



## Convention d'honoraires entre avocat et syndic sans autorisation de l'ag

Par **Roquentin**, le **26/03/2024** à **14:38**

Bonjour,

Notre syndicat des copropriétaires, en litige avec un copropriétaire, a engagé une procédure en référé. Une AG précédente a validé une provision de 2000 euros à cette fin.

Le syndic représente le syndicat en justice. Le syndic a donc signé une convention d'honoraires sur une base horaire avec un avocat sans en référer au conseil syndical et sans autorisation de l'AG. Des factures dépassant les 2000 euros autorisés par l'AG ont été acquittées par le syndic sans en référer au conseil syndical et sans autorisation d'AG. Nous sommes à un dépassement de 6590 euros.

La responsabilité du syndic n'est-elle pas engagée, ces dépassements lui incombant?

Merci pour vos réponses.

Cdlt à vous. JJ

Par **youris**, le **26/03/2024** à **17:17**

bonjour,

s'il s'agit de recouvrement de charges impayées, après la procédure amiable, le syndic doit engager une procédure devant le tribunal sans avoir besoin de l'accord de l'A.G. puisque cela fait partie de la mission du syndic et que les frais de recouvrement seront à la charge du copropriétaire défaillant.

refuser à votre syndic les moyens de payer un avocat revient à lui interdire de remplir sa mission, donc le syndicat des copropriétaires a le choix de permettre au syndic de remplir la mission pour lequel vous l'avez choisi qui vous permettra de récupérer les sommes dues, soit vous lui interdisez de faire son travail et vous laissez votre copropriété s'endetter.

que dit votre conseil syndica ?

salutations

Par **Roquentin**, le **26/03/2024** à **17:31**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Il ne s'agit pas de recouvrement de charges mais d'une action en référé pour une installation d'un copropriétaire sur une partie commune sans autorisation de l'AG. (Une pompe à chaleur).

Sans trésorerie disponible le syndic a convoqué une AG pour fixer la somme allouée à cette procédure, soit 2000 euros votés.

Ensuite le syndic a signé une convention d'honoraires sans validation de l'AG sur une base horaire, avec des montants exponentiels et un dépassement de 6590 euros, qui ont été payés, par rapport à ce qui avait été voté. L'Ag aurait refusé un tel montant. A charge pour le syndic de trouver un avocat agissant sur une base forfaitaire de la somme initialement votée de 2000 euros il me semble...

Et le conseil syndical refuse de valider ces dépassements.

Cdt. J

Par **yapasdequoi**, le **26/03/2024** à **19:57**

Bonjour,

Il vous faut une nouvelle AG pour que le syndic explique sa démarche, et les suites envisageables. La présence de l'avocat serait utile pour exposer sa stratégie aux copropriétaires.

Il est sans doute possible de tout stopper sans jamais revoir un centime, ou encore de revoir la convention sur la base d'un forfait ou même de valider un budget supplémentaire, s'il y a de bonnes chances de gagner et d'en être remboursé ...

Quand on part en procédure, il est parfois très difficile de prévoir l'issue.

Par **yapasdequoi**, le **26/03/2024** à **19:58**

PS : Une action en référé ? Certains rêvent d'une justice en 3 clics... Mais ça n'existe pas !

Par **Roquentin**, le **26/03/2024** à **20:55**

Le référé a porté ses fruits. Le copropriétaire a été condamné à désinstaller sa PAC sous

astreinte.

Mais l'issue aurait été la même pour une procédure au forfait...

Il me semble que la responsabilité du syndic reste engagée..

Par **yapasdequoi**, le **26/03/2024** à **21:11**

Et le copropriétaire n'a pas été condamné à vous rembourser les frais article 700 ?  
Dommage....

Par **Roquentin**, le **27/03/2024** à **10:20**

Si...2500 euros...sur 8500..dommage en effet...

Par **yapasdequoi**, le **27/03/2024** à **10:43**

La condamnation n'est pas toujours à la hauteur de ce qu'on a demandé.

Doit-on comprendre que la procédure est maintenant terminée ? Avez-vous obtenu la suppression de la PAC ? Est-ce fait ?

Votre syndic ne doit pas hésiter à faire payer l'astreinte si ce n'est pas exécuté à la date imposée par le tribunal.

Par **Roquentin**, le **27/03/2024** à **12:45**

Nous avons obtenu une ordonnance de désinstallation, effectivement sous astreinte.

Nous attendons la date butoir.

Merci.

Par **yapasdequoi**, le **27/03/2024** à **12:49**

Le jugement a-t-il bien été signifié au copropriétaire ? C'est important pour le rendre exécutoire.

Par **Roquentin**, le **27/03/2024** à **13:57**

Oui tout à fait. Signifié par huissier..

Par **yapasdequoi**, le **27/03/2024** à **14:01**

Très bien, donc concentrez vous sur la mise en oeuvre du jugement.

Ensuite vous pouvez envisager de changer ce conseil syndical qui n'a pas su contrôler le syndic.

Et à la fin de son mandat, vous pourriez aussi envisager de changer de syndic. Celui-ci n'a pas été respectueux de la décision de l'AG, mais il n'a peut-être pas eu le choix.

Et si le jugement vous est favorable, c'est quand même l'essentiel.

Par **Roquentin**, le **27/03/2024** à **14:04**

Un avocat me dit que la responsabilité du syndic est totalement engagée. Il ne pouvait pas signer une convention d'honoraires sans vote de l'AG. idem pour les provisions demandées...

Par **yapasdequoi**, le **27/03/2024** à **15:32**

Dans ce cas, embauchez cet avocat pour assigner le syndic !

Mais préparez vous aussi à dépenser pas mal d'argent en procédure pour un résultat qui n'est jamais garanti...

cf justement cette procédure que vous avez gagnée, mais sans rentrer dans vos frais.