



Recours en cas de litige avec son avocat

Par xavierL92

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis concernant une affaire :

Mon père a monté son entreprise de négociant automobile en 2007. En 2016 il fait le choix pour sa société de louer un lieu pour l'exposition, le reconditionnement, l'entretien de ses véhicules en vue de leur revente, ainsi que l'accueil de sa clientèle.

Pour ce faire, il crée une SCI et achète un bâtiment (crédit bancaire) avec cette dernière.

Il s'avère que le bâtiment avait des vices cachés (infiltrations d'eau liées à un défaut de conception du bâtiment). Le bâtiment ayant été construit par la même personne qui leur a vendu, ils ont donc porté plainte contre ce dernier, et ont obtenu gain de cause au premier jugement :

Frais de réparation du bâtiment + dédommagement pour le manque à gagner locatif

Perte locative qui a été avérée au premier jugement, car des zones du bâtiment étant insalubres il n'a pas été possible de le louer dans sa totalité. De plus mes parents ont dû injecter des fonds propres dans la SCI pour rembourser le crédit.

À la suite de ce jugement, la partie adverse a décidé de faire appel, mes parents ont de nouveau eu gain de cause, mais cette fois-ci uniquement pour les frais de réparation du bâtiment. Le dédommagement pour la perte locative n'a pas été retenu à cause d'une information erronée. Dans le compte rendu il est mentionné je cite :

« Les appelants soutiennent que la SCI a menti à l'expert judiciaire en lui déclarant qu'elle avait été dans l'incapacité de louer les locaux alors qu'elle a produit dans le cadre de l'instance au fond un avenant révélant qu'elle avait conclu un bail dès le 1 septembre 2016, et pour une somme très supérieure au 1er loyer qu'ils avaient consenti à leur locataire, estimant que ce document a été produit pour les besoins de la cause.

La SCI déclare rembourser l'emprunt immobilier contracté pour l'acquisition de ce bien immobilier sans avoir la possibilité de le mettre en location aussi longtemps que la toiture n'aura pas été refaite. Elle indique l'avoir loué à la société XXXXX, comme elle l'avait précisé à l'expert, pour qu'elle exploite un garage, ce que ne permettent pas les infiltrations qui empêchent l'installation d'équipements électriques tels que pont élévateur, démonte pneu, compresseur etc? mais qu'elle a été obligée de réduire le loyer mensuel à 400 euros au lieu de 1 800 euros HT, la partie louée ne pouvant être utilisée que pour du stockage. Elle évalue la perte de loyer à 61 600 euros arrêtée au 7 janvier 2021 et réclame une indemnisation jusqu'à la date de l'arrêt.

Il résulte des pièces du dossier que la SCI a été immatriculée le 15 juillet 2016, qu'elle a acquis le bâtiment litigieux un mois plus tard pour le louer à la société XXXXXXX, que cette société a été créée et immatriculée en octobre 2017 selon les pièces 8 et 9 des appelants et que l'avenant au bail entre les deux sociétés datées du 26 mai 2017 comporte toutes les coordonnées de la société XXXXXXX notamment le numéro Siren. Or, ce numéro n'ayant pu être obtenu que cinq mois plus tard, il ne pouvait pas être mentionné dans l'avenant si celui-ci avait été réellement rédigé à la date indiquée. Il sera donc retenu qu'il a été établi pour les besoins de la cause.

Aucune valeur probante ne peut dès lors être accordée au contrat de bail du 1er septembre 2016 auquel il fait référence, ni au montant du loyer qui y est indiqué. Aucun loyer n'a davantage pu être perçu d'une société qui n'existait pas. »

Mon père a créé son entreprise en 2007, et toutes les pièces justificatives était bien portées au dossier de la cour (Kbis : pièce n°8 listée dans les pièces présentées au tribunal et tamponné par celui-ci qui mentionne bien la date d'immatriculation en 2007, ainsi que la liste daté des modifications de statuts 2012, 2014, 2016... La pièce n°9 correspond aux statuts de la société tamponné par le Tribunal de commerce, avec en gros 2007...).

Est-ce possible de ce tromper à ce point sans que cela soit volontaire ?

Aujourd'hui en questionnant notre défenseur sur les raisons de cette erreur et les recours possibles, il nous a répondu :

« Il n'y a malheureusement pas réellement de recours possible s'agissant de l'erreur de la cour. En effet, le seul recours serait un pourvoi en cassation qui n'est possible que pour erreur de droit et non pour une erreur de fait. Cela nécessiterait au préalable la consultation d'un avocat auprès de la Cour de cassation, ce qui s'élève généralement aux alentours de 3.000 ?.

Si celle-ci était favorable, il y aurait ensuite lieu d'inscrire un pourvoi. À l'issue d'une procédure relativement longue, si la

Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel, l'affaire sera ensuite renvoyée devant une cour d'appel de renvoi afin de statuer sur les demandes.

Dans l'hypothèse d'un pourvoi en cassation, bien évidemment, les époux XXXXXX auront la possibilité de solliciter également la cassation de l'arrêt d'appel sur la question de la garantie des vices cachés et de la garantie décennale. »

Le dédommagement pour la perte locative était de 29 600? et il est à noter les 38 000? de fonds propres qui ont dû être injectés par mes parents pour faire face aux mensualités de l'emprunt.

Mes questions :

? Par où commencer pour constituer la preuve d'un manquement à l'obligation de moyens établie entre leur cabinet et mes parents ? En sachant que l'avocat présent durant l'appel n'a pas su les défendre contre les accusations de falsification de documents reposant uniquement sur la date de création de l'entreprise louant les locaux, alors que le Kbis contenant la date de création de cette entreprise figurait au dossier et mentionnait clairement 2007 en date de création.

Mes parents ont donné leur accord pour que ce soit un avocat mandaté par leur cabinet qui les représente lors du jugement en appel et non le premier avocat ayant présenté leur dossier lors du premier jugement. Ils ont accepté car ils ont eu le sentiment que cela arrangeait leur premier avocat qui leur a indiqué avoir pleine confiance dans les compétences de son confrère, et leur a expliqué que cela permettrait d'économiser les frais de déplacement.

? Cela peut-il constituer un manquement à l'obligation de moyens établis entre un prestataire de service et son client ?

? De plus mes parents n'étaient pas présents lors de l'audience à la cour d'appel, car leur cabinet leur a conseillé de ne pas être présents puisque je cite : ?Cela peut être mal vu par le juge?. Cela ne constitue-t-il pas un manquement au devoir de conseil ou plutôt une défaillance contractuelle du fait d'un mauvais conseil ?

? Cela peut-il donc être défini comme un préjudice probable lié à une perte de chance ou plutôt comme un gain manqué (qui aurait été obtenu avec certitude si le fait dommageable n'avait pas eu lieu) ?

? Où et comment trouver des exemples de jurisprudence afin de ne pas arriver les mains vides lors de leur prochain rendez-vous avec le cabinet, de pouvoir mettre en avant la faute professionnelle si elle est avérée, et le cas échéant, négocier un accord à l'amiable avec son assurance civile ?

? Avez-vous un avis/conseil à me donner concernant cette histoire rocambolesque ?

Le but étant d'obtenir les 29 600? liés à la perte locative qui a été avérée lors du premier jugement.

Mon père a travaillé toute sa vie pour obtenir ce dont je vous ai parlé précédemment, il a toujours été un travailleur honnête. Sans cette somme, les fruits de plusieurs années d'efforts lui seront enlevés.

Merci beaucoup de votre intérêt et de vos réponses.