

Re: SUCCESSION WALSH DE SERRANT CHARLES

Expéditeur : ludovic walsh (ludowalsh007@yahoo.com)

À : axel.briere@notaires.fr

Cc : elodie.candau@notaires.fr; barbara.davaic.53007@notaires.fr

Date : mercredi 25 novembre 2020, 13:34 UTC+1

Fabuleux

Dans un premier temps je refais le point sur ces histoires de parcelles
Puis je viendrai sur l'appel téléphonique de mon frère hier matin

Merci d'avoir remis votre nez dans ce bordel
Tout est donc au mieux dans le meilleur des mondes possibles !

Les réponses aux différentes questions sont arrivées et de votre part et du cadastre . Elles concordent .
Mr Véron que je dois rencontrer prochainement m'a également confirmé le micmac

Reste donc les parcelles 1080 1081 et 1083 du Moulinet

Vous dites = "

- Les parcelles cadastrées 024 C n° 1080, 1081 et 1083 à CHATEAU-GONTIER ne figurent effectivement pas dans la désignation de l'article 7 de l'attestation de propriété.

Elles proviennent de la division des parcelles 335 et 336 dont le surplus (1079 et 1082) a été vendu par vos parents le 11 juin 2010. "

Pour mémoire l'image ci-dessous montre le champs cultivé par nous incluant les parcelles 1080 1081 et 1083 disparues ; la 334 est dans les documents que vous nous avez fournis

Et effectivement la maison de l'image ci-dessous fut vendue incluant les parcelles 1079 1082



Le cadastre m'envoie ceci

98	024 C	1081	BOZEIL	V459	0335	1 024C	P	04	3 80	3,12	1N	1A	5,71	100
98	024 C	1083	LA PIECE DE DEVANT	V947	0336	1 024C	P	04	1 43 60	118,32	C	TA	0,62	20
											GC	TA	0,62	20
											TS	TA	3,12	100
											C	TA	23,66	20
											GC	TA	23,66	20

Vous écrivez =

" Je procède donc à une vérification auprès du service de la publicité foncière, et s'il s'agit d'une omission j'établirai une attestation rectificative pour la corriger. "

Et je vous en remercie

Pour les bonnes nouvelles :

Mon frère m'a enfin appelé hier matin

La conversation fut longue , fastidieuse mais constructive

Ce qui avait été annonce fut répété :

Henry désire que le loyer de l'appartement qu'occupe Charlotte soit conforme au marché
Soit !

Nous demanderons à un agent immobilier de donner un ordre de grandeur

Il a été avancé que 1500/1800€ serait plus juste

Charlotte continuera de payer 900€ par mois et et la différence sera considérée comme une avance que je prendrai à ma charge dans le décompte final et je vous demanderai de m'aider à trouver une solution pour que ceci soit réalisable sans frais de donation et dans le cadre de la loi .

Pour le garage également le loyer sera revu à la hausse pour s'approcher des valeurs du marché

Ces sommes financeront les charges des biens Parisiens

Le locataire du studio m'a prévenu qu'il partirait mais sa date de sortie n'est pas arrêtée .

Sauf erreur son bail est un bail meublé
C'est un locataire sympathique et fiable
Une première question se pose :
Si la succession reçoit des loyers , ceux-ci sont-ils considérés comme des revenus sur lesquels il faut payer des impôts auquel cas il serait plus intelligent de considérer ces rentrées comme des provisions des charges de l'indivision
Elle sont lourdes
J'essaierai de trouver du temps pour générer des tableaux Excel afin de visualiser facilement les datas
Henry reste intéressé par le garage et pourquoi pas le studio
La question que j'ai soulevée est la suivante :
Est-il plus intelligent de vendre garage et studio auquel cas il faut payer droits de notaire et taxes et impôts
Ou bien une simple prise de part de la succession pour Henry est plus intelligente = Henry devrait recevoir sa part de succession qui correspondrait en valeur au studio et peu ou pas de taxe sont imputables
Si vous avez le temps et le désir , vous m'appellez quand il vous convient pour me donner votre point de vue

Maitre L'Huillier m'accompagne le week-end du 12/13 décembre pour finaliser l'inventaire
Henry a à nouveau évoqué un autre commissaire priseur pour une contre-expertise et libre à lui de le faire
Soit on agit soit on se tait

Pour le gros morceau =

Henry a acté le bien-fondé de la vente de l'appartement de Château Gontier . Maman et mes sœurs également
L'appartement va avec un garage
Vous pouvez donc prévenir votre collaboratrice et je contacterai également des agences de chateau gontier

Henry s'est résolu non sans mal à la mise en vente de La Maroutière
J'ai déjà prévenu Mr Besse avec qui j'ai déjà commencé à travailler
Mon frère Henry fera surement encore quelques aller et retour déclamatoires mais le processus est enclenché

Je continue de compiler des datas
Il semble intelligent de vendre dès à présent certaines parcelles inutiles et dérisoires

Je ne sais comment procéder . La fameuse parcelle minuscule :
La 1263 est devenue AD 36 qui figure bien dans la désignation de l'article 5 de l'attestation de propriété. ..
Mr Arnaud Veron qui connaît bien le territoire me dit que :
" Concernant la parcelle de la scencie , j'exploite la 0035 , ainsi que la 1215 en fermage à Mme Chauveaull y avait bien qu'une parcelle à l'origine . L'idéal serait de vendre les 3 ares restants à Mme Chauveau qui a aussi la parcelle 1302 "

Comment procéder ?

Pour cette micro parcelle je dois également prendre en compte une requête pleine de bon-sens de ma mère même si cela signifie du travail
Maman affirme qu'il existait un droit de passage correspondant au gribouillé rouge sur l'image ci-adjointe . Adolescent j'allais à cheval par ce chemin jusqu'à la Mayenne



Existe-t-il un moyen de vérifier/retrouver un acte consignait ce droit de passage qui même s'il semble secondaire peut avoir toute son importance dans l'option d'un développement touristique équestre

Pour les terres de Molière j'essaie de comprendre comment il serait possible de vendre sans que la Safer s'en mêle
Idem pour les terres louées par Mr Veron

Un Mr Chailleux nous a approché pour acheter La Maroutière , le Moulinet etc ...

Mais rien n'est déclaré , ni annoncé officiellement

Si la Maroutière est vendue maman désire garder et s'installer au Moulinet
Si la Maroutière et plus sont vendue maman possiblement consentirait à une avance qui permettrait à Charlotte d'acquérir la pleine propriété de l'appartement de Paris

Et pour le reste

Un gros travail m'attend

Assez légitimement me semble-t-il j'estime que celui qui bosse prend les décisions à condition que celles-ci soit validées par la majorité de 2/3

J'espère que nous pourrons avancer rapidement et efficacement
Je navigue à vue et je fais au mieux de mes capacités
Et je croise les doigts

Bien cordialement

PS : Dans le cadre de la donation de 1993 léguée par mon père et ma mère en proportion égale, sachant que mon père avait stipulé une donation au conjoint survivant. Ma mère reçoit-elle donc la totalité de l'usufruit ? Et, en cas de vente pourrait-elle renoncer sans droit de succession à tout ou partie de son usufruit ?
Etc ...

Ludovic Walsh de Serrant
23 rue du Chateau des Rentiers
75013 Paris
Tel + 33 6 15 38 37 36
[HTTP://WWW.LUDOWALSH.COM](http://www.ludowalsh.com)
Waterzooi Inc

Le mardi 24 novembre 2020 à 18:25:11 UTC+1, Axel BRIERE <axel.briere@notaires.fr> a écrit :

Monsieur,

A la suite de vos messages, je vous prie de trouver en pièces jointes les copies des actes relatifs à la succession de votre père et signés le 16 octobre dernier.

Pour répondre à vos questions au sujet de certaines parcelles, et après avoir pris le temps de vérifier vos demandes, je vous précise que :

- Les parcelles cadastrées 024 C n° 1080, 1081 et 1083 à CHATEAU-GONTIER ne figurent effectivement pas dans la désignation de l'article 7 de l'attestation de propriété.

Elles proviennent de la division des parcelles 335 et 336 dont le surplus (1079 et 1082) a été vendu par vos parents le 11 juin 2010.

Je procède donc à une vérification auprès du service de la publicité foncière, et s'il s'agit d'une omission j'établirai une attestation rectificative pour la corriger.

- La parcelle B 166 à Saint Fort a effectivement été divisée en 1262 et 1263.

La 1262 a été comprise dans l'expropriation que vos parents ont subi en 2010.

La 1263 est devenue AD 36 qui figure bien dans la désignation de l'article 5 de l'attestation de propriété.

- La parcelle D 922 à Chemazé constitue avec une parcelle 927 un chemin d'accès à une propriété voisine. Cette parcelle 922 n'appartenaient donc pas à vos parents.
- La parcelle A 753 a été divisée en 1663 et 1664 en 2017, à l'occasion d'une vente par vos parents des parcelles 1160 et 1664 au profit de M et Mme Boulay. M. Veron était intervenu à cette vente pour résilier son bail sur ces parcelles vendues.

La parcelle A 1663 apparaît bien dans la désignation de l'article 11 de l'attestation de propriété.

Quant à la parcelle 1660 que vous évoquez, elle ne provient pas de la division de 753 et elle correspond à un lot dans un lotissement communal. Elle n'appartenait donc pas à vos parents.

En espérant avoir répondu à vos interrogations,

Bien cordialement

Axel BRIERE

Notaire associé

**35 rue des Fossés - BP 10439
53004 LAVAL Cedex**



Tel : 02 43 66 86 00

Numéro d'appel visio : 1893599

(Actes à distance)



Avant d'imprimer, pensez à l'environnement...

L'information contenue dans ce mail peut être confidentielle, si vous n'êtes pas le bon destinataire, sachez que l'utilisation induite de cette information peut être illégale.