

**CHAINE & Associés**  
NOTAIRES

Place Vendome - 139 Rue Vendome  
69477 LYON CEDEX 06 (Métro Foch)

LETRE  
PRIORITAIRE

LYON 06 CDIS  
RHONE  
28-05-08  
498 00 177298  
4657 694080

€ R.F.  
LA POSTE  
004,68  
SM 402922

Christophe SARDO

Monsieur Sébastien BERNARD

3, chemin de Taffignon  
69110 SAINTE FOY LES LYON

REMENS)

**R**

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 011 897 3246 1



Monsieur Sébastien BERNARD

3, chemin de Taffignon  
69110 SAINTE FOY LES LYON

**RECOMMANDE AVEC AR**

V / Réf. 136045/BBL/

N / Réf. M. Bertrand LONGATTE (Me BREMENS)

Affaire suivie par : Ligne directe : 04.72.75.76.12  
bertrand.longatte@notaires.fr

Lyon, le 28 mai 2008

**VENTE CTS BERNARD / COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE**

Monsieur,

Ainsi qu'il résulte de mes précédents courriers, je vous confirme que le prix de vente s'établit à UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR), et est réparti de manière égale entre les deux bâtiments, soit SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00 EUR) chacun.

L'usufruit civil compte tenu de l'espérance de vie de Monsieur Claudius BERNARD et du revenu annuel des Biens a été retenu pour 25%, ainsi qu'il résulte du document joint établi conformément aux tables de mortalité dressée par l'INSEE, et des revenus des Biens dont relevé établi par la Régie Franchet

En conséquence relativement aux Biens situés au 8 bis rue Richerand, la répartition est envisagée de la manière suivante :

650.000,00 EUR

M. Claudius BERNARD, Usufruit civil de 25% soit 162.500,00 EUR

Mme Christiane BERNARD 133440/660000 de la nue propriété, soit 98.563,63 EUR

M. Sébastien BERNARD 263280/660000 de la nue propriété, soit 194.468,18 EUR

M. Stéphane BERNARD 263280/660000 de la nue propriété, soit 194.468,18 EUR

Relativement à l'usufruit de M. Claudius BERNARD, de 162.500,00 EUR, ainsi qu'il résulte de l'acte du 7 avril 1988, notamment en sa page 5 article 1, - qui vous a été transmis le 18 janvier 2008-, les Biens et droits immobiliers sis à LYON (69003), 8 bis rue Richerand, appartenant en pleine propriété à M. Claudius BERNARD, en conséquence après vous en avoir transmis la nue propriété il demeure propriétaire de l'intégralité de l'usufruit desdits Biens.

En conséquence,  $650.000,00 \times 1/1$  (quote part de propriété)  $\times 25\%$  (valeur de l'usufruit) = 162500

En ce qui concerne les Biens situés au 8, rue Richerand, la répartition est envisagée de la manière suivante :

650.000,00 EUR

M. Claudius BERNARD, un quart de la succession de Madame Yvonne MOINE en usufruit civil soit 10.156,25 EUR, et trois quart en pleine propriété soit 487.500,00 EUR

Le surplus se divisant en 4 parts égales de 30.468,75 EUR et une cinquième part de même montant se divisant entre Vous et votre Frère, soit 15.234,37 EUR chacun.

Relativement à l'usufruit de M. Claudius BERNARD, de 10.156,25 EUR, (et non 20.312,50 EUR comme je vous l'avais indiqué précédemment), pour se conformer à l'acte des 6 et 20 juillet 1993,

M. Claudius BERNARD reçoit une moitié en pleine propriété au titre du partage du 24 février 1982, et un quart en pleine propriété comme suite à l'acquisition de l'autre moitié le 30 mars 1951 (Ladite moitié acquise par moitié par M. Claudius BERNARD et Mme Yvonne MOINE, soit un quart chacun).

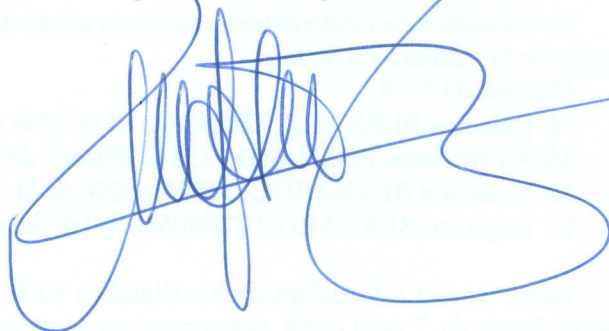
En outre M. Claudius BERNARD était usufruitier légal du quart de la succession de Madame Yvonne MOINE et à ce titre, il reçoit  $1/16^{\text{ème}}$  en usufruit des Biens.

En conséquence,  $650.000,00 \times 1/16$  (quote part de propriété)  $\times 25\%$  (valeur de l'usufruit) = 10.156,25 EUR

Je vous précise encore que Maître François BREMENS a décidé d'avoir recours à une évaluation civile de l'usufruit, en se fondant sur la jurisprudence en la matière, en effet la jurisprudence décide que le forfait fiscal a un simple caractère indicatif et ne saurait être pris en compte pour l'évaluation de la nue-propriété et de l'usufruit (*V. CA Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch., 25 juin 1990 : Juris-Data n° 049649*).

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

p/o Maître François BREMENS



S. CHAINE - Y. TOUZET - F. BREMENS  
M. PREBOIS - O. FONTVIEILLE - C. SARDOT



NOTAIRES ASSOCIES  
Place Vendôme  
139, rue Vendôme  
69477 LYON CEDEX 06  
Tél. 04 72 75 76 00

#### USUFRUIT CIVIL, ESTIMATION DE LA VALEUR EN CAPITAL

Valeur de la pleine propriété des biens soumis à usufruit	1.300.000,00 EUR
Revenu moyen	71.727,76 EUR
Valeur du taux financier	5,52 %
Usufruitier	Homme né le 14 mars 1926
Table d'espérance de vie	INSEE 03/05
Valeur capitalisée usufruit	403.526,84 EUR
Espérance de vie	6,92 années
Taux de l'usufruit	31,04 %

Ledit taux a été ramené à 25% afin de tenir compte des charges usufruitaires.