

JEAN-MARC POISSON
GUY GROSSE
MARC DUMONT

Notaires Associés
Successeurs de Mes
Mailley et Loiseau

DOMINIQUE BUSSON

Notaire Salarié



21, AVENUE RAPP - 75341 PARIS CEDEX 07

TÉLÉPHONE : 01 40 62 25 25

TÉLÉCOPIE : 01 40 62 25 00

Madame Anne-Marie THOMAS- BLONDEL
67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Dossier suivi par
Jean-Marc POISSON
Ligne directe:01.40.62.24.94

PARIS, le 21 janvier 2009

consultation THOMAS-BLONDEL Anne-Marie
280077 /JMP /RC /AC
Vos réf . :

Chère Madame,

Comme suite aux entretiens menés avec vos fils, je vous transmets sous ce pli un compte-rendu dont vous êtes pour l'instant la seule destinataire.

Vous l'aurez constaté, la situation de THOMERY constitue la pierre angulaire de votre dossier de transmission. Ma préférence va à la troisième solution qui semble présenter le moins de difficultés.

J'interroge la Mairie de THOMERY pour connaître le plan local d'urbanisme et vérifier si le fond du 119 est à lui seul constructible.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous pouvez souhaiter sur ces premières réflexions.

Je me permets de vous adresser une facture pour mes diverses interventions jusqu'à ce jour. Je vous remercie d'y faire bon accueil.

Veillez croire, chère Madame, à l'assurance de ma meilleure considération et accepter de vous présenter en ce début d'année mes vœux les plus sincères pour qu'elle voit se réaliser l'ensemble de vos projets.

Jean-Marc POISSON



COMPTE-RENDU D'ENTRETIENS AVEC ERIC, DIDIER ET THIBAUT THOMAS

A la demande de Madame THOMAS-BLONDEL, et en accord avec ses trois enfants, je me suis entretenu avec ces derniers.

Eric m'a rendu visite le 21 octobre 2008, Didier le 19 novembre 2008 et Thibault a discuté, dans le cadre d'une conversation téléphonique, le 4 décembre 2008.

Chacun souhaite que Madame THOMAS puisse organiser la transmission de ses biens de son vivant. Le maintien dans une quelconque indivision est rejeté par tous. Les difficultés du passé ont laissé des traces profondes; chacun adhère à la recherche de solutions qui réduisent les tensions, notamment celles qui se manifestent à propos de l'indivision du 119 rue du Général de Ségur à THOMERY.

Il me faut commencer par évoquer la position de chaque enfant sur THOMERY, tant sur le 117 qui vous appartient que sur le 119, en indivision par tiers sous votre usufruit.

Eric et Thibault ne sont pas intéressés par THOMERY. Ils s'accordent sur le fait que le fond des deux adresses doit être divisé et cédé comme terrain à bâtir. Pour eux les maisons du 117 et 119 doivent constituer un seul lot.

Ils font valoir entre autres arguments l'accès commun à la rive de la Seine et le fait d'éviter d'avoir à reconstruire le mur séparatif.

Didier, quant à lui, veut bien envisager de conserver THOMERY, s'il a l'accord de ses enfants. Il considère que le 117 n'est intéressant que s'il est conservé avec l'entier terrain.

Il n'exclut pas de racheter le fond constructible du 117, s'il est attributaire de la maison. Quant au 119, Didier n'exclut pas de le conserver, s'il peut obtenir un financement. A ce sujet, il fait état des réticences de sa banque à prêter, avec les parts de la SCI Michel THOMAS comme garanties.

De ces constatations peuvent être envisagées à mon sens 3 hypothèses:

1) Didier se voit attribuer la maison du 117 dans la donation-partage. Il achète les deux terrains à bâtir du 117 à sa mère, lui permettant de dégager les liquidités nécessaires au coût de cette transmission.

Didier conserve en outre le 119 en rachetant l'usufruit de Madame THOMAS et les 2/3 en nue-propriété de ses frères.

Cette solution a le mérite de maintenir l'ensemble existant, 117 et 119. Elle suppose un accord sur les valeurs et un financement en conséquence.

2) Madame THOMAS vend les terrains à bâtir situés au fond du 117. A ce sujet, il existe au cadastre actuel deux parcelles A 882 et A 884 dont la surface et la limite pourront être revues si nécessaire.

Madame THOMAS met en place une donation-partage, dite "cumulative", qui incorpore le 119 aux autres valeurs données pour l'attribuer avec le 117, restant après division, à Didier.

Dans cette hypothèse aussi se pose la question des valeurs. A propos du 119, le fond du terrain est-il constructible?

3) Une solution de compromis pourrait consister à envisager la division du fond des 117 et 119 en vue de la vente. Elle laisserait la possibilité de préserver un passage pour accéder aux jardins des 117 et 119 réunis par la rue Thiers.

La donation-partage "cumulative" envisagée plus haut est consentie ensuite sur le surplus avec attribution à Didier.

Cette troisième hypothèse ne répond pas à tous les souhaits exprimés. Elle ne maintient pas le 117 dans toute sa longueur. Mais le rattachement du 119 au 117 compense cette réduction par le maintien de la largeur des deux propriétés à hauteur des jardins.

Cette hypothèse semble toutefois permettre de surmonter les blocages actuels.

Elle permet de régler la question des deux propriétés (117 et 119) qui, bien qu'ayant des propriétaires différents, concerne les quatre membres de la famille.

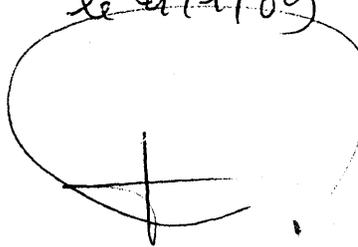
La vente des terrains à bâtir fixera définitivement leur valeur. Elle évitera les discussions d'expert et les soupçons de plus-values futures qui ne seraient pas partagées.

Cette solution permet de contourner la difficulté du financement d'un rachat par Didier, dont l'obtention demeure aléatoire dans la période actuelle.

Elle ne laisse que la question incontournable de l'estimation des 117 et 119, après division et détachement des terrains à bâtir. Les expertises du 117 font apparaître un écart important. Il pourrait être recouru à deux experts professionnels et convenir de retenir la valeur moyenne.

Telles sont les constatations et propositions qu'il nous est possible de faire à ce stade des consultations.

le 21/1/09

A handwritten signature, possibly 'J.', enclosed within a large, hand-drawn oval.

Ça ne va pas de traverser
ce corridor par "scam". ; Cependant,
je préfère te l'expliquer au cas où
un incident technique serait survenu.
Pas besoin, Ne s'en va



Monsieur Thibault THOMAS

138, A^e de la Plage

34410 - SERIGNAN -

