

Monsieur Jean-François MARCEAU  
3, chemin de Janus  
31000 TOULOUSE  
Tél : 06 04 39 35 22

**Monsieur le Président  
de la Cour d'Appel de Toulouse**  
Palais de Justice  
Place du Salin  
31000 TOULOUSE

Toulouse, le 27 mai 2016

**Objet : Succession MARCEAU – 2<sup>ème</sup> Chambre – Section 2.**

Monsieur le Président,

Ainsi que vous le savez déjà, mon grand-père Monsieur Gabriel MARCEAU, décédé le 14 mars 1996, laissait à ses deux filles un terrain et une maison sis au 27, avenue de Lardenne à TOULOUSE. A la suite du décès de ma mère, en juin 2003, je suis devenu héritier indivis de cette propriété, avec mes sœurs Bernadette, Madeleine et Anne-Marie, et ma tante Madame Françoise MARCEAU épouse GABRIELLI.

J'ai fait savoir à mes sœurs et à ma tante, le 22 janvier 2007, que je souhaitais leur racheter leur part dans cette succession familiale : à ce jour, seule ma sœur Madeleine m'a répondu favorablement, mes deux autres sœurs et ma tante ne m'ayant pas donné de réponse.

J'ai donc l'honneur de solliciter de votre bienveillant jugement qu'il me soit accordé d'acquérir ce terrain avec la maison qui y est construite, en vue d'un projet immobilier dont je souhaite vous exposer ci-après les motifs et les modalités pratiques.

En ce qui concerne mes motivations :

Le décès de mon père en 1994, suivi par celui de mon grand-père en 1996, puis d'un de mes beaux-frères la même année et enfin de ma mère en 2003, m'ont profondément affecté ; les complications judiciaires qui ont suivi ces décès successifs sont devenues aujourd'hui une cause de souci permanent pour moi. Une telle accumulation de malheurs m'a convaincu de la nécessité vitale d'aller de l'avant, de réagir en bâtissant un projet de vie personnelle solide : je crois que c'est en agissant ainsi, avec résolution et optimisme, que je parviendrai à effacer les traces du passé et contribuer également à assainir un climat familial tendu. J'ai 26 ans aujourd'hui, je suis marié et j'ai deux enfants, à qui je désire léguer un patrimoine. L'achat de la parcelle de terrain de l'avenue de Lardenne me permettrait de réaliser le projet qui me tient à cœur : **construire un petit immeuble collectif en R+1 offrant 4 appartements à la location.**

En ce qui concerne les modalités pratiques de ce projet :

J'ai remis entre les mains du promoteur immobilier M. Georges BARBEREAU, de Montauban, l'étude de faisabilité de cette opération. Après examen des documents d'urbanisme, évaluation du risque d'inondabilité par la D.D.E., estimation de la valeur du bien par le Cabinet MONNÉ-

DECOIX à 80 000 €, ce promoteur me propose de réaliser, via une S.C.I. dont je serais le gérant, l'intégralité de l'opération immobilière, à savoir :

- l'achat du terrain,
- la démolition de la maison existante,
- la construction du nouvel immeuble,
- la location des 4 appartements de 80 m<sup>2</sup>.

Le prêt qui me serait consenti par la banque de ce promoteur – estimé à 400 000 €, au taux de 4,7% l'an sur une durée de 30 ans – génèrerait une charge annuelle de remboursement de 25 000 € environ. Le rendement locatif des 4 appartements – 550 € par mois – s'élèverait de son côté à 26 400 € par an. C'est donc, du point de vue financier, une opération équilibrée.

J'espère vivement, Monsieur le Président, que vous voudrez bien examiner avec bienveillance ma requête d'acheter à mes sœurs et à ma tante le terrain sis 27, avenue de Lardenne, et que les explications qui précèdent auront su vous convaincre du sérieux et du réalisme de mes intentions.

Avec mes plus vifs remerciements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma plus haute considération.

Jean-François MARCEAU

