



vente aux enchères maison

Par **rozza**, le **08/10/2009** à **22:46**

Bonjour,
mes parents ont vendu la maison familiale à mon frère pour 40000€ (300.000F) en l'hypothéquant en 1997 mon père est décédé il y a 3 mois et depuis on découvre des choses de jour en jour. La maison vendue seulement à lui nous les autres frères et soeurs (8 en tout) n'étaient pas au courant. Depuis qu'il a acheté il a payé que disons 10.000F. et lundi on a appris que la maison est saisie et passé en jugement et qu'elle va être mise en enchères le 22 Octobre de ce mois ci. pour au moins 250.000 à 300.000€ J'ai appelé la banque demandant de payer la dette et récupérer la maison et là on me dit que nous n'avons pas le droit et qu'il faut passer par notre frère, or on ne lui parle plus. Mais lui, traumatise les gens, ma tante qui a des gros problèmes de santé a peur de lui. Parce qu'il veut récupérer le terrain il en a 3 en tout. Il jubile parce qu'il dit que la vente aux enchères va lui rapporter 6 à 7 fois plus qu'il a acheté la maison en nous narguant (en rappelant que notre maison familiale ira à un étranger tout ceci à cause de lui) comme ça il pourra faire construire au moins 2 maisons. A-t-il le droit de faire ceci sans notre accord et récupérer les sous et pourquoi ne pas récupérer ces sous et les partager entre nous les autres frères et soeurs, il doit aussi les impôts, ce sont ceux qui ont payé pendant 12 ans. De plus, je ne trouve pas ceci normal que c'est le notaire qui vient à la maison pour faire signer l'acte de vente aux parents. Il y a beaucoup de choses injustes à notre avis, peut-on faire quelque chose afin d'avoir quelque chose au moins ou peut-être saisir le juge d'instruction ou même le notaire peut-il revoir l'acte. Il a acheté d'accord mais n'a pas payé la maison, il a eu plusieurs fois les lettres afin de payer mais il ne l'a pas fait et on a appris qu'il a fait exprès car il sait qu'il va gagner le maximum on pense que c'est de l'escroquerie pure et simple et que ceci n'est pas normal. Il ne travaille pas, touche l'ass ainsi que ses femmes (une avec qui il est marié et l'autre qui vit aussi avec eux) il achète du matériel informatique qu'il met chez ma mère pour que quand l'hussier passe ne le trouve pas. Il maguille partout où il passe. Je vous demande votre aide, quelqu'un pourrait-il nous aider afin que l'on puisse voir plus clair dans cette affaire. On ne sait vraiment pas quoi faire et s'il y a quelque chose à faire afin de réagir avant le 22 octobre. De plus, il nous empêche de voir notre mère.
ON vous remercie bcp rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/10/2009** à **19:07**

Bonjour.
La vente à un successible -et en premier lieu à un enfant- en présence d'autres successibles, or vous êtes huit enfants, doit obéir à des règles impératives dont l'inobservation est lourdement sanctionnée.

Ceci pour protéger les droits des autres enfants contre un éventuel avantage indûment procuré à un seul -une vente fictive par exemple, dont le prix ne serait pas payé en totalité ou en partie.

Il est notamment exigé le concours et la signature à l'acte de vente, des autres successibles. L'examen de l'acte de vente permettra de savoir si la vente est régulière.

La vérification du paiement du prix (est-il quittancé dans l'acte?) s'impose également.

Par **rozza**, le **11/10/2009** à **16:44**

Bonjour,

Je remercie la personne qui m'a répondu, à votre avis pensez vous que nous pouvons faire stopper cette vente, vu que nous n'étions pas au courant de cet achat. Dans ce cas, pensez vous que nous pouvons récupérer la somme de cette vente afin de les redistribuer entre nous les enfants. Si oui, que pouvons nous faire et à qui nous adresser. Ya t-il quelqu'un qui pourrait nous aider ? La vente aux enchères à lieu le 22 octobre, on n'a plus beaucoup de temps devant nous. Oui, j'ai l'acte de vente en ma possession. On ne comprend rien à celui ci.

Merci beaucoup

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **12:09**

Bonjour.

Si vos autres frères et soeurs et vous même n'avez pas donné votre consentement à la vente parents/frère (par exemple en intervenant dans cet acte de vente), si le prix n'a pas été payé par votre frère à vos parents, et si au surplus vos parents sont demeurés dans la maison vendue (réserve d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation); alors en vertu de 918 CC cette vente est sous le coup d'une présomption irréfragable (qu'il est impossible de démentir) de gratuité, et constitue un pacte sur succession future prohibé par la loi, et dont la sanction peut être la nullité de la vente.

En faisant valoir cette nullité, des procédures d'urgence peuvent peut-être être mises en place. Rapprochez-vous d'urgence, vos frères et soeurs et vous en partie commune, d'un avocat. Et informez immédiatement le notaire rédacteur de cet acte de vente (ou son successeur) de nos présents échanges en lui en fournissant copie.

Par **rozza**, le **12/10/2009** à **12:46**

Bonjour Maître,

Je vous remercie de tous vos renseignements; j'aimerais savoir si je peux vous confier cette affaire si oui, faites le moi savoir et vous laisserai mes coordonnées.

Je suis en France en Charente Maritime et je suis obligée de chercher un avocat en France car à la Réunion on ne dit pas les mêmes choses qu'ici.

En tout cas, il faudrait que l'on fasse vite car si j'ai bien compris la banque est pressée de vendre cette maison aux enchères.

Merci Beaucoup

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **16:42**

Rebonjour, Rozza.

Je ne peux pas me charger de cette affaire, car je suis en retraite (en Vendée).

Où est située la maison?

Contactez l'Ordre des avocats de Charente-maritime, en leur demandant les références d'un avocat civiliste (spécialiste de droit civil), auquel vous fournirez la teneur -et la copie- des présents échanges (pour lui donner la piste).

Il s'agit bien d'une course contre la montre, et vous pourrez ne vous adjoindre qu'ensuite vos frères et soeurs.

Tenez moi au courant du suivi de votre affaire.

Par **rozza**, le **12/10/2009** à **16:59**

Rebonjour Maître,

La maison se trouve à la Réunion, je vous remercie pour tous vos conseils et vous tiendrai au courant. J'espère avoir une aide juridique car je n'ai pas beaucoup les moyens pour payer cette affaire. Pensez vous que l'on pourrai régler cette affaire étant ici en France ?

Ce que nous avons peur c'est que le surplus de la vente ira dans les poches de ce frère escroc.

Merci encore

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **13/10/2009** à **10:35**

Bonjour,

J'ai appelé le notaire qui a rédigé l'acte en 1997 en lui faisant parvenir nos messages voila ce qu'elle m'a répondu :

A la lecture de ce que vous m'avez fait suivre, je comprends que la personne que vous avez sollicité n'avait pas tous les éléments en main.

Le cadre visé de l'article 918 du Code civil est très particulier et ne concerne que les ventes à successibles sous conditions particulières, notamment la réserve d'un usufruit.

Je ne suis, en revanche, pas d'accord avec cette personne qui assimile la réserve d'usufruit au droit d'usage et d'habitation: depuis un certains nombres d'années maintenant, la jurisprudence est tranchée à ce sujet (la réserve de droit d'usage et d'habitation n'emporte pas application de la présomption de l'article 918).

Les conditions de l'article 918 n'étant pas réunies, il n'y avait aucun titre à vous faire intervenir à la vente en question.

En outre, sur un fondement tout à fait différent, la question de la donation déguisée peut également être écartée, car le paiement du prix résulte d'un prêt authentique, quittancé le jour de la signature.

Le seul moyen de contestation que vous pourriez soulever serait peut-être celui d'un avantage indirect dont aurait bénéficié votre frère, si vous estimez que le prix alors fixé était manifestement sous-évalué.

Je ne peux pas vous donner d'avis personnel à ce sujet.

Vous pouvez transmettre copie de cette correspondance à votre Conseil.

Par **rozza**, le **13/10/2009** à **10:43**

Eh bien voilà je pense que les dés sont jetés, je trouve ça scandaleux une personne qui achète notre maison qui ne paie que 4 mois et pendant 12 ans ne paie plus pendant ce temps la banque ne fait rien et ne réagit que là en plus en vendant aux enchères et de plus le frère est content parce qu'il se dit propriétaire des lieux récupère les sous 10 fois plus lors de la signature et qui jubile car il a déjà préparé d'autres terrains ailleurs en faisant peur les gens meme sa propre famille et là on ne peut rien faire et dire que c'est ça la justice. Ca me met hors de moi, je continuerai mon combat jusqu'à la semaine prochaine s'il le faut toute seule. Mais il faut que je trouve un moyen de le faire payer, car il doit bien avoir quelque chose à faire. On ne peut pas laisser ça comme ça. Non je refuse

Cordialement

Merci pour votre aide ce sera la bienvenue.

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/10/2009** à **12:25**

Bonjour Rozza.

Je ne partage pas l'opinion du notaire rédacteur de l'acte de 1997;
Et la jurisprudence ne le partage pas non plus: elle assimile en effet la vente sous réserve d'un droit d'usage et d'habitation, à une vente sous réserve d'usufruit, et applique la présomption de gratuité édictée par 918 CC aux contrats qui la renferment:

- Paris 11. 02. 1965: JCP 65, II, 14200.
- TGI Cambrai 18. 11. 1965: Gaz. Pal. 1966, 1, 386.
- Poitiers 27. 02. 1968: JCP 69, éd. G, IV, 54.
- TGI Compiègne 15. 10. 1974: JCP 75, éd. G, II, 18047, observ. M. Dagot.

Seul le fait que la durée du droit d'usage et d'habitation soit limitée dans le temps, fixée dans l'acte, met obstacle à ce principe.

Pouvez-vous établir que -comme vous l'affirmez- le paiement du prix d'acquisition par votre frère n'a pas été complètement effectué?

Consultez vite un avocat civiliste, et tenez moi au courant: j'aime savoir comment les affaires dans lesquelles "j'ai mis le nez" évoluent.

Courage!

Par **rozza**, le **13/10/2009** à **12:54**

Bonjour Maître,

Je vous remercie pour vos encouragements, ayant rendez vous avec un avocat ce soir à 18heures. Par contre, je ne comprend ce que ceci veut dire pouvez vous m'expliquer ?

Paris 11. 02. 1965: JCP 65, II, 14200.

- TGI Cambrai 18. 11. 1965: Gaz. Pal. 1966, 1, 386.
- Poitiers 27. 02. 1968: JCP 69, éd. G, IV, 54.
- TGI Compiègne 15. 10. 1974: JCP 75, éd. G, II, 18047, observ. M. Dagot.

Y aurait il une possibilité que je vous envoie la copie de l'acte afin de voir concernant les termes. Car moi, c'est la première fois que je suis confrontée avec ce genre d'affaires.

Je vous tiendrai au courant de mon rendez vous de ce soir et j'espère là encore qu'elle ne va pas me tourner en bourrique.

De toute façon, j'emmènerai toute notre correspondance avec moi.

Ce serait bien si nous pouvons en discuter de vive voix.

Merci encore

Rozza.

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/10/2009** à **15:49**

Rebonjour, Rozza.

Les quatre références que je vous fournis (Paris...) sont celles de jugements de tribunaux, avec dates, références aux revues juridiques dans lesquelles elles ont été publiées; qui donnent raison à mon point de vue. Les juristes appellent cela "la jurisprudence".

Il sera effectivement utile de fournir à l'avocat tous les échanges que nous avons eus sur ce forum.

Vous pouvez scanner et m'adresser la copie de l'acte de vente à:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Je verrai si j'ai le temps de le lire, et de vous donner un avis.

Je reste "à l'écoute".

Encore bon courage.

Par **rozza**, le **14/10/2009** à **12:34**

Cher Maître,

Hier soir j'avais rendez vous avec un avocat elle m'a fait pour réponse que mon frère est propriétaire et que l'on ne pouvait rien faire, et pourtant nous n'étions pas au courant quand même il y a qu'un seul qui profite. C'est bien dommage d'en arriver là.

Et pourtant je lui ai fait lire ce que vous m'aviez envoyé, je ne comprend pas pourquoi elle ne veut pas tenir compte.

Je ne perds pas courage, mais là je ne sais plus sur quel pied danser. Je suis sûre qu'il y a peut être une faille quelque part dans cette affaire.

Merci pour votre écoute

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/10/2009** à **15:17**

Bonjour, Rozza.

La lecture de l'acte du 30 juillet 1997 permet de préciser les points suivants:

- L'acte contient une réserve viagère au profit des parents vendeurs, du droit d'usage et

d'habitation des biens vendus.

Notons que cette réserve met à la charge du frère acquéreur "tous les impôts, contributions et taxes foncières, les primes d'assurance contre l'incendie...", ce qui intègre au moins la taxe foncière sur les propriétés bâties. Or l'acquéreur n'aurait jamais payé les impôts.

- le prix est payé comptant par la comptabilité du notaire, au moyen de deniers d'emprunt.

A ce propos, le notaire rédacteur aurait pu faire économiser au frère acquéreur une taxe hypothécaire, en optant pour une garantie par privilège de vendeur, ou privilège de prêteur de deniers, au profit du Crédit Agricole, plutôt qu'en faisant prendre une simple hypothèque conventionnelle.

- Aucun des autres frères et soeurs (sept) de l'acquéreur n'est intervenu à l'acte.

Ceci me conforte dans ma position de départ:

Faute du consentement des co-successibles, cette vente avec réserve de droit d'usage et d'habitation faite à un successible, tombe sous le coup de la présomption irréfragable de gratuité de 918 CC.

Cette présomption sanctionne le fait que les opérations concernées "peuvent n'être que des libéralités déguisées en fraude de la réserve" (Cassation civile 24 août 1874: D. P. 75, 1, 129 - 17 novembre 1931: D. H. 1931, 559). Jurisprudence inchangée.

L'assimilation "usufruit" et "réserve de droit d'usage et d'habitation" est entérinée par la jurisprudence précitée dans mes interventions plus haut.

L'argument du paiement effectif du prix pour tenter de prouver la réalité de la vente, n'est pas recevable contre l'irréfragabilité de la présomption.

Conséquence: cette "vente" étant considérée juridiquement comme une donation:

Les biens vendus, ou leur valeur, ou les nouveaux biens qui y auraient été subrogés, seraient à réunir à la masse successorale des parents dans les termes de 922 CC.

Il peut également être envisagé l'annulation pure et simple de la vente, qualifiée comme "pacte sur succession future", strictement prohibé par la loi.

Développements dans le JURISCLASSEUR NOTARIAL: "Vente à un successible en ligne directe" - auquel, apparemment, tous les avocats n'auraient pas accès.

Je pense, Rozza, que vous êtes armé pour demander le partage de la succession de votre père, même après l'adjudication, compte tenu de l'obligation pour votre frère de la réunion à la masse, de la valeur des biens vendus.

IL SERAIT PRECIEUX QUE SOIT DONNE ICI L'AVIS D'AUTRES MEMBRES DE L'EQUIPE SUR CE QUI PRECEDE.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **14/10/2009** à **18:35**

Bonsoir Maître,

J'ai bien reçu votre message, maintenant il nous reste à trouver un bon avocat qui accepte

l'aide juridictionnelle.

A votre avis, il vaut mieux que l'on laisse passer la vente aux enchères de la semaine prochaine et ensuite attaquer ou bien il faut le faire avant ?

Merci

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/10/2009** à **19:55**

Bonsoir, Rozza.

La succession de votre père a-t-elle été effectivement réglée (saisine d'un notaire, éventuels actes successoraux, accomplissement des formalités, dépôt d'une déclaration fiscale de succession...),
ou les choses sont elles restées "en l'état" après son décès?

De toute autre part, je n'ai plus de papier à "entête" depuis que je suis en retraite, mais en dernier lieu, j'ai été notaire titulaire de l'étude de ***** de 1981 à 1996; ce qui peut être aisément vérifié en tant que de besoin auprès de la Chambre des notaires des *****. Mon successeur est Me ***** , notaire associé à *****.
Dans la mesure où ces précisions vous seraient utiles, je vous autorise à les utiliser.

Par **rozza**, le **14/10/2009** à **22:20**

Bonsoir Maître,

Bonne question, mon frère est allé voir le notaire un mois après son décès et il a demandé une ouverture de succession. Je ne sais pas si les termes que vous employez ont été faits, demain à la première heure je contacterai le notaire de la réunion voir si c'est fait. Je vous fais confiance et vous crois Maître et ne met pas vos paroles en doute loin de là.

C'est moi qui ai fait un courrier à la banque voir si mes parents avaient un compte en banque et ensuite c'est moi qui lui ai dit d'aller faire le nécessaire afin de vérifier les comptes. C'était à moi d'aller le faire quand je lui ai appelé il m'a répondu qu'il n'avait pas beaucoup de temps à se consacrer à notre dossier de succession.

Heureusement que j'ai le téléphone en illimité sinon je me serai retrouvé avec une grosse facture à payer.

Merci encore pour tous vos conseils, vraiment vous nous ouvrez les yeux.

Demain j'appelle et vous tiens au courant.

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **14/10/2009** à **22:21**

Maître,
Excusez moi c'est à nous de faire toutes ses démarches ,
Merci
Cordialement
Rozza

Par **rozza**, le **15/10/2009** à **08:39**

Bonjour Maître,

J'ai bien reçu vos messages et je dois avouer que cette affaire me dépasse, c'est trop compliqué pour moi toute seule et pourtant il faut que j'y arrive. Le problème dans tout cela c'est que je n'ai toujours pas encore trouvé un bon avocat sur l'île car si je prend un France en plus de l'affaire il faudrait en plus réglé le voyage pour aller sur place.

Encore autre chose, on a appris qu'il y avait une soeur qui voulait régler le crédit de notre frère et peut être racheter la maison. Ce qui est bizarre c'est qu'elle se marie ce samedi, cela fera 5 jours jusqu'à la date fatidique. Si elle fait cela, puis je continuer quand même à les poursuivre ou il faudrait arrêter là ?

deuxième chose si on bloque la vente notre frère restera toujours dans les lieux (on ne veut plus de lui)

et le troisième cas de figure si on laisse se faire aux enchères, peut on récupérer cette somme afin de la partager entre nous les autres héritiers, car si oui on préfère la 3ème hypothèse.

Car quelque soit la solution on ne veut plus de ce frère indésirable dans les lieux, qu'ils aillent ailleurs. Car jusqu'ici il a été malhonnête envers nous autres.

Concernant les termes saisine, actes successoriaux etc... c'est à nous de faire le nécessaire si oui, où les faire ?

S'il vous plait, donnez moi votre avis que dois je faire parmi les 3 solutions, ca me fatigue cette affaire. Mes frères me disent qu'il faut voir cela en France, qu'en pensez vous ?

Huer, je vous ai demandé si malgré la vente on peut continuer cette affaire ou bien faut il le faire tout de suite avant quelque soit la solution et décision prise. Peut on faire bloquer la somme de la vente.

Merci encore pour votre aide. Si vous voulez bien appelez moi.

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/10/2009** à **10:55**

Bonjour, Rozza.

Il est impossible d'agir sur le prix d'adjudication.
Laissez courir l'adjudication. Si votre soeur veut enchérir, libre à elle.

Tout doit se régler par une opération de COMPTES, LIQUIDATION, PARTAGE de la succession de votre père, qui doit être demandée au notaire chargé de la succession, et qui prenne en compte tout ce que je vous ai expliqué. Tout sera "remis à plat". Je vous conseille de ne pas reprendre le notaire de la vente.

Mais il faut au préalable faire établir par le tribunal que la "vente" est en réalité une donation, avec les arguments que je vous ai donnés.

Pour celà, je ne peux pas vous proposer le choix d'un avocat, n'étant plus "connecté" aux réseaux de la vie active. Avez vous contacté l'ordre des avocats de Charente-maritime comme je vous l'ai suggéré? L'avocat que vous aurez ensuite choisi fera le travail en métropole, et pourra prendre un correspondant à la Réunion, pour le représenter sur place, sans avoir à faire le voyage.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **15/10/2009** à **11:35**

Bonjour Maître,

Oui, j'ai déjà contacté l'ordre des avocats de saintes (car c'est là bas que l'on dépend) et il y a une consultation le dernier jeudi du mois et là ce ne sera pas possible. J'essaie de trouver un autre, j'espère y arriver au plus vite.

Autrement, j'enverrai un autre de mes frères voir un qui accepte l'aide juridictionnelle. Je lui enverrai par mail toute notre correspondance.

Je vous tiens au courant de cette affaire encombrante.

Merci

Cordialement

Rozza

Par **Jurigaby**, le **15/10/2009** à **11:58**

Bonjour à tous,

Je tenais juste à confirmer les propos remarquables de Jurisnotaire.

En effet, en cas de vente consentie à un successible en ligne directe avec réserve d'usufruit pour le cédant ou réalisée à fonds perdus (prix payé seulement sous forme d'avantage viager au profit du vendeur) et sauf accord des autres successibles, la loi présume irréfragablement qu'il y a libéralité et que celle-ci doit s'imputer sur la quotité disponible (Cass. civ. 7 nov. 1934, S. 1935. 1. 127) ; on présume que le de cujus, en procédant de la sorte, a effectivement voulu avantager le successible prétendument acheteur.

On est donc complètement dans cette hypothèse pour le cas présent.

Je vous souhaite bon courage pour trouver des professionnels suffisamment compétents pour traiter votre dossier au mieux.

Très cordialement.

Par **rozza**, le **15/10/2009** à **14:35**

Bonjour à vous juriste et sans oublier Maître...,

Merci encore pour toutes vos informations et conseils, car j'aurai encore besoin de vous car il y a une autre affaire qu'il faut encore régler cela concerne une autre maison que notre mère à donner cette fois ci à une de nos soeurs. Hélas, c'est pareil on n'était pas au courant à part elle et celui qui a cette fameuse maison (vente aux enchères)là aussi, on a appris cette nouvelle il y a trois mois depuis le décès de notre père on en découvre et que ceci a été fait en 1996 (ou 1997) il faut que l'on règle cette affaire avant et ensuite on s'occupe de l'autre.

Je vous tiens au courant au fur et à mesure que cela avance.

Cordialement

Rozza.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/10/2009** à **16:50**

Bonjour, Rozza.

Vous dites qu'une autre maison a été DONNÉE par votre mère à une de vos soeurs.

== Pouvez-vous me donner des précisions sur cette donation -et si possible m'adresser copie

de l'acte- ?

== - Cette maison appartenait elle en propre à votre mère: l'a-t-elle, elle-même, recueillie par donation, succession, échange ou remploi de biens propres à elle? ou votre mère a-t-elle acheté cette maison dès avant son mariage?

- Ou alors avait elle été achetée par vos parents au cours du mariage?

Si votre mère a effectivement DONNE à sa fille une maison lui APPARTENANT EN PROPRE, il n'y a rien à faire du vivant de votre mère.

Ce n'est qu'après son décès que pourront être entreprises les opérations de COMPTE, LIQUIDATION ET PARTAGE de la succession de votre mère, pareillement aux mêmes opérations qu'il y a MAINTENANT lieu de faire au décès de votre père.

Votre bien dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/10/2009** à **13:42**

Bonjour, Rozza.

L'acte dont vous m'avez adressé copie est bien un acte de donation par votre mère à votre soeur Rose-marie.

Cette donation est faite "par préciput et hors part", c'est à dire avec dispense de rapport à la future succession de votre mère, dans la limite de la quotité disponible.

Elle contient une réserve viagère du droit d'usage et d'habitation par votre mère sur la maison donnée, bien que celle-ci n'ait pas constitué à l'époque le domicile conjugal au sens de 215 CC.

Cette maison constituait un bien propre de votre mère, pour se l'être vue attribuer aux termes d'une donation-partage qui avait été consentie par ses propres parents à leurs enfants au nombre desquels votre mère.

Elle est parfaite.

Je vous confirme donc ce que je vous disais au dernier paragraphe de ma précédente intervention.

Avez vous d'autres problèmes?

Votre bien dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/10/2009** à **16:25**

Bonjour, Jurigaby.

Merci pour vos propos laudatifs.

Je dois à la vérité de dire que lorsque j'étais encore en exercice, j'ai été démarché par la faculté de droit de Poitiers, pour y donner des cours de droit civil aux étudiants maîtres en

droit.

J'ai du refuser, pour cause d'incompatibilité en termes de temps à consacrer, avec ma pleine activité de notaire.

Ce dossier Rozza est juridiquement intéressant.

Il renferme de plus, une véritable "bombe à retardement" que personne ne semble avoir vue, et que je n'ai fait qu'évoquer plus haut.

Si les consorts Rozza réussissaient à obtenir de la "donation baptisée vente", la qualification de "pacte sur succession future", qu'elle est véritablement, les conséquences seraient énormes:

La sanction des pactes sur succession future pouvant aller jusqu'à la nullité, cette "donation baptisée vente" serait alors annulée; avec comme conséquence principale la remise RETROACTIVE de la maison dans le patrimoine des parents des consorts Rozza, assortie de l'anéantissement rétroactif de tous les faits et actes en aval, et notamment -outre la vente-donation- de:

- le prêt souscrit par le frère Rozza "acquéreur" auprès du Crédit Agricole pour "l'acquisition" de la maison,
- La sûreté réelle par hypothèque conventionnelle y attachée,
- La procédure de saisie et d'adjudication en cours,
- l'adjudication qui va intervenir,
- Et imaginons que le futur candidat enchérisseur à cette adjudication souscrive lui même un emprunt...

...

Etant en fonctions, j'aurais refusé purement et simplement d'instrumenter sur un tel acte.

Comme quoi il faut TRES bien lire les origines de propriété, et s'assurer de ce que la qualité de propriétaire du contractant ne peut pas être discutée ni remise en cause.

Il y a là un petit sujet d'examen de droit civil.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **16/10/2009** à **16:55**

Bonjour Maître,

Je vous remercie pour vos conseils, mais je ne comprend plus rien dans tout ça. J nage et je pique carrément la tête sous l'eau. Nous ne connaissons rien en droit. Mardi mon frère a rendez vous avec un avocat spécialisé dans la vente aux enchères il emmènera toute notre correspondance échangée. J'espère que cette fois ci cet avocat prendra bien son temps afin de l'étudier bien qu'il n'aura pas beaucoup de temps devant lui.

Car mon frère à la Réunion et moi même ici on a vu en tout 4 avocats et tous ils n'ont rien vu et nous ont dit la même chose qu'il est propriétaire et que cela ne nous regardait pas et qu'il fait ce qu'il veut chez lui et ses maisons.

Vraiment nous souhaitons de tout coeur que l'on y arrive au bout et que justice soit faite.

Qu'en pensez vous ?

Concrètement, que doit on faire ? parce que là jeudi vente aux enchères on a pris l'avocat pour qu'il récupère les sous afin de partager entre les autres frères et soeurs. Mais après ce qui concerne l'acte vu que vous dites que c'est une donation, mais si la maison est vendue on ne pourra plus rien faire et ce sera aux oubliettes ? même si on prend un autre notaire c'est pareil si la maison est vendue c'est foutu ? franchement au secours !!! éclairez ma lanterne s'il vous plait.

Ah non, maintenant il n'y a plus d'autres actes à part ces deux là. Heureusement !!! Sinon le nom FEL.... enfin bref !!!

Merci encore j'attend votre réponse

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **16/10/2009** à **17:02**

Maître,

J'essaie de faire travailler ma tête, si l'acheteur achète la maison et si l'acte de "vente" n'est pas bon, que c'est une donation est ce que cela veut dire que l'on n'a pas le droit de toucher cet argent et qu'il faudrait le rembourser ? Refaire l'acte qu'il reste dans le patrimoine et par la suite si on veut la revendre et bien là on récupère les sous et on le partage et que l'on vire notre frère. Parce que l'on ne veut plus de lui dans les parrages. ?

Cordialement

Rozza

Par **Jurigaby**, le **17/10/2009** à **11:55**

Cher Jurisnotaire,

[citation]Je dois à la vérité de dire que lorsque j'étais encore en exercice, j'ai été démarché par la faculté de droit de Poitiers, pour y donner des cours de droit civil aux étudiants maîtres en droit.

J'ai du refuser, pour cause d'incompatibilité en termes de temps à consacrer, avec ma pleine activité de notaire. [/citation]

Je vous comprends tout à fait mais quel dommage! J'enseigne actuellement à la Faculté de droit de Montpellier en qualité de vacataire, et c'est un véritable régal qui je l'avoue, n'est pas

facile à concilier avec une vie professionnelle bien remplie..

[citation]Ce dossier Rozza est juridiquement intéressant.

Il renferme de plus, une véritable "bombe à retardement" que personne ne semble avoir vue, et que je n'ai fait qu'évoquer plus haut. [/citation]

Sans vouloir paraître présomptueux -il m'arrive à moi aussi de faire des erreurs- force est de reconnaître que le niveau général des avocats est relativement médiocre et ce, d'autant que ces derniers n'ont jamais assez de temps pour bien travailler les dossiers "lourds" comme celui de Rozza. Si en plus, on cumule avec l'incompétence du notaire rédacteur, je comprends bien que Rozza soit complètement perdu.

Une nullité de la donation pour pacte sur succession future serait en effet totalement envisageable mais je ne suis pas sûr qu'un tribunal ait finalement "le cran" de prononcer la nullité. Je pense qu'en cas d'action judiciaire, il sera probablement fait strictement application de l'article 218 Cciv et la vente sera requalifiée en donation, par préciput et hors part.

L'adjudication suppose nécessairement que le tiers acquéreur soit de bonne foi et ne connaisse pas l'existence du pacte sur succession future. Or, si on raisonne par analogie avec la vente réalisée en fraude du bénéficiaire d'un pacte de préférence ou d'une PUV, la jurisprudence n'annule généralement la vente que lorsque le tiers acquéreur connaissait l'existence de ces actes et savait pertinemment que la vente portait atteinte aux droits du bénéficiaire de la promesse.

La situation ici est différente bien sûr, mais la nullité me semble d'une telle importance que je doute qu'elle soit prononcée..

Très cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **17/10/2009** à **12:31**

Cher Jurigaby,

Je partage entièrement votre point de vue, et note que vous n'êtes pas tendre avec les avocats et notaire ayant oeuvré dans ce dossier.

Je ne pense pas qu'il soit de l'intérêt des consorts ROZZA de poursuivre la voie d'une action en nullité, mais de s'en tenir au jeu de 918, et ce pour deux raisons:

La première, que vous soulignez, tient à la complexité même d'une telle procédure, que je ne pense pas que ces derniers puissent accompagner; si tant est qu'il y aurait une quasi-certitude d'obtenir raison en Cassation en termes de droit strict, mais ils n'iraient certainement pas jusque là.

La seconde réside dans le fait qu'ils n'y auraient financièrement pas grand intérêt. Le simple fait de réintégrer la valeur de la maison dans la "masse paternelle à partager" devrait, par le seul jeu des comptes à intervenir, les indemniser équitablement, et le prix de

l'adjudication -après remboursement du solde de son emprunt- fournira peut-être au frère de quoi apurer la créance que les comptes feront ressortir, à son encontre et au profit des autres frères et soeurs.

Et même en s'en tenant à cette "procédure tronquée", je partage votre souhait que les conjoints ROZZA soient bien accompagnés juridiquement et judiciairement. Mais ceci me semble dépasser notre ressort de conseil.

Encore une fois, je souhaite votre avis.

Votre bien dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **17/10/2009** à **14:53**

Bonjour, Rozza.

Je ne pense pas pouvoir faire grand-chose de plus pour vous, ne voyant pas quel autre moyen juridique pourrait être soulevé à votre profit.

Je me répète encore une fois, "laissez filer" l'adjudication.

Et que votre frère apporte bien à la consultation de votre avocat, TOUS les éléments de nos présents échanges, et surtout l'avis de Jurigaby en sa qualité de professeur de droit à Montpellier, qui devrait faire autorité.

La piste de travail de votre avocat se trouve toute tracée.

Si vous désirez me rencontrer personnellement, faites le moi savoir, et je vous contacterai au numéro de téléphone que vous m'avez communiqué.

De toutes façons, tenez moi informé.

Bon courage et bonne chance.

Par **Jurigaby**, le **17/10/2009** à **14:53**

Cher monsieur,

[citation]Je partage entièrement votre point de vue, et note que vous n'êtes pas tendre avec les avocats et notaire ayant oeuvré dans ce dossier.[/citation]

Mais prenez bien conscience que je n'ai absolument rien contre eux! Ce sont deux métiers très difficiles où on demande au professionnel de tout anticiper, de tout prévoir et il est clair qu'on ne peut pas tout demander à un seul homme. J'aime la collégialité! Cela vaut pour les juges comme pour les avocats et autre professionnel du droit.

Pour ce qui est de refuser systématiquement les dossiers lourds, c'est une pratique assez fréquente et que je comprends tout à fait. Les professions libérales sont des professions

difficiles, où il faut faire en sorte qu'un cabinet "tourne". Par voie de conséquence, c'est beaucoup plus tentant de ne prendre que des dossiers que l'on a déjà plus ou moins plaidé et pour lesquels on est en "confiance" que de prendre des dossiers longs, délicats et réclament beaucoup de travail..

[citation]La seconde réside dans le fait qu'ils n'y auraient financièrement pas grand intérêt. Le simple fait de réintégrer la valeur de la maison dans la "masse paternelle à partager" devrait, par le seul jeu des comptes à intervenir, les indemniser équitablement, et le prix de l'adjudication -après remboursement du solde de son emprunt- fournira peut-être au frère de quoi apurer la créance que les comptes feront ressortir, à son encontre et au profit des autres frères et soeurs.

Et même en s'en tenant à cette "procédure tronquée", je partage votre souhait que les conjoints ROZZA soient bien accompagnés juridiquement et judiciairement. Mais ceci me semble dépasser notre ressort de conseil.[/citation]

Je partage à mon tour complètement votre point de vue. On réintègre la maison, en valeur, dans l'actif à partager et de fait, Rozza obtiendra une "indemnisation" propre à rétablir une égalité satisfaisante entre les héritiers.

Vous aviez parfaitement tout décrit et je tiens à vous dire que je vous trouve d'une compétence rare et que c'est un plaisir de vous lire, ayant déjà eu l'occasion de regarder quelques unes de vos autres interventions sur ce Forum.

Très cordialement.

Par **rozza**, le **20/10/2009** à **15:39**

Bonjour Maître,

Et bien je viens d'avoir mon frère au téléphone ainsi que l'avocat que l'on a pris, il ne pourra rien faire. Il nous a répété encore que le frère truand est propriétaire et qu'il récupèrera les sous comme il le souhaite et que la seule chose que l'on peut faire c'est de réestimer le terrain et voir si c'est plus de 300.000 demander au frère le paiement et de partager entre nous tous et comme il travaille pas alors là c'es foutu.

Moi ce que je compte faire c'est de porter plainte devant le tribunal contre lui et prouver que ceci n'est pas une vente mais une donation déguisée.

Je voulais vous demander est ce à moi de payer les relevés de banque de nos parents pour voir où est passé l'argent, car le notaire m'a dit la semaine dernière qu'elle allait demander les relevés et qu'elle allait me les envoyer et régler car on voudrait les relevés depuis 1997 à 2009

Merci

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/10/2009** à **18:35**

Bonsoir, Rozza.

L'avocat qui a reçu votre frère a-t-il pris connaissance de TOUT l'argumentaire que nous avons développé?

Avez-vous transmis tout ce même argumentaire au notaire?

Pour "porter plainte contre votre frère devant le tribunal", il vous faut un avocat prêt à plaider la requalification de la vente en donation.

Nous sommes toujours sur le même et unique problème.

Cherchez encore un avocat apte à traiter ce dossier.

L'examen des relevés de comptes de vos parents permettra en effet de savoir utilement si, avec leur prix de "vente", vos parents n'avaient pas ensuite fait de dons manuels au fameux frère.

Dans l'affirmative, il conviendra d'en faire également figurer le montant dans le compte liquidatif global à la succession de votre père, à intervenir.

Si vous payez seule le coût d'obtention par le notaire, de ces relevés bancaires, considérez que ce n'est que provisoire, et qu'il s'agit là d'une avance que vous faites à vos autres frères et soeurs; avance qui sera également comptabilisée.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **20/10/2009** à **18:49**

Bonsoir Maître,

Oui, il en a vu deux avocats, ils leur ont dit la même chose qu'il est propriétaire et j'ai même appelé un et encore expliqué la situation et mon frère a amené toute notre correspondance échangée entre nous. Et de plus il m'a dit que même si nous avons raison, vu que notre frère ne travaille pas on va t il trouver les sous pour le mettre dans la succession ? En tout les cas il nous a dit qu'il est spécialisé dans ce genre d'affaires et que si nous continuons dans cette affaire, on va perdre nos sous. Franchement, nous avons marre, pourquoi, la Réunion et la M&trapole ce sont les mêmes lois qui régissent et pourquoi on ne veut pas nous écouter. Peut être, que nous ne sommes pas riches et nous essayons de faire valoir nos droits et on nous l'herbe sous les pieds. Pensez vous quel'on va arriver un jour. Et si la vente aux enchères aboutisse jeudi et si le soit disant frère prend les sous et les dépense et bien ce sera perdu d'avance. En tout nous avons déjà vu cinq avocats.

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **21/10/2009** à **12:01**

Bonjour, Rozza.

Je comprends parfaitement votre désarroi.

Et je comprends que vous ayez l'impression de vous heurter à un mur, alors que vous avez en fin de compte raison et que vous êtes dans votre bon droit.

Comme je vous l'écrivais déjà, le chemin est tout tracé pour l'avocat: il n'a qu'à déposer des conclusions, rédigées aux fins et pour demander que le tribunal:

- Constate le caractère gratuit de la prétendue vente sur la base de 918 CC. et la requalifie de donation (c'est un point de droit incontestable);
- Et ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de votre père; et éventuellement commette un notaire (choisi par vous) pour procéder à ces opérations.

Ne me demandez pas d'aller jusqu'à rédiger ces conclusions - je ne veux pas empiéter sur le travail des autres. Je peux néanmoins continuer à "piloter de loin" ce dossier, que j'ai maintenant pris à coeur.

Vous me dites que "le" frère, bien que ne travaillant pas, possède des terrains, des biens... En aval du partage, tous ses biens pourront être interpellés pour payer sa créance envers ses autres frères et soeurs.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **21/10/2009** à **15:11**

Bonjour Maître,

Nous attendons demain voir le verdict de cette enchère. Puis, on va reprendre notre bâton de pèlerin et continuer notre combat. Déjà, ce matin j'ai appelé un expert concernant l'estimation du terrain et qui m'a répondu qu'en 1997 le mètre carré était au moins à 500F (80.000€) que pour le terrain sans compter les maisons. Cela nous réconforte dans notre combat, on jouera sur les deux (article 918CC et l'estimation des biens) comme vous l'avez dit à plusieurs reprises,

Juste une petite question : on a combien de temps après cette vente ?

Merci encore pour vos conseils.

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **21/10/2009** à **15:32**

Rebonjour, Rozza.

L'adjudication vous est "transparente". Elle ne compte pas pour vous. Juridiquement, elle ne vous concerne pas.

Faites au plus vite.

Faites maintenant.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **21/10/2009** à **15:54**

Bien Maître,

Je vais m'y mettre à chercher un avocat en Métropole afin de faire avancer le dossier.

Cordialement,

Rozza

Par **rozza**, le **22/10/2009** à **18:09**

Maître,

Je vous donne des nouvelles comme promis ! la vente n'a pas eu lieu apparemment la banque s'était trompée dans le montant (enfin c'est ce que l'on nous dit). Ils lui ont donné un mois pour trouver 50.000€ sinon elle vend la maison pour ce même prix.

Nous on pense plutôt que c'est plutôt une lettre que l'on avait envoyé au Procureur de la République qui a dû faire stopper car j'avais bien énoncé dans mon courrier que cette maison a été vendue à notre frère sans que nous les autres frères et soeurs ne soient au courant et de plus, comme vous dites que c'est une donation déguisée !

On cherche toujours un avocat et pensons d'ici la semaine prochaine l'on trouvera.

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **28/10/2009** à **14:39**

Bonjour Maître,

Comme promis, je vous tiens au courant au fur et à mesure de ce que l'on fait.

Aujourd'hui, j'ai appris autre chose par le Tribunal de Grande Instance de la Réunion : que la banque avait fait une vente forcée de la maison au 02 Juillet 2009 et qu'au dernier moment la vente n'avait pas eu lieu car paraît-il qu'ils ont stoppé (problèmes trouvés au niveau de l'acte notarié). Elle m'a parlé de (je n'ai pas bien compris ????????? non caduque).

Hier, quand j'ai appelé un expert chez un notaire à la Réunion il m'a parlé de compromis de vente. A votre avis, fallait-il avoir un ou pas car on ne sait pas s'il y en a un.

On va être fixé jeudi prochain concernant l'avocat mon frère a un rendez-vous.

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/10/2009** à **14:55**

Bonjour, Rozza.

Encore une fois, ne vous focalisez pas sur la vente aux enchères.
Ce n'est -et n'a jamais été- votre fait, et vous n'y pouvez pas intervenir.
De ce côté là, "laissez filer" (vous ne pouvez d'ailleurs rien faire d'autre).

Vous devez par contre vous concentrer sur l'action en requalification de la vente, en donation; puis sur l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage.

Ne vous dispersez pas inutilement.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **21/11/2009** à **12:34**

Bonjour Maître,

Cela fait un petit moment, et bien voilà on a trouvé un avocat qui a enfin reconnu que ceci n'est pas une vente mais bien une donation déguisée.

Mais par contre, ça coïncide lui il nous a proposé de casser l'acte et demander au fameux frère un loyer. Mais nous ne sommes pas d'accord, que doit-on faire à votre avis. Car pendant 12 ans il nous a menti à tous les autres frères et sœurs en nous disant qu'il est propriétaire des lieux et même chasser mon frère. Car nous voudrions que ce bien soit vendu et que les sous aillent dans la succession afin d'être partagé entre tous.

On est dans une impasse, je vous demande votre aide encore une fois.

Merci

Cordialement

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **21/11/2009** à **12:57**

Bonjour, Rozza.

Vous tenez enfin "le bon bout".

Je me répète: prenez les choses dans l'ordre.

Qu'un notaire établisse le compte de liquidation-partage de la succession.

Ce compte fera ressortir une dette du "frère" envers ses autres frères et soeurs.

En tant que de besoin, l'exigence de cette dette pourra être rendue exécutoire (homologation par le tribunal de l'état liquidatif).

Votre frère sera alors tenu de s'acquitter de vos créances ainsi dégagées, par tout moyen à ses goûts ou possibilités. Eventuellement en se procurant des liquidités par la vente de la maison, ou d'autres choses, ou autrement... cela deviendra son affaire.

Votre bien dévoué.

Dans cette affaire, j'aurai bien gagné un cigare (j'en fume).

Par **rozza**, le **22/11/2009** à **14:12**

Bonjour Maître,

On a donné à l'avocat toute notre correspondance et de suite il a vu ce que vous aviez dit. Il va nous défendre. En tout cas, je vous remercie encore pour tous vos efforts et ne vous oublierai pas et serez récompensé pour toute votre aide. Vous êtes un grand dans votre profession et n'ai jamais douté de vos capacités.

Mais de toute façon je vous tiendrai au courant de tout.

Mille mercis.

Cordialement.

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/11/2009** à **15:07**

Chère Madame,

Votre dernière formulation me touche beaucoup.

Je la prends pour sincère, et l'apprécie à sa juste valeur.

De tels messages nous rendent enclins à continuer nos travaux.

Je ne vous cache pas que votre dossier est le plus imposant de tous ceux que j'ai traités ici.

Votre -c'est le cas- bien dévoué.

Par **rozza**, le **08/12/2009** à **15:14**

Bonjour Maître,

Me revoilà vous donnant un peu des nouvelles de notre affaire, on a déposé nos dossiers pour l'aide juridictionnelle, trouvé un avocat qui veut bien nous défendre maintenant on attend patiemment.

Par contre, j'aurai besoin d'un renseignements : est ce à nous les héritiers de faire les démarches auprès de l'AGIRA pour savoir s'il y avait une assurance vie et aussi auprès de la banque voir concernant le compte bancaire de notre père.

Est ce normal ?

Merci pour votre réponse

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **08/12/2009** à **15:50**

Maître,

J'ai oublié, ce matin j'ai appelé le notaire de la Réunion voir où ca en est avec les relevés de banque, cest le clerc de notaire que j'ai eu au téléphone. Car c'est elle qui a le dossier en main. Après avoir appelé la banque elle m'a envoyé ceci :

Bonjour Madame, Suite à votre appel de ce jour, j'ai téléphoné au Crédit Agricole, service successions. La personne m'a indiqué être toujours dans l'attente d'une réponse officielle de la part de ses services, afin de savoir si elle peut transmettre la copie des relevés de comptes. En effet, du fait de la co-titularité du compte avec votre maman, cela relève peut-être du respect de la vie privée, c'est pourquoi il y a une hésitation de leur part. Elle me fait parvenir un courrier en ce sens. Dans l'hypothèse où leur réponse serait négative, elle pourra délivrer ces documents sur décision judiciaire. En effet, les mouvements bancaires peuvent constituer un indice pour vous s'agissant d'une présomption de donation déguisée. Je ne manquerai pas de vous tenir informée.

C'est pour cette raison que je vous ai posé cette question précédemment.

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/12/2009** à **18:35**

Bonsoir, chère Rozza (à la longue, je crois pouvoir vous qualifier ainsi).

Ne pensez-vous pas que les incidents et péripéties "de terrain" me concernent moins ?
Moins que les questions levées sur les "grandes lignes" de droit de votre affaire, auxquelles j'ai la faiblesse de me flatter d'avoir tenté de donner réponse.

Normalement, ce forum a vocation, en quelques lignes -parfois lapidaires- à orienter les consultants vers telle destination, tel objectif, tel spécialiste; donner, fournir un sens à la question, qualifier ou quantifier leur démarche et son bien-fondé.

Et **toutes** les réponses de nos consultants -chacun selon ses compétences et possibilités- sont "bonnes", puisqu'animées de bonne-volonté positive. Chacun apporte "sa pierre à l'édifice".

Je laisse très volontiers la place aux personnes dont vous vous assurerez les services, et dont c'est le métier, pour qu'elles exécutent leurs prestations (rétribuées).

Je peux, bien sûr, si vous le souhaitez, continuer de surveiller les "grandes lignes" que j'évoquais.

Votre bien dévoué.

Par **rozza**, le **09/12/2009** à **16:44**

Bonjour très Cher Maître (si vous me le permettez),

Je vous remercie mais bien sûr que vous aurez tout le suivi de cette affaire et ne manquerai pas.

Jetez un petit coup d'oeil à votre ...

Mille mercis

A très bienôt

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/12/2009** à **17:17**

Ma chère Rosa,

Je m'incline devant votre "très", que je reçois comme un cadeau.

Mais! mais! mais!... (dirait Isabelle) je refuse impérativement votre "cher", du moins dans son acception onéreuse.

Quoique... Je vous aie "parlé" plus haut, d'un cigare (j'en fume toujours, quel...!)

Quant à "Maître", je le prends quand on me le donne, mais je ne le revendique jamais (au téléphone, je me présentais par mes simples prénom et nom).

J'ai jeté "le" petit coup d'oeil; je viens même de regarder à 360° tout-autour de moi??? Rien de spécial dans mon bureau. Qu'y aurait-il donc à voir ?

A nous "revoir" donc, comme des dorénavant vieux camarades.

Votre bien mille-mercié.

Par **rozza**, le **09/12/2009** à **20:48**

Bonsoir Cher Maître,

Merci pour vos compliments, je n'ai pas oublié le cigare promis. Je voulais dire votre boîte mail.

Mais moi j'ai du respect pour vous, c'est pour ceci aussi que je vous dirai toujours Maître car vous le méritez.

Encore mille mercis

Bonne soirée à vous.

Rozza

Par **rozza**, le **31/12/2009** à **17:58**

Au nom de tous les miens je souhaite à tous et à toutes UNE TRES TRES BONNE ET HEUREUSE ANNEE à toute l'équipe

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **01/01/2010** à **10:46**

.

.

Merci, chère Rozza de vos bons voeux.

Et recevez les miens, ainsi que ceux de (je m'avance à, et crois pouvoir, le dire) toute l'équipe, en retour.

Par **rozza**, le **02/01/2010** à **15:44**

Bonjour Maître,

Je vous ai laissé un message personnel dans votre boîte mail, quand vous aurez un petit moment pouvez vous jeter un coup d'oeil et dites moi ce que vous pensé de ce sujet.

Merci beaucoup,

Cordialement,

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **02/01/2010** à **17:58**

.

.

Bonsoir, ma chère Rozza.

Je n'ai rien reçu de vous dans ma "boîte".
Pourtant, jusqu'à maintenant, "ça a marché".

Réitérez, réitérez...

A bientôt peut-être.

Par **rozza**, le **03/01/2010** à **01:15**

Bonsoir Maître,

Je viens de voir votre message merci d'avoir répondu aussi vite et sais que nous pouvons compter sur vous. Ca y est je viens de vous le renvoyer dans votre boîte mail.

Merci encore,

Cordialement,

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **03/01/2010** à **07:55**

Bonjour, chère Rozza.

Le moyen de chantage extrême, de "mise sous pression" de votre père tel que vous me le décrivez, peut s'apparenter à de la violence et être qualifié telle, laquelle constitue un des vices majeurs du consentement pouvant entraîner la nullité pure et simple du contrat. Pour l'autopsie, votre avocat vous renseignera.

Au-revoir.

Par **rozza**, le **03/01/2010** à **14:44**

Cher Maître,

Je vous remercie j'en parle à mes frères et concernant l'autopsie on va discuter avec notre avocat et moi même je me renseignerai dès lundi à l'ordre des médecins ici en France.

Je vous souhaite un bon après midi, et à très bientôt pour la suite.

Cordialement

Rozza

Par **rozza**, le **14/11/2010** à **10:51**

Bonjour à tous ceux et toutes celles qui ont suivi mon affaire et un grand coucou à mon très cher Maître (Maître *****)

Et bien voilà, cela fait un moment que je ne suis pas venue faire un tour et vous mettre un peu au courant de la suite des évènements.

Comme je vous l'ai dit l'autre fois, nous avons trouvé un avocat sur place qui doit nous représenter, la date de notre première audience c'est ce lundi 15 novembre.

On attend avec patience du verdict, mais de toute façon je vous tiendrai au courant.

Non, Maître il ne nous a rien dit concernant vos mails envoyés. J'espère qu'il tiendra compte de vos deux mails.

A très bientôt,

Cordialement,

Rozza

Par **rozza**, le **14/11/2010** à **10:53**

Cher Maître,

Et bien non, l'avocat ne m'a rien envoyé comme conclusion concernant vos mails envoyés. IL ne nous a pas contacté ni moi, ni mes frères pour faire une mise au point concernant la première audience de lundi.

Ne vous inquiétez pas, je vous tiendrai au courant de la suite.

Sincères salutations

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/11/2010** à **11:06**

Bonjour, Rozza.

... Et encore un de «mes gros dossiers» qui se réveille...

Fin du parcours du combattant ?

Les choses se précisent : Lundi donc, sera pour vous «le jour des jours».

Si par inadvertance, le tribunal ne vous donnait pas raison, n'hésitez surtout pas à interjeter immédiatement appel.

Votre dossier est très «juridique».

Et vous gagnerez (votre cause sera mieux entendue) en vous éloignant d'un jugement «de terrain» en première instance (les juristes appellent cela «juger en équité» lorsque parfois le magistrat privilégie les faits au droit), au profit d'un arrêt qui ne peut manquer d'être rendu selon des critères plus proches du «droit pur» objectif (dont l'exemple culminant est la Cour de Cassation). Mais espérons que vous ne serez pas amenée à aller jusque là; et que justice vous sera rendue dès lundi.

Merci de nous tenir étroitement informés.

Bien à vous.

Jean-françois.

P.-S. Ca reconforte, de pouvoir constater que certain(e)s internautes restent fidèles...

Car il est des dossiers, dans lesquels je m'étais pourtant bien investi... Bon.

Par **rozza**, le **14/11/2010** à **11:28**

Bonjour Maître *****,

Merci pour votre réponse très réconfortante, comme vous dites espérons que ceci ne va pas trop traîné, car mon frère a déjà trop profité de la situation ainsi que sa malhonnêteté envers nous jusqu'ici, il serai temps que lui et sa famille se barrent de là.

Comme je vous l'ai déjà dit, vous serez au courant de tout ce qui va se passer dans cette affaire et vous promets que je ne vais pas attendre pour envoyer les documents concernant cette affaire.

Bien s salutations.

Rozza

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/11/2010** à **12:04**

Rebonjour, Rozza.

Please, n'écrivez pas(plus) explicitement mon patronyme.

Je suis déjà, submergé de "E-mails".

A croire que ce météorologique temps (de), a collé (normal, la pluie, humide, ça colle) mes "client(e)s" à leur ordinateur...

A demain donc, pour le résultat.

Jean-françois.

Par **rozza**, le **15/11/2010** à **16:27**

Bonsoir,

Et bien voilà ni moi, ni mes frères n'ont eu des nouvelles de l'affaire d'aujourd'hui. Un de mes frères est allé au tribunal et c'était déjà fermé, il a appelé l'avocat et la secrétaire lui a fait comme réponse il faut attendre que le tribunal nous envoie le compte rendu.

Et bien, quoi faire de plus c'est attendre, ca devient long l'attente.

Cordialement,

Rozza

Par **rozza**, le **19/11/2010** à **10:05**

Bonjour,

Je vous donne des nouvelles, la partie adverse n'avait pas d'avocat. Le tribunal a clôturé le dossier, on aura une réponse au 30 décembre 2010.

Je ne sais pas ce que cela veut dire? pouvez vous m'aider ?

Merci

Rozza