



Divers 6 loyers et montage juridique

Par Visiteur

Monsieur ,

Projet draguignan : tombé a l'eau : mon frere horticulteur qui connait bien le sud (habite Juan les pins) et y a été bras droit d'un tres gros horticulteur , onnait daguignan ...: oh là ! attention ! danger ! mafia assurée De plus les locaux ne sont disponible , et enfin la vendeuse cafouille des propos contradictoire sur ses bilans

je recherche donc a nouveau en IDF . On me propose quelques locaux en location pures sans droit au bail , mais avec des loyers elevés + caution de 3 mois + frais d'agence du meme montant Ce sont souvent des propriétaire de murs qui , direct, loue. Le dernier m'indique que les frais de bail seraient a ma charge pour environ 1000 euros.....

- 1) pourquoi exclusivement a ma charge ?
- 2) pourquoi 1000 euros ? on passe par où pour ce tarif ?
- 3) obligé de passer par un notaire pour etre valable devant la justice en cas de proces futur ? Par un avocat ca marche aussi non (OK meme prix probable) ? Et sous seing privé c'est pas valable ? si pas valable en quoi alors c'est moins valable ? Il me semble aussi avoir v su internet des etudes de notaire " discount" , en tout cas bien oins cher que des notaires classiques; jE vais chercher .

Et souvent en plus les impots fonciers sont a la charge du locataire ...: une vraie vache a lait !

Merci de vos reponses .

Par Visiteur

Cher francis,

Bien désolé pour Draguignan..

- 1) pourquoi exclusivement a ma charge ?
- 2) pourquoi 1000 euros ? on passe par où pour ce tarif ?

C'est le contrat de bail qui prévoit ce type de répartition. On peut tout mettre à votre charge ou tout à la charge du propriétaire. Bref, ces frais ne sont pas du tout réglementés. Quant au contenu de ces 1000 euros, j'avoue qu'il serait plus que judicieux de le demander au propriétaire. Il doit d'agir des frais d'établissement d'un bail commercial ainsi que sans doute, un petit cadeau de bienvenue pour le propriétaire.

obligé de passer par un notaire pour etre valable devant la justice en cas de proces futur ? Par un avocat ca marche aussi non (OK meme prix probable) ? Et sous seing privé c'est pas valable ? si pas valable en quoi alors c'est moins valable ?

Non, l'acte peut être réalisé sous seing privé. On n'est obligé de passer devant un notaire que lorsqu'il y a un transfert de propriété inscrit aux hypothèques: Vente d'une maison par exemple.

Dès lors, vous pouvez le faire tout seul, prendre un avocat ou bien prendre un notaire. Les actes ont juridiquement la même valeur en cas de procès. Simplement, l'acte authentique fait d'avantage foi de preuve en pratique même si certains avocats le nient. Disons que si vous signez l'acte devant un notaire, vous ne pourrez jamais en contester le contenu. Tandis que si vous le faites seul, l'adversaire pourra toujours essayer de dire: "Il m'a forcé à signer cette clause" ou encore, "la clause n'était pas dans l'acte au moment où je l'ai signé...

Ceci dit, je vous rejoins, si vous pouvez vous éviter ces frais sans grande utilité pratique, c'est tant mieux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

l'acte peut être réalisé sous seing privé
il me semble aussi que le faire enregistrer aux impôts lui donne une meilleure solidité .

Disons que si vous signez l'acte devant un notaire, vous ne pourrez jamais en contester le contenu

....sauf si je prouve la responsabilité déficiente délictuelle du notaire ...ça me dit quelque chose ça ?

si vous le faites seul, l'adversaire pourra toujours essayer de dire: "Il m'a forcé à signer cette clause" ou encore, "la clause n'était pas dans l'acte au moment où je l'ai signé..."

dans ce cas ...évidemment les proprio choisissent alors les notaires mais 1000 euros pour un bail type + signature du notaire y a de l'abus abusif ! scandaleux .

Par Visiteur

Cher Monsieur,

il me semble aussi que le faire enregistrer aux impôts lui donne une meilleure solidité

L'enregistrement permet surtout d'attribuer une date certaine au document. Très utile en matière de contestation sur la révision du loyer par exemple, ou sur la date de préavis.

dans ce cas ...évidemment les proprio choisissent alors les notaires mais 1000 euros pour un bail type + signature du notaire y a de l'abus abusif ! scandaleux .

Tout à fait d'accord. Les notaires détiennent un monopole abusif. Abusif, parce que ce sont les clercs de notaire, payés une misère qui font l'essentiel du boulot. Abusif ensuite, parce que les contrats édités par un notaire sont en réalité générés par un logiciel de contrat type ce qui fait qu'un notaire est incapable de rédiger un acte sans son logiciel ce qui traduit une certaine incompétence. Abusif enfin, parce que ces gens font payer cher un monopole dévolue par la loi qui leur permet de pratiquer des prix élevés compte tenu qu'il n'y a pas de concurrence.

Bref, vous l'aurez compris, j'aime pas les notaires.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Bref, vous l'aurez compris, j'aime pas les notaires.

chouette on est au moins deux ! En fait, pas que deux ...des milliers!

qu'un notaire est incapable de rédiger un acte sans son logiciel ce qui traduit une certaine incompétence.

ben voui , on connaît déjà l'incompétence. Bien sûr protégée par les chambres et le corporatisme.

compte tenu qu'il n'y a pas de concurrence.

c'est le scandale du notariat ! Si encore ils faisaient super bien leur boulot

Demain matin mon avocate arrivepour me donner son sentiment sur Perella. je vous tiens au courant

evidemment.

Par Visiteur

Cher Monsieur ,

Comme je le craignais, l'avocate ne se sent pas en capacité de défendre mon dossier notaire : trop jeune et pas sa spécialité (fusion acquisition) ... elle me dit quelle va lancer des propositions à ses collègues éventuels....

Je vais donc recommencer à rechercher un avocat(mais à 300 euros la lecture du dossier juste pour en prendre connaissance ... X par x avocats ...c'est pas possible) . Elle me dit qu'il faut plutôt un avocat spécialisé et qui ait l'habitude de plaider ... mais - ce n'est pas très clair encore pour moi - est-ce que c'est l'avocat relais local qui plaide ou est-ce que c'est l'avocat parisien spécialisé ? ou alors ce dernier rédige-t-il seulement les conclusions ? Ce système a l'air absurde .

Je me demande si je vais pas me contenter de mon actuel avocat qui connaît déjà le dossier et le surveiller au petit oignon (par votre intermédiaire) . Il m'avait budjetisé le fait que assigner le notaire me coûterait pour débiter 1000 pour lui + 500 suppléant + 300 plaidoirie je crois.

Mais un avocat non spécialisé qui a fait déjà quelques bourdes (qu'il faudra surveiller)
à méditer ...

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Je vais donc recommencer à rechercher un avocat(mais à 300 euros la lecture du dossier juste pour en prendre connaissance ... X par x avocats ...c'est pas possible) . Elle me dit qu'il faut plutôt un avocat spécialisé et qui ait l'habitude de plaider ... mais - ce n'est pas très clair encore pour moi - est-ce que c'est l'avocat relais local qui plaide ou est-ce que c'est l'avocat parisien spécialisé ? ou alors ce dernier rédige-t-il seulement les conclusions ? Ce système a l'air absurde .

A priori, le système des avocats postulants va être supprimé dans les prochains mois. Un avocat pourra plaider n'importe où et n'aura pas besoin de prendre un postulant lorsqu'il n'est pas inscrit au barreau d'une ville. Croisons les doigts pour que la réforme passe.

Je me demande si je vais pas me contenter de mon actuel avocat qui connaît déjà le dossier et le surveiller au petit oignon (par votre intermédiaire) . Il m'avait budjetisé le fait que assigner le notaire me coûterait pour débiter 1000 pour lui + 500 suppléant + 300 plaidoirie je crois.

Mais un avocat non spécialisé qui a fait déjà quelques bourdes (qu'il faudra surveiller)
à méditer ...

Vous n'avez peut-être pas totalement tort. Cet avocat n'est pas un génie mais ce n'est pas une catastrophe non plus et puis, il n'est pas cher et connaît le dossier. À méditer, je suis d'accord avec vous.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir ,

Je suis donc allé voir un local vide à Morangis près de Chilly Mazarin. Une boutique neuve puisque issue d'une résidence neuve . J'ai pas encore vu l'intérieur , j'ai un repérage : bien placé face à boulangerie et pile à un feu sur axe très passant .

Le proprio souhaiterait faire faire le bail par un agent immobilier pseudo compétent ...qui ne fera que me prendre 1000 euros . Je lui ai donc indiqué clairement par mail que je souhaitais un SSP avec enregistrement aux impôts en lui indiquant que ce document serait parfaitement valable et que tout peut se négocier entre nous au préalable.

À propos d'un bail commercial : Par exemple ici à Boulogne je loge dans l'atelier et personne ne me dit rien : il y a une

tolerance de fait . Je souhaiterais alors renouveler le fait , au moins pour commencer si je change de boutique : pouvoir utiliser le local comme squatt temporaire et discret. Si aucune clause dans le bail ne m'en interdit la possibilité tacite, suis je en interdiction malgré tout de rester nocturnement dans la boutique ?? Est ce attaquable ?

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Si aucune clause dans le bail ne m'en interdit la possibilité tacite, suis je en interdiction malgré tout de rester nocturnement dans la boutique ?? Est ce attaquable ?

Même si aucune clause ne l'interdit, c'est en principe interdit puisque cela ne rentre pas dans le cadre d'un bail commercial. Vous n'usez pas du bien selon la destination prévue par le bail commercial.

Maintenant en pratique, je doute que quelqu'un vous reproche quoi que ce soit. Après tout, vous n'embêtez personne...

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour ,

A priori, le système des avocats postulants va être supprimé dans les prochains mois. Un avocat pourra plaider n'importe où et n'aura pas besoin de prendre un postulant lorsqu'il n'est pas inscrit au barreau d'une ville.

je commence donc a nouveau mes recherches d'avocat , outre le fait que j'ai recontacté le mien pour avoir un devis précis .

Ceci concernant ce qui est indiqué plus haut, il m'a semblé voir sur internet que en effet il allait y avoir une reforme au 1er janvier 2010 sur les avoués devenus inutiles (en appel) et remplacés par l'avocat originel (ce qui semble logique !) , mais qu'en meme temps il y aurait aussi dans la reforme le probleme de la postulation qui serait elle aussi enlevée a la meme date .

Auriez vous plus de precisions là dessus ?

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Ceci concernant ce qui est indiqué plus haut, il m'a semblé voir sur internet que en effet il allait y avoir une reforme au 1er janvier 2010 sur les avoués devenus inutiles (en appel) et remplacés par l'avocat originel (ce qui semble logique !) , mais qu'en meme temps il y aurait aussi dans la reforme le probleme de la postulation qui serait elle aussi enlevée a la meme date .

Auriez vous plus de precisions là dessus ?

Je n'en sais pas plus que vous mis à part le fait que cette réforme, à la différence de la suppression des avoués ne fait pas vraiment l'objet d'une quelconque controverse. La grande majorité des avocats supportent tout à fait cette réforme.

Donc, très probable que cela rentre en vigueur le 1er janvier 2010 comme vous l'avez rappelé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

ce lien vous parle t-il ? notamment a la rubrique " calendrier" .

<http://www.cnb.avocat.fr/Reforme-de-la-postulation-lancement-d-une-concertation-aupres-des-barreaux-et-des-organisa>

Par Visiteur

Monsieur ,

Suite ...

les avocats ont un privilège de postulation devant le Tribunal de grande Instance et, les avoués disposent de ce même privilège devant la Cour d'appel.

DONC de ce que j'en comprends c'est pour cela que dans les cas de APPEL , avoué et postulation sont liés ! mais en cas de première instance au TGI qu'en est il alors de la postulation ? Y a t-il obligation de postulation en première instance de TGI ?

j'ai sûrement une info qui m'échappe.

Cordialement .

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Le terme postulation ne recouvre pas le même sens pour l'avoué que pour l'avocat.

Pour l'avoué, la postulation est l'obligation pour l'avocat de prendre un avoué afin d'agir devant la cour d'appel.

Pour l'avocat, la postulation l'oblige à prendre un avocat pour plaider à sa place devant le barreau sur lequel il n'est pas inscrit. En effet, un avocat doit s'inscrire à un barreau et un seul. Une fois inscrit, s'il a une affaire qui nécessite de saisir un tribunal d'un barreau auquel il n'est pas inscrit, il doit alors obligatoirement prendre un avocat inscrit à ce barreau.

Vous comprenez mieux?

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

Donc il me semble comprendre que quelque soit l'avocat choisi en dehors du barreau d'agen, de toute façon cette réforme ne me concernera pas : l'avocat choisi devra soumettre le dossier à un confrère local.

Mais c'est encore pas clair : si je prend un avocat hors barreau d'agen :

- en première instance au TGI contre perella, qui fait quoi ? l'avocat hors barreau rédige les conclusions et l'avocat suppléant plaide ? ou l'inverse ?

- et en appel ? qui fait quoi ?

C'est un peu le brouillard...

Et si je réussissais à trouver un avocat du barreau d'Agen acceptant le dossier ???

Par Visiteur

Monsieur ,

Suite

Dans tout ce "cinéma" de zone géographique , il se trouve que il y a alors inscrits au barreau d'agen, 67 avocats . Mais il y en a 1460 inscrits sur la "région"

la question est alors : est ce que si je prend un avocat "region" , il doit aussi y avoir un avocat relais sur Agen ? Ou alors pour limiter les frais je suis alors condamné a chercher un avocat parmi les 67 ?

Par Visiteur

Cher Monsieur,

en premiere instance au TGI contre perella, qui fait quoi ? l'avocat hors barreau rédige les conclusions et l'avocat suppléant plaide ? ou l'inverse ?

Votre avocat hors barreau fait tout le travail. Le suppléant se contente d'apposer son nom sur les papiers à remettre au tribunal.

et en appel ? qui fait quoi ?

Même schéma sauf que l'avocat suppléant se transforme en avoué. D'une manière générale, l'avoué travaille également votre dossier afin d'améliorer le travail de l'avocat.

est ce que si je prend un avocat "region" , il doit aussi y avoir un avocat relais sur Agen ? Ou alors pour limiter les frais je suis alors condamné a chercher un avocat parmi les 67 ?

Il vous faut un avocat du barreau d'Agen si vous voulez limiter les frais. La région n'est pas un barreau.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher Monsieur ,

je vous donne donc nouvelles de ma nouvelle recherche d'avocat j'ai donc deja envoyé 22 appels d'offres a divers avocats , y compris a certain du 47 mais hors agen .

Je n'ai eu qu'une seule reponse , (ils sont en congés de pont ou quoi ?) rapide d'ailleurs , d'un avocat de paris que j'ai été voir ce matin ...

Il commence par m'indiquer qu'il s'etonne de la longueur du proces castaing en cours . Je lui explique donc les diverses delocalisation .

Il m'indique aussi qu'en cas de dol , l'initiative premiere du TGI etait bien la bonne ...???? malgré le fait que ce soit entre commercants ...

Il m'interroge aussi de savoir si un des mes avocats a engagé (suis pas sur de la formule) " un referé d'astreinte pour faire exiger la production des bilans qui en principe sont enregistrés au greffe "je lui indique que ce n'est qu'en cas de " société" qu'il y a inscription au greffe

Il me dit que bien sur concernant Perella le dossier est plaidable et qu'il accepte de prendre ce dossiermoyennant la tres modique somme forfaitaire de départ (en plus bien sur du % sur le resultat) de 5000 euros ...un babiole quoi ! Je lui repond bien sur que je ne suis pas en capacité de payer une telle somme / Il argue que il ya a faire dans ce dossier , et qu'il faut se deplacer etc etc

En gros le % de sortie " fort" que je ne peux que proposer , ne l'influence en rien dans sa proposition de tarif ; comme si au cas où il echouerait , il aurait quand meme pris 5000

Il m'indique aussi que dans mon dossier resumé , il y a pas mal d'erreurs , mais aussi de choses justes je lui dit que je ne suis qu'un apprenti juriste et pas du tout juriste .

Bref un genre d'avocat qui a transformé les francs en euros.

Il dit aussi qu'il ne faut pas que je tarde a cause des delais de procedures ... ??

Concernant le 463 du CPC par rapport au jugement du TC il dit que l'appel eventuel qui en decoulerait ne peut porter que sur la demande reconventionnelle de Castaing , mais comme si d'apres lui , on ne pouvait plus plaider le dol au fond des lors qu'une premiere possibilité d'appel n' a pas été actionnée???

Enfin dit aussi que mon actuel avocat est une breille....

voila son site : <http://www.ohana-zerhat.fr>

Voila donc un premier contact auquel je ne peux acceder .

Qu'en pensez vous ?

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Il m'indique aussi qu'en cas de dol , l'initiative premiere du TGI etait bien la bonne ...???? malgré le fait que ce soit entre commercants ...

Absolument pas d'accord avec lui! Le dol fait bien partie du Code civil mais le tribunal de commerce est tout à fait apte à appliquer le Code civil.

Vous commencez à avoir votre propre expérience, s'il persiste dans cette voie, demandez lui comment cela-se fait-il que ce soit le TGI qui serait compétent alors que le premier TGI saisi avait justement refusé cette compétence.

Il me dit que bien sur concernant Perella le dossier est plaidable et qu'il accepte de prendre ce dossiermoyennant la tres modique somme forfaitaire de départ (en plus bien sur du % sur le resultat) de 5000 euros ...un babiole quoi ! Je lui repond bien sur que je ne suis pas en capacité de payer une telle somme / Il argue que il ya a faire dans ce dossier , et qu'il faut se deplacer etc etc

En gros le % de sortie " fort" que je ne peux que proposer , ne l'influence en rien dans sa proposition de tarif ; comme si au cas où il echouerait , il aurait quand meme pris 5000

Vous avez bien raison. Je me méfie de ce type d'avocats.

Il dit aussi qu'il ne faut pas que je tarde a cause des delais de procedures ... ??

Je vous retourne la question. Il y a bien la prescription qui est de 10 ans contre le notaire mais c'est tout.

Concernant le 463 du CPC par rapport au jugement du TC il dit que l'appel eventuel qui en decoulerait ne peut porter que sur la demande reconventionnelle de Castaing , mais comme si d'apres lui , on ne pouvait plus plaider le dol au fond des lors qu'une premiere possibilité d'appel n' a pas été actionnée???

Il n'a pas bien compris le mécanisme du 463 et de la jurisprudence que je vous avais d'ailleurs communiqué. L'effet dévolutif de l'appel a pour conséquence que c'est bien toute l'affaire qui est rejugée et non pas seulement la demande reconventionnelle de Castaing. Vous pourrez tout à fait plaider le Dol.

Enfin dit aussi que mon actuel avocat est une brellle...

J'ai bien peur que cet avocat ne soit guère meilleur...

Très cordialement,

Bonne recherche!

Par Visiteur

Monsieur ,

Vous savez , on ressent les choses . Celui là , j'ai ressentit qu'il amait l'argent avec cette suffisance superieure accollée a des approximations , limites "meconnaissances de la loi"

Mais , magnanime et chevaleresque, il ne m'a pas fait payer la consultation

demandez lui comment cela-se fait-il que ce soit le TGI qui serait compétent alors que le premier TGI saisi avait

justement refusé cette compétence.

C'est bien ce que je lui ai dit !il est passé a autre chose ...

Je me méfie de ce type d'avocats.

moi aussi : ca pue .

Il n'a pas bien compris le mécanisme du 463 et de la jurisprudence que je vous avais d'ailleurs communiqué. L'effet dévolutif de l'appel a pour conséquence que c'est bien toute l'affaire qui est rejugée et non pas seulement la demande reconventionnelle de Castaing. Vous pourrez tout à fait plaider le Dol.

Y a quand fallu que je lui explique un certain temps le 463 ...avant qu'il ne comprenne que c'était sur l'omission de statuer.

Il m' a aussi indiqué que ce type d'affaire est courante pour lui et que les notaires sont souvent sous formés en matiees commerciales.

Bon ; je crois que je vais etre obligé de retourner a la pêche

Merci de votre sentiment .

Cordialement .

Par Visiteur

Monsieur ,

Uniquement si vous en avez le temps et l'envie d'y reagir par rapport au DOL et l'eventualité de'actionner ou pas le 463 et si cela amene quelque chose de neuf .

http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/rapport_annuel_36/rapport_2001_117/deuxieme_partie_etudes_documents_120/etudes_diverses_123/dol_formation_5978.html

Remerciements anticipés.

Par Visiteur

Cher Monsieur,

L'article est intéressant et va tout à fait dans votre sens. Je crois toujours à votre possibilité d'invoquer le dol après avoir fait usage du 463 du CPC. Ceci étant, et vous le savez, les tribunaux sont souvent rudes sur la démonstration du dol.

Mais sans doute qu'une Cour d'appel sera bien plus regardante que ne l'a été le TC dans votre affaire.

Très cordialement,

Bon courage en tout cas.

Par Visiteur

Monsieur ,

Je pensais aussi commander ce livre d'un spécialiste de la question delictuelle des notairesdont nomreuses jurisprudences le cite :

<http://www.decitre.fr/livres/La-responsabilite-civile-des-notaires.aspx/9782856231562>

Mais ne sait pas vraiment si je pourrai moi meme en tirer profit , a moins de l'offrir avecmes pieces a ce futur avocat , pour l'instant fantôme qui accepera de me defendre

Maiois vais essayer de le contacter directement afin qu'il me conseille un avocat .

C'est ce que j'ai fait via FACEBOOK avec Madame , Conseiller référendaire à la Cour de cassation , une grosse tête qui a publier aussi de nombreux art sur le sujet . Peut etre me repondra t-elle?

Je veux aller jusqu'au bout de ces affaires mais il faut que je trouve cet excellent avocat " non requins" une aiguille dans une botte de foin .

A propos , c'est quoi le "referé d'astreinte" ? cela pouvait il etre utilisé dans notre cas par un de mes avocats ?

Par Visiteur

Suite

Jean luc Aubert est mort en janvier 08 pas de chance !

Par Visiteur

Cher Monsieur,

C'est ce que j'ai fait via FACEBOOK avec Madame Patricia CASSUTO-TEYTAUD, Conseiller référendaire à la Cour de cassation , une grosse tête qui a publier aussi de nombreux art sur le sujet . Peut etre me repondra t-elle?

Aucune idée. Mais en règle générale les magistrats ne sont pas trop accessibles encore moins si ce sont des pointures...

A propos , c'est quoi le "referé d'astreinte" ? cela pouvait il etre utilisé dans notre cas par un de mes avocats ?

Le référé astreinte est l'acte par lequel le juge ordonne à une partie de produire des pièces sous une astreinte de X euros par jours. Si elle ne produit rien, elle peut ainsi être condamnée à payer une lourde somme d'argent. Je vous en avais parlé sous d'autres termes pour votre action devant la Cour d'appel.

A ma connaissance, cette action pouvait tout à fait être engagée dans votre affaire à condition de l'avoir demandé au juge.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

Le référé astreinte est l'acte par lequel le juge ordonne à une partie de produire des pièces sous une astreinte de X euros par jours. Si elle ne produit rien, elle peut ainsi être condamnée à payer une lourde somme d'argent. Je vous en avais parlé sous d'autres termes pour votre action devant la Cour d'appel.

Des lors je ne comprends pas pourquoi mes avocats n'ont pas deja commencé par là !! a moins que ce soit très onereux comme demarche (savez vous ce que couterait cette demarche ?)

Donc i je vais en appel , il faudra alors commencé par là .

Ceci dit si je fais actionner le 463 , je subodore que Castaing et son "jules" vont "commander" au TC de juger un statuement indiquant qu'alors le TC n'accède pas non plus a la demande adverse. Un jugement qui aurait alors pour but de me laisser recuperer mon heritage, esperant par là que je n'aillir pas en appel pour aller plus loin. A partir de là au pire chacun pourrait aller en appel en effet mais avec dangerosité pour elle car là le dol serait pleinement plaidé. Dans cette situation hypothetique ne serait il pas alors preferable de ne pas aller plus loin, récupérer mon heritage puis avec cet argent, l'utiliser partiellement pour payer un avocat pour attaquer le notaire ?

Si par contre je vais en appel, utiliser l'astreinte pour obtenir les bilans Me paraîtrait indispensable comme preuve formelle

Cordialement .

Par Visiteur

Suite

En commandant le livre culte sur la responsabilité des notaires et en informant mon actuel avocat de cela (ce qui pourrait l'aider pour argumenter s'il accepte le dossier perella) , je me disais aussi que si je choisissais la formule " attente de la fin de prescription dans 3 ans" sans rien faire et sans actionner le 463 , mais si par exemple au bout de deux ans en 2011 (supposons que la mere meurt et que la fille retards herite du dossier) Castaing exige en vertu du jugement actuel le solde dûet meme si on a vu que l'on pouvait reutiliser l' entiereté des arguments du dol pour la contrer , cela ne ménerait il pas alors encore a des années de + en proces , et en tout cas bien au dela de mars 2012 ??? Si oui , alors autant en finir de suite et activer le 463 sans perdre un temps supplementaire ...Non ?

De plus si mon actuel avocat(que je surveillerais de pres grace a vous ...si vous l'acceptez) acceptait le dossier Perella , cela donnerait alors une coherence a l'ensemble et un possible partage de responsabilités entre Castaing et Perella et de pouvoir peut etre demander davantage en dommage interets... ?

Car apres tout avec les elements deja en notre possession + un referé d'astreinte aupres du juge + la jurisprudence abondante sur la responsabilité civile des notaires aidée par le livre specialisé commandé , on commence a avoir des chances solides il me semble .

C'est pourquoi j'ai demandé a mon actuel avocat de bien vouloir budjetiser ses couts immediat pour mener alors l'ensemble des operations a envisager dans ce projet double. Si mon avocat actuel est surveillé, pourquoi aller chercher ailleurs souvent il arrive de chercher des solutions lointaines alors qu'elles sont proches

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Des lors je ne comprends pas pourquoi mes avocats n'ont pas deja commencé par là !! a moins que ce soit très onereux comme demarche (savez vous ce que couterait cette demarche ?)

L'essentiel des frais sont les frais d'avocat. Or, une action en référé devant un juge n'est pas bien onéreuse car cela ne demande pas un gros travail supplémentaire.

Ceci dit si je fais actionner le 463 , je subodore que Castaing et son "jules" vont "commander" au TC de juger un statuement indiquant qu'alors le TC n'accède pas non plus a la demande adverse. Un jugement qui aurait alors pour but de me laisser recuperer mon heritage, esperant par là que je n'aille pas en appel pour aller plus loin. A partir de là au pire chacun pourrait aller en appel en effet mais avec dangerosité pour elle car là le dol serait pleinement plaidé. Dans cette situation hypothetique ne serait il pas alors preferable de ne pas aller plus loin, récupérer mon heritage puis avec cet argent, l'utiliser partiellement pour payer un avocat pour attaquer le notaire ?

Si, en tout cas, ce ne serait pas bête. C'est vraiment un choix qui ne vous appartient qu'à vous. En tout cas, Castaing n'a pas l'air de vouloir aller plus loin dans la procédure, donc probable qu'elle abandonne.

En commandant le livre culte sur la responsabilité des notaires et en informant mon actuel avocat de cela (ce qui pourrait l'aider pour argumenter s'il accepte le dossier perella) , je me disais aussi que si je choisissais la formule " attente de la fin de prescription dans 3 ans" sans rien faire et sans actionner le 463 , mais si par exemple au bout de deux ans en 2011 (supposons que la mere meurt et que la fille retards herite du dossier) Castaing exige en vertu du jugement actuel le solde dûet meme si on a vu que l'on pouvait reutiliser l' entiereté des arguments du dol pour la contrer , cela ne ménerait il pas alors encore a des années de + en proces , et en tout cas bien au dela de mars 2012 ??? Si oui , alors autant en finir de suite et activer le 463 sans perdre un temps supplementaire ...Non ?

La prescription est interrompue par l'assignation en justice. Donc, si la mère décède avant la fin de la prescription, possible que la fille intente une action afin de récupérer la somme due.

Reste à savoir quand va mourir la mère et si sa fille a vraiment l'intention de relancer la procédure. Je ne sais pas.

De plus si mon actuel avocat(que je surveillerais de pres grace a vous ...si vous l'acceptez) acceptait le dossier Perella , cela donnerait alors une coherence a l'ensemble et un possible partage de responsabilités entre Castaing et Perella et de pouvoir peut etre demander davantage en dommage interets... ?

Je vous rejoins sur le partage de responsabilité mais s'agissant de demander plus en dommages et intérêts, ce n'est pas possible. En effet, les dommages et intérêts sont strictement égaux à votre préjudice subi. Donc, que vous assignez l'un ou l'autre, ou bien les deux, les dommages et intérêts ne devraient pas être différents.

C'est pourquoi j'ai demandé à mon actuel avocat de bien vouloir budjetiser ses couts immediat pour mener alors l'ensemble des operations a envisager dans ce projet double. Si mon avocat actuel est surveillé, pourquoi aller chercher ailleurs souvent il l'arrive de chercher des solutions lointaines alors qu'elles sont proches

Tout à fait. A mon sens, vous devez soit abandonner, soit attaquer tout le monde. Autrement dit, c'est quitte ou double. Mais n'attaquer que le notaire et laisser courir Castaing ne me semble pas forcément être la meilleure solution:

-D'une part, parce que si vous gagnez contre le notaire, a fortiori, vous gagnerez contre Castaing.

-D'autre part, votre avocat connait déjà bien le dossier Castaing.

-En outre, si la justice venait à relaxer le notaire, vous aurez toujours une chance contre Castaing. En multipliant les actions, vous multipliez les chances d'être indemnisé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

Si on vat en appel, et malgré le fait que l'introduction initiale s'est faite en sus du 1116 (dol) aussi sur le 1641 (qui etait deja prescrit ...) mon avocat peut il alors expliquer au Tribunal dans ses conclusions et sa plaidoirie qu'il choisit desormais de delaisser le 1641 introduit par erreur par notre premier avocat et d'investir a fonds le dol et le 1116 que nous allons alors fortement argumenter ?(ce que l'on aurait deja du faire en instance au TC , Non ?)

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Si on vat en appel, et malgré le fait que l'introduction initiale s'est faite en sus du 1116 (dol) aussi sur le 1641 (qui etait deja prescrit ...) mon avocat peut il alors expliquer au Tribunal dans ses conclusions et sa plaidoirie qu'il choisit desormais de delaisser le 1641 introduit par erreur par notre premier avocat et d'investir a fonds le dol et le 1116 que nous allons alors fortement argumenter ?(ce que l'on aurait deja du faire en instance au TC , Non ?)

Tout à fait. Il suffit que le nouvel avocat n'aborde que le 1116 dans ses conclusions et dans son assignation en appel pour faire oublier, de facto, le 1641 du Code civil.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

Tout à fait. Il suffit que le nouvel avocat n'aborde que le 1116 dans ses conclusions et dans son assignation en appel pour faire oublier, de facto, le 1641 du Code civil.

Alors je trouve tout a fait hallucinant de constater que mon actuel avocat ne l'ai pas fait d'entrée au TC !! ca n'aurait pas alors donné prise au TC pour s'appuyer uniquement dessus en ecartant implicitement le dol !! Comment un avocat peut il alors ignorer la prescription annuelle de ce 1641 qui est un art il me semble, courant? ca m'aurait alors fait gagner plus d'une année. Si il n'y avait eu que le dol alors d'argumenté, comment le TC aurait-il pu rejeter la demande ?

Ceci dit j'en ai tellement appris grace a vous pendant 1 an que je peux alors mieux mettre a profit mes attaques futures. Bon si mon actuel avocat accepte les deux dossiers , j'ai interet a le regarder a la loupe ! Et en croisant les doigts pour qu'en plaidoirie il soit a la hauteur ! Il est gentil tout plein mais c'est pas un M° Collard ! (que j'ai contacté hier par fax dailleurs hier ...) ou un Dupont Moretti ...

Donc ce serait au moment de faire l'appel, qu'il (mon avocat) demanderait alors au juge un referé en astreinte pour

avoir les bilans ? ou alors c'est une étape suivante ?

A propos des bilans on imagine donc mal en effet que castaing en produise des faux dans la mesure où elle même en a déjà cité ses propres chiffres (non prouvés) dans ses premières conclusions de 03 , seuls chiffres d'affaire, car aucuns bénéficiaires cités. Ses propres chiffres cités étant d'ailleurs très différents de ceux cités dans l'acte , mais aussi , différent de ceux que j'ai moi même constaté chez le comptable en 02 ! Il y a donc à ce jour 3 types de chiffres : ceux de l'acte , les siens , les miens + ceux des pseudos bilans à venir, forcés par l'astreinte avec ça, le tribunal appréciera ... !

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Alors je trouve tout à fait hallucinant de constater que mon actuel avocat ne l'ai pas fait d'entrée au TC !! ça n'aurait pas alors donné prise au TC pour s'appuyer uniquement dessus en écartant implicitement le dol !! Comment un avocat peut il alors ignorer la prescription annuelle de ce 1641 qui est un art il me semble, courant?

Tout à fait d'autant que votre avocat connaissait l'existence de la prescription. Simplement, il a très mal argumenté. Il a passé sa plaidoirie à dire que c'était un vice caché en usant de la jurisprudence relative au vice caché pour enfin dire: Non ce n'est pas un vice caché mais un dol! Cela ne tient pas debout.

IL fallait dire: C'est un dol, je vais le démontrer.

Ceci dit j'en ai tellement appris grâce à vous pendant 1 an que je peux alors mieux mettre à profit mes attaques futures. Bon si mon actuel avocat accepte les deux dossiers , j'ai intérêt à le regarder à la loupe ! Et en croisant les doigts pour qu'en plaidoirie il soit à la hauteur ! Il est gentil tout plein mais c'est pas un M° Collard ! (que j'ai contacté hier par fax d'ailleurs hier ...) ou un Dupont Moretti ...

Surtout Dupont moretti mais qui est un pénaliste. Collard quant à lui, bénéficie d'une notoriété à mon humble avis, très surfaite. Il a surtout le don de dénicher les dossiers bien médiatiques.

onc ce serait au moment de faire l'appel, qu'il (mon avocat) demanderait alors au juge un référé en astreinte pour avoir les bilans ? ou alors c'est une étape suivante ?

C'est bien en appel. En fait, avant l'audience, se déroule une phase que l'on appelle la mise en état et qui est dirigé par un magistrat de jugement. Ce magistrat est chargé de vérifier que le dossier est en état d'être jugé. C'est à ce moment précis, qu'il faut demander la production des bilans.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur ,

sur le dol (source wikipedia) :

Les éléments constitutifs du dol [modifier]

L'élément matériel [modifier]

des manœuvres positives [modifier]

Il faut démontrer une manœuvre qui émane de l'une des parties au contrat ou de son représentant mais non d'un tiers au contrat.(on est bien dans ce cas) Ainsi, les manœuvres frauduleuses constitutives du dol peuvent résulter d'un subterfuge (utiliser par exemple la caution du notaire pour donner crédibilité au dol : exact ?) , d'une escroquerie (on est aussi dans ce cas quand on prouve les faux chiffres ou l'absence de bail , ou encore un nantissement civil abusif :) . Aux manœuvres, on peut également ajouter le mensonge. Il existe deux possibilités concernant le mensonge :

Le bonus dolus est le boniment du marchand, l'exagération du camelot(elle me promettait un super commerce florissant ; on était en effet dans l'exagération) . Il ne permet pas la nullité.(c'est ennuyeux...)

Le malus dolus à contrario est un mensonge grave permettant l'action en nullité. (énoncer des faux chiffres d'affaire ou de faux bénéficiaires -prouvés par le référé à venir entre autre - n'est pas un mensonge grave ?)

L'élément intentionnel [modifier]

Il faut démontrer les manœuvres faites dans l'intention de tromper l'autre partie.

L'élément psychologique [modifier]

Le dol doit avoir provoqué chez la victime une erreur déterminante de son consentement. Sans cette erreur, le contrat n'aurait pas eu lieu.

Dans ces cas, l'exploitation consciente d'un courrier envoyé par moi a Castaing 40 jours avant la signature indiquant clairement ma fragilité extrême d'alors, notamment psychologique, ainsi que tous les espoirs confiants et naïfs que je mettais dans ce projet, + attestation de mon psychiatre démontrant l'altération de mon discernement ne pourraient-ils pas démontrer les manœuvres dans ce contexte ?

Le dol n'est sanctionné que s'il :

présente d'une part le caractère déterminant au dommage, c'est-à-dire que l'erreur causée par le dol doit avoir été déterminante du consentement de la victime. (cela peut-il s'appliquer dans mon cas, car je ne comprend pas très bien cette phrase) °Ainsi on distingue le dol principal (lorsqu'il n'y aurait pas eu conclusion du contrat sans dol) du dol incident (lorsque le contrat aurait tout de même été conclu mais à des conditions différentes). Toutefois, cette distinction est de plus en plus remise en cause par la doctrine et la jurisprudence. (mais dans quel sens ?)

Le dol devant être prouvé, c'est par leur appréciation souveraine que les juges du fond le qualifient selon les règles procédurales habituelles (???), notamment en matière de témoignages et de preuves. (en amène-t-on nous assez ? that is the question ...) Le dol est sanctionné d'une nullité relative. (ca veut dire quoi " relative " dans ce cas ?)

L'article 1150 du code civil dispose que « le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée. » (traduction ?)

Tout cela pour voir si j'ai vraiment des chances à plaider le dol Je pense qu'elle risque alors d'utiliser un courrier que je lui avais envoyé en 2001 lui indiquant (je n'avais pas encore les preuves à l'époque ni ne savais encore l'ampleur du dol et le machiavelisme sous-jacent : je croyais encore naïvement en l'honnêteté des Castaing ...) que j'essayais de comprendre pourquoi il y avait un tel effondrement du CA, mais " sans remettre en cause l'acte de vente ni la responsabilité de Castaing " et en cherchant d'autres éléments d'explication : conjoncture, concurrence, etc Alors dans les circonstances que l'on connaît la production d'un tel document par Castaing ne risquerait-il pas de se retourner contre elle ? Ou alors serait-il vraiment à charge contre moi ?

Merci de vos éclairages toujours utiles .

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Le malus dolus à contrario est un mensonge grave permettant l'action en nullité. (énoncer des faux chiffres d'affaire ou de faux bénéfices -prouvés par le référent à venir entre autre - n'est-il pas un mensonge grave ?

Tout à fait, à mon sens. Le bon dol vise surtout la publicité. Achetez mon produit parce que c'est le meilleur. Dans le cadre d'une vente de fonds de commerce, le bon dol n'existe pas vraiment étant donné la gravité de l'acte. La production de faux bilans n'est pas un bon dol.

Dans ces cas, l'exploitation consciente d'un courrier envoyé par moi a Castaing 40 jours avant la signature indiquant clairement ma fragilité extrême d'alors, notamment psychologique, ainsi que tous les espoirs confiants et naïfs que je mettais dans ce projet, + attestation de mon psychiatre démontrant l'altération de mon discernement ne pourraient-ils pas démontrer les manœuvres dans ce contexte ?

Ce sont des éléments à prendre en compte. Mais les manœuvres, ce sont surtout les agissements de Castaing en vue de vous tromper, notamment les faux bilans, les entretiens avec elle au cours desquels, elle vous promettait la poule aux œufs d'or etc.

présente d'une part le caractère déterminant au dommage, c'est-à-dire que l'erreur causée par le dol doit avoir été déterminante du consentement de la victime. (cela peut-il s'appliquer dans mon cas, car je ne comprend pas très bien cette phrase)[/

En fait, on parle de caractère déterminant lorsque le Dol a déterminé votre consentement. Autrement dit, si Castaing

n'avait commis aucun Dol, vous n'auriez pas acheté le fonds de commerce. Autrement dit, si elle vous ment sur le montant du CA que de quelques dizaines d'euros, il n'y a pas dol. En effet, dans ce cas, qu'elle vous mente ou non, vous auriez quand même acheté le fonds de commerce.

Tel n'est pas votre cas. Vous rentrez bien dans le cadre du Dol.

Le dol devant être prouvé, c'est par leur appréciation souveraine que les juges du fond le qualifie selon les règles procédurales habituelles (???) , notamment en matière de témoignages et de preuves.(en amenons nous assez ? that is the question ...) Le dol est sanctionné d'une nullité relative.(ca veut dire quoi " relative " dans ce cas ?)

Est-ce que cela suffit? C'est à la justice d'en décider. En fait, votre affaire repose surtout sur la production de faux bilans. Cet élément, à lui seul, peut constituer le Dol à mon sens.

La nullité relative est une nullité que l'on doit invoquer selon le nouveau délai de prescription de 5 ans (Avant 10 ans, donc pour vous, c'est l'ancienne loi qui s'applique) et qui ne peut être invoqué que par les parties contractantes (donc vous).

On oppose la nullité relative à la nullité absolue: Dans ce cas, délai de prescription de 30 ans (cela n'existe plus) et la nullité peut être invoqué par tout le monde.

L'article 1150 du Code civil ne vous concerne pas.

Tout cela pour voir si j'ai vraiment des chances a plaider le dol Je pense qu'elle risque alors d'utiliser un courrier que je lui avait envoyé en 2001 lui indiquant (je n'avais pas encore les preuves a l'epoque ni ne savait encore l'ampleur du dol et le machiavelisme sous jacent : je croyait encore naïvement en l'honneteté des castaing ...) que j'essayait de comprendre pourquoi il y avait un tel effondrement du CA , mais " sans remettre en cause l'acte de vente ni la responsabilité de castaing " et en cherchant d'autres elements d'explication : conjoncture, concurrence, etc Alors dans les circonstance que l'on connait la production d'un tel document par castaing ne risquerait il pas de se retourner contre elle ? Ou alors serait il vraiment a charge contre moi ?

Difficile à dire. En fait, le dol repose essentiellement sur les manoeuvres de Castaing. En principe, on ne prend pas vraiment en compte la personne victime du Dol. Donc, dès lors qu'il y a eu tromperie, il y a dol. Quand bien même, vous avez cherché à expliquer l'effondrement du CA.

Très cordialement.