ou le défaillant (sachant qu'une résolution avait été votée en ag que tous les frais reviendraient au débiteur)  
merci de bien vouloir me répondre

Par **morobar**, le **01/12/2017** à **16:09**

Bonjour,

Tous les frais de recouvrement exposés à partir d'une mise en demeure sont à la charge du copropriétaire défaillant.  
Il est bien certain qu'en attendant le jugement, il appartient au syndicat de couvrir les frais.  
Ce n'est pas au syndic de payer quoique ce soit, il ne fait qu'exécuter la mission que vous lui avez confié.

Par **nanie34**, le **01/12/2017** à **18:55**

En effet mais les honoraires de rédaction sont des frais nécessaires pour recouvrer les charges dues or le defaillant avant le jugement à régler sa dette sans régler la facture des frais d'avocat  
ces frais ont été couverts par le syndicat de copropriété le syndic demande si le comptable le comptabilise au syndicat de copropriétaire ou uniquement au defaillant

Par **nanie34**, le **01/12/2017 à 18:59**

etant donné que les charges dues ont été régularisées qui doit payer cette facture le syndicat des copropriétaires ou defaillant sachant qu'il n'y aura pas de procédure puisque la dette payée la procédure s'arrête de droit

Par **wolfram2**, le **02/12/2017 à 12:03**

Bonjour

Ci-dessous extrait de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété et de l'article 9 de l'annexe au décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967  
Article 10-1

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 79

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Relance après mise en demeure ;

[fluo]Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;[/fluo]

Frais de constitution d'hypothèque ;

Frais de mainlevée d'hypothèque ;

Dépôt d'une requête en injonction de payer ;

Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;

Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).

Normalement, si la procédure judiciaire de recouvrement a été suspendue, il appartenait au syndicat de formaliser la chose par un protocole d'accord dans lequel il convenait de prévoir que tous les frais engagés seraient à la charge du débiteur qui par son retard a mis le syndicat des copropriétaires dans l'obligation d'engager toutes ces procédures.

Ce dernier paragraphe est le tout de mon cru.

La question se pose de savoir si l'affaire est allée jusqu'à l'audience. Qu'il ait payé est une action favorable pour lui. Mais s'il y a eu jugement, le Juge a certainement déterminé des dommages et intérêts et une indemnisation au titre de l'article 700.

Une autre question est de savoir si le débiteur était copropriétaire lorsque a été votée la résolution en AG disant que le débiteur devait supporter tous les frais. S'il n'est devenu copropriétaire qu'après la résolution et si elle n'a pas été incorporée au règlement de copro, et celui-ci enregistré au Sde de la publicité foncière, elle ne lui est opposable que si elle lui a été notifiée lors de son acte notarié d'achat.

Vu sous un autre aspect, le ministère d'avocat n'est nécessaire que si l'affaire est portée au TGI eu égard au montant élevé de la dette. A défaut, en toute rigueur, le syndic avait la capacité de représenter le SdC devant l'instance juridictionnelle devant laquelle le débiteur était assigné, "attait" dirait certain précieux.

Reste à savoir si cette intervention du syndic est moins onéreuse que celle de l'avocat. La responsabilité civile professionnelle du syndic (et son assurance) pourraient être mises en jeu pour causer des dépenses non indispensables aux copropriétaires (SdC et débiteur).

Quand je disais que la copro ce n'est pas seulement Faut qu'on et puis Tu sais.....  
Cordialement.....wolfram

Par **nanie34**, le **02/12/2017 à 18:23**

réponse l'affaire n'a pas été jusqu'à l'audience  
est ce que la prestation de l'avocat ne peut être considéré comme frais nécessaires au meme titre que la mise en demeure  
le débiteur était copropriétaire lorsque la résolution a été votée  
la facture est de 600 euros il me semble impensable et dangereux pour le bon fonctionnement que cette somme soit imputé au syndicat des copropriétaires  
vous faites référence à l'assurance du syndic pouvez vous m'en dire plus

Par **wolfram2**, le **03/12/2017 à 10:54**

Bonjour

Le débiteur était copropriétaire lorsque la décision a été votée en AG que les débiteurs devraient supporter tous les frais engagés pour le recouvrement des impayés.

Donc cette décision lui est opposable.

A mon sens la charge de la prestation de l'avocat lui est opposable et imputable. Elle fait partie des frais de recouvrement que l'on peut supposer nécessaires qui n'auraient pas été engagés si le débiteur s'était acquitté plus tôt de sa dette.

Il est possible d'aller au Tribunal d'instance sans avocat, mais cela n'est pas interdit et même souhaitable si l'on veut que sa cause soit défendue par un professionnel. Encore faut-il se renseigner sur son aptitude. Par exemple, si pendant ses études il a assuré des fonctions de conseil aux copropriétaires comme consultant pour l'Association des Responsables de

Copropriété.

Il est dans les obligations du syndic de cotiser pour une assurance de responsabilité civile professionnelle pour les préjudices que subirait de son fait le SdC. L'article 1383 du C. Civ dit que l'on est responsable des dommages causés de son fait, mais aussi par sa négligence ou son imprudence.

Encore faut-il le prouver.

Mais encore faut-il imputer la totalité du préjudice au syndic et pas seulement ce qu'acceptera de lui rembourser son assurance. A négocier. A prévoir même dans son contrat voté en AG.

Bon courage.

Par **morobar**, le **04/12/2017 à 10:08**

[citation] Par exemple, si pendant ses études il a assuré des fonctions de conseil aux copropriétaires comme consultant pour l'Association des Responsables de Copropriété.  
[/citation]

Il y a 56000 avocats en France, dont trois ou quatre pèlerins qui ont pu défendre ou participer à la défense de l'ARC comme stagiaires.

Compte tenu du nombre de conflits qu'on rencontre en copropriété à un titre ou un autre, ces jeunes avocats ont du travail pour des milliers d'année.

Alors mieux vaut dire que les avocats adoptent en général une spécialisation qui est connue de leur barreau et à disposition du public.

Par **wolfram2**, le **04/12/2017 à 10:56**

Bonjour

Effectivement si vous interrogez le Barreau de Paris à la recherche d'un avocat spécialiste en immobilier, ce cabinet vous sera proposé. Je l'ai d'ailleurs trouvé cité sur experatoo. Si besoin, il se mettra à votre disposition avec les huit avocats associés et la juriste du cabinet qu'il a créé.

Cordialement à vous nanie34.....wolfram