

R E F	Annexe 3 S2	Courrier Alexandre Stein du 12.01.98 Evaluations chiffrées et observations Sommaire	Page 1/11
-------------	----------------	---	-----------

## I- Coffre au décès de mon Père (opérations du 01.01.88 au 24.02.91)

3 méthodes d'évaluations	
1- Opérations sur comptes titres et épargne	2
2- Mouvements importants en chiffres ronds	3
3- Avoirs avant 1988 et excédents de gestion depuis 1988	3
4- Conclusion après corrections communes à toutes les méthodes d'évaluations	3

## II-Excédents de gestion de ma Mère (opérations du 25.02.91 au 17.07.95)

3 méthodes d'évaluations	
1- Excédents de gestion connus globalement	5
2- Libéralités inconnues jusqu'ici et mouvements en chiffres ronds sur comptes courants	6
3- Analyse de tous les chiffres détaillés	7
4- Conclusion après corrections communes à toutes les méthodes d'évaluations	11

### Notes de lecture

#### 1- Mode de réalisation et de corrections éventuelles des synthèses de relevés de comptes

**Utilisation d'un tableur.** Tous les chiffres de détail de la banque ont été

- conservés même si n'apparaissent que les totaux,
- contrôlés automatiquement par les soldes mensuels de la banque recalculés (aux arrondis près) (sauf pour les achats et ventes de valeurs mobilières et les retraits massifs en chiffres ronds de 88 au décès de mon Père, qui ne retiennent qu'une fraction des écritures).

Toutes corrections éventuelles justifiées, et les comptes bancaires manquants pourraient donc être immédiatement intégrés dans l'ensemble des chiffres et conclusions à en tirer.

Arrondis

1	F	dans les synthèses des relevés de comptes et "pièces" de gestion immobilière (contrôlées avec les soldes de la banque ou totaux immobiliers, aux arrondis près)
1 000	F	dans les détails des évaluations
10 000	F	pour les totaux de chacune des 6 évaluations
100 000	F	pour les conclusions moyennes sur les 2 catégories de dissimulations

#### 2- Référence aux pièces déjà fournies le 11.02.97 et à l'annexe 2 ce jour (S1), avec leurs désignations abrégées et, éventuellement, un numéro de page pour faciliter leur accès

- lecture des annexes 1 et 3 à 5 au courrier de ce jour
- recherche dans un dossier de pièces volumineux classé suivant ces mêmes abrégés

#### 3- Notes de bas de page. Je me limiterai dans le texte principal de l'annexe 3 à des évaluations chiffrées immédiatement vérifiables.

Les observations sous forme de notes de bas de page ne sont pas indispensables dans une première lecture.

A 2e lecture elles contiennent des précisions ou éclairages utiles pour

- les évaluations chiffrées,
- les investigations supplémentaires qui seraient estimées nécessaires pour l'expertise
- les questions à examiner verbalement lors d'une réunion contradictoire,
- certaines d'entre elles, étayer les observations résumées, en annexe 4 du présent courrier, sur les responsabilités professionnelles du Crédit Agricole et de l'agence immobilière Guesdon.

Dans les notes de bas de page, qui se réfèrent aussi à des pièces, les quelques informations ayant seulement valeurs de présomptions fortes et concordantes, dans l'état actuel du dossier, sont repérées entre [ ].

Si cela paraît utile ou souhaitable, des éditions identiques mais

- reportant les notes de bas de pages à la fin
- ou sans notes

sont immédiatement possibles.

dans les documents originaux tableur

dans les documents tableur imprimés puis scannés

les pièces jointes aux conclusions de Alexandre STEIN ont les mêmes références avec le préfixe F01- pour distinguer les premières pièces fournies à l'expert des autres pièces

**Les pièces de preuves, indiquées en marge gauche ou entre ( ) sont consultables avec un clic sur leur référence comportant une lettre. Les notes de bas de pages sont signalées ( ), par un simple numéro**

S1-2	<b>I-1 Opération sur les comptes titres et épargne</b> avec le seul compte courant actif 13 01632 2 001 ( 1)	
	<b>a- Opérations réalisées sur le compte-titres</b>	
	Elles font apparaître un écart final de	<b>1 821 000</b>
	entre	
B10	<input type="checkbox"/> soldes théoriques du seul compte-titres connu 13 01632 2 601	
	= solde déclaré par la banque de fin 87	
	+ achats de titres	
	- ventes ou remboursements de titres	
B2	<input type="checkbox"/> nouveau solde déclaré par la banque au décès de mon Père.	
	<b>Ceci prouve l'existence, avant 1988, d'un (ou plusieurs) compte-titres resté inconnu dont le montant était au moins égal à l'écart le plus grand constaté fin 1988 ( 2)</b>	
	74 874 + 1 808 838 = 1 883 712 ( 3)	
	<b>b- Opérations sur les comptes épargne</b>	
B10	Même analyse pour ces comptes qui ont été regroupés :	
B2	sur livrets xxx201,	
	<input type="checkbox"/> CODEVI xxx241,	
	<input type="checkbox"/> CEL xxx301.	
	Sur l'ensemble des comptes épargne connus manquent de plus	<b>311 000</b>
	<b>1ère évaluation ( 4)</b>	<b>2 130 000</b>
	sous-évaluée § I-1-a	

connu de la banque principale  
mais non déclaré par la banque  
et composé de titres de mêmes natures

- 1 Le compte 13 02552 6 001 n'a fait l'objet que de 3 mouvements du 01.01.88 au 31.12.91. Voir son évolution en B10 en précisant que son vidage complet a été effectué le 23.01.91. Voir le relevé de ce mois. [L'existence d'un coffre était connue depuis longtemps en famille mais pas son importance ni son contenu. La constitution d'un coffre contenant des bons anonymes est une opération légale, bien que d'un intérêt réel plus que douteux pour de l'argent gagné honnêtement et destiné à ses enfants. Qui a conseillé mon Père à ce sujet ?] Confirmation de l'existence d'un coffre depuis janvier 1988 (au moins). Voir le relevé de ce mois
- 2 aux variations de cours près (sur un portefeuille d'obligations). Voir l'importance des opérations réalisées en 1988. Les opérations enregistrées entre janvier et mai font apparaître des remboursements de titres pour 1 510 511 alors que le seul compte-titres connu ne contenait que 557 744 en décembre 87

F-021, page 2

déclaré par la banque

F01-B10

		Total Titres +Epargne
Connu banque fin 1987	B10	1 672 631
Théorique fin 88	S1-1	288 931
Connu banque fin 88	B10	1 870 014
Ecart		1 581 083

fournie par l'expert en décembre 97, en même temps que les relevés d'opérations bancaires, F-03

- 3 D'après la nouvelle liste des comptes ouverture du coffre 426 en juillet 88 ? Voir note 1 et Annexe 1 note 6-4 Cette information chiffrée se recoupe avec d'autres informations chiffrées connues préalablement
- 1- 03.10.88. Donation d'un compte-titres de 1 810 000 F, enregistrée par le notaire (N2) mais non déclarée à la banque à cette date ( N4 )
- 2- [20.02.93. Valeur du coffre réputé familial donnée verbalement, 2 ans après le décès de mon Père, la première et seule fois devant toute la famille rassemblée, par Sylvain, ayant reçu toutes procurations pour cette succession et seul détenteur à l'époque de la clé d'un coffre (lequel, voir note 6-1) : "1 800 000 F en titres anonymes, ne constituant pas la totalité du coffre".] PV, page 3
- 3- [septembre 93. Correspondance entre le coffre et le compte-titre indivis donné en 1988, confirmée par Sylvain, suite à mes questions]. non déclaré par la banque
- 4 Bien que les preuves de l'existence d'un portefeuille inconnu, de valeur supérieure à 1 800 000, paraissent déjà suffisantes, il y a lieu de souligner que, malgré la demande d'un expert judiciaire, la banque n'a pas fourni les mouvements et situations sur les comptes titres et épargne depuis début 1988 alors que
- les archives correspondantes sont encore légalement disponibles,
  - ces mouvements représentent le poste essentiel des dissimulations sur le coffre au décès de mon Père, le coffre représentant lui-même l'essentiel de l'ensemble des dissimulations des 2 successions.
  - cette information a été demandée puisqu'elle a été, très partiellement, fournie

S1-2	<b>I-2- Mouvements importants en chiffres ronds</b>		
	- retraits nets en liquide sur compte courant		1 604 000
	- retraits nets en liquide sur comptes épargne ( I-1-b)		311 000
	- chèques sur compte courant		96 000
	<b>2e évaluation</b>		<b>2 010 000</b>
	<b>I-3- Avoirs avant 1988 et excédents de gestion depuis 1988</b>		
	a- Existence, <b>avant</b> 1988, d'un (ou plusieurs) comptes-titres inconnu (voir § 1-1-a) de valeur supérieure à		1 821 000
B9	b- Excédents de gestion de mon Père Les excédents nets de gestion de ma Mère ont déjà été évalués à 225 000 par an (précisions au § II-1 ci-dessous). Ces excédents étaient au moins du même montant du vivant de mon Père ( 5) La somme des comptes aurait donc dû augmenter d'au moins 225 000 F x par 3,15 =		709 000
B2	c- Ecart sur totaux des comptes bancaires Totaux de tous les comptes bancaires connus au Crédit Agricole le 24.02.91		1 726 000
B10	- Totaux de tous les comptes bancaires connus au Crédit Agricole le 31.12.87 Malgré les excédents (I-3-b) ces comptes ont diminué au contraire de ( 6)		1 937 000 211 000
S1-2	d- <b>déduction des libéralités connues de tous de 1988 au décès de mon Père</b> (chèques figurant dans les relevés de comptes)	-	435 000
	<b>3e évaluation</b>		<b>2 310 000</b>
	sous-évaluée § I-1-a et I-3-b		
	<b>I-4- Conclusion après corrections communes à toutes les évaluations</b>		
	a- les 3 évaluations se recourent :		
	<b>évaluation moyenne</b>	<b>2,2 MF ± 0,1 MF</b>	
	b- déduction des libéralités connues de tous après le décès de mon Père j'ai reçu 100 000 F en bons anonymes du Crédit Agricole en septembre 1993 ( 7)		600 000
	c- dettes familiales inconnues, pour mémoire ( 8)		
	<b>Evaluation moyenne corrigée</b>	<b>1,6 MF ± 10 %.</b>	(9)

bons de caisse de la banque

- 5  pension de retraite supérieure, compensant des dépenses courantes supérieures, vu le mode de vie de mes Parents,  
 2 parts pour l'imposition fiscale au lieu d'une seule.  
Il n'y a pas eu de déclaration à l'ISF de 1991 à 1993, donc probablement aussi de 1988 à 1991 (F2)  
et les déclarations à l'IRPP sont incomplètes en 1989 et 1990 . [Ceci vraisemblablement suite à de mauvaises informations reçues par mon Père du notaire au moment des donations en 1987 et 1988. Ce même notaire interrogé par moi à ce sujet en janvier 94 m'a affirmé qu'il y avait eu depuis un changement de législation fiscale sur les biens en usufruit, ce qui est faux].  
Le seul poste impôts représente un supplément d'excédents de gestion 57 000 par an  
 gestion immobilière par mon Père,  
 ...
- 6 Les totaux des comptes dans 3 autres banques (N5-8)  
- ne sont pas connus à fin 87  
- ne sont que de 16 736 au 24.02.91  
Les écarts sur ces comptes sont donc ignorés.
- 7 [par Sylvain, qui a exigé une reconnaissance écrite. J'admets qu'il a fait, à cette date, de même pour tous]
- 8 [Des prêts importants ont été accordés par mon Père à certains enfants, dont l'existence et les destinations sont connues de tous, mais pas les montants exacts ni les sommes restant dues au décès de mon Père.  
Ces prêts familiaux n'ont fait l'objet d'aucune déclaration spontanée ni question du notaire au décès de mon Père].  
D'après Nelly il y aurait sur ce sujet des documents "déposés par mon Père au coffre, à destination de tous" (G1-5).  
[J'ai naturellement suite à ce courrier, me mettant gravement en cause, souhaité faire en famille la clarté complète sur cette affaire, proposition restée sans réponse autre que celle figurant en P1-5, très illustrative et concernant moi seul. Pour ma part, je suis en mesure de prouver que toutes mes dettes familiales ont été remboursées avant 1988. Pour mémoire il y a eu, en plus, avant 1988 d'autres libéralités égales et régulièrement connues de tous]

9- **Résumé des manoeuvres bancaires anormales autour de ce coffre et des 2 comptes-titres de montants analogues liés.**

**Avant le décès de mon Père**

1- 03.10.88. "oublis" par le notaire de la déclaration à la banque de la donation d'un compte-titres indivis de 1 810 000 pourtant enregistrée par lui-même : (N2) sans numéro de compte, [puis d'envoyer copies de cet enregistrement à chacun des indivisaires. Je n'ai eu ma copie qu'après le décès de mon Père].

**Après le décès de mon Père**

2- 26.03.91. Déclaration de la banque, sans aucun numéro de compte ni indication des procurations (B2).

3- mars 1991. Absence d'information ou conseils pour l'ouverture immédiate du coffre en présence de tous les héritiers ou son blocage immédiat à la demande d'un seul d'entre eux, alors que

- cette dernière possibilité est explicitement prévue dans les imprimés des banques,
- [Le Crédit Agricole ne pouvait ignorer des achats de 1 800 000 F en bons anonymes du Crédit Agricole,
- le notaire ne pouvait ignorer l'importance des excédents de gestion de mon Père, incompatible avec la différence - 100 000 F entre la totalité de ses avoirs bancaires à son décès, 1 726 000, et la valeur déjà donnée en 1988].

renvois de  
responsabilités  
fallacieux  
PV, page 4

4- 13.08.91. Affirmation (sans preuve) par lettre du notaire à la banque ( N4 ), que le compte-titres personnel de mes Parents 13 01632 2 601 était le compte-titres indivis enregistré par lui-même en 1988.

[La banque a refusé de me communiquer cette lettre dont le notaire a prétendu, pendant 2 ans, ne pas avoir conservé de double, sans toutefois donner à la banque l'autorisation de me faire une copie de la sienne].

De plus absence de régularisation sur le compte-titres indivis, dès la détection de cette prétendue confusion majeure, après information et en accord avec tous les indivisaires, notamment pour signer un mandat de gestion.

5- 13.08.91. De plus ce compte-titres indivis a été déclaré (N5-7) pour sa valeur nominale (1 810 000, indirectement en l'englobant dans un total avec d'autres donations et sans signataire lisible), alors que la valeur déclarée par la banque pour le compte-titres 13 01632 2 601 était de 1 631 000 ( B2 ).

6- 1991. Ce dernier compte, qui aurait dû tomber en succession ou être transformé totalement aussitôt en compte-titres indivis suite à cette prétendue confusion, est devenu un compte-personnel de ma Mère avec en comptes-joints 3 enfants seulement ( B3 ).

7- 31.12.1991 seulement (alors que la lettre du notaire affirmant cette confusion était du 13.08.91). Le compte-titres indivis ( 61 52654 8 601 ) a été créé par la banque en prélevant seulement 1 553 000 sur le compte 13 01632 2 601 avec lequel il aurait été confondu (B3).

8- mars 1992. Création d'un nouveau compte-titres de ma Mère 61 54643 3 601 pour une valeur d'environ 100 000 F retirés sur le compte 13 01632 2 001, associé au compte-titres 13 01632 2 601 (S1-3 et S1-5).

9- juillet 1993. Le compte-titres 13 01632 2 601 a été clôturé, après son vidage complet puis une prétendue régularisation des procurations sur les comptes " 13 01632 2", en fait sur le compte courant 13 01632 2 001 seul. Le seul coffre réputé familial n'a fait l'objet de régularisations de procurations qu'en juin 1993 (pour 3 enfants dont Sylvain) et en juillet 1993 pour les autres dont moi-même, soit plus de 2 ans après le décès de mon Père. Ces prétendues régularisations ont été faites à l'initiative de la banque ( B6 ).

10- juin 1994. Le notaire s'engage à faire un inventaire du coffre (N6), engagement qui n'a pas été respecté,

11- mars 1995. Un huissier mandaté directement par le Juge des Tutelles déclare le coffre entièrement vide (G1-5).

12- septembre 1996. Il n'y avait pas de mandat pour la gestion du compte-titres indivis avant le décès de ma Mère, période pendant laquelle la totalité des revenus correspondants a disparu mais les obligations arrivées à échéance étaient renouvelées (B8). Aujourd'hui la banque, grâce à la même absence de mandat (B13), conserve tous les revenus sur un compte courant nouveau mais ne renouvelle plus les obligations arrivées à échéance. Le nouveau compte courant 61 52654 8 001 (créé sans même informer les clients) est totalement improductif (pour les clients). De plus la banque refuse de donner le moindre avis pour la sortie de cette indivision qui ne pose plus le moindre problème, sur sa valeur nominale en capital et ses revenus depuis le 17.07.95. Ceci sous prétexte d'absence d'accord de tous les indivisaires,

. accord dont elle s'est passé pour la création puis la gestion, particulièrement litigieuses, de ce compte depuis le 31.12.91,

. absence d'accord qui rend justement obligatoire aujourd'hui la sortie de cette indivision.

13- décembre 1997. Absence significative des mouvements et situations sur comptes-titres et épargne de 1988 au décès de mon Père malgré la demande d'un expert judiciaire.

**Ma procuration totale donnée, en toute confiance, à Nelly et Sylvain en mars 91 (N3) pour des opérations (normales) de succession ne pouvait en aucun cas être utilisée pour réaliser et faire accepter par la banque et le notaire, au moment du décès de mon Père et après, une telle accumulation de manoeuvres aussi anormales, dont je n'ai jamais pu avoir le compte-rendu par mes mandataires qui ont utilisé mon mandat contre moi.** Ceci alors que l'incapacité de ma Mère pour opérations financières importantes était parfaitement connue de la banque depuis longtemps (B1 en 1981, et Annexe 4 note 7). Voir aussi mandat de gestion immobilière, note 27-6

**II-1-Excédents de gestion connus globalement**, bases de mon évaluation du 11.02.97

**a- les revenus courants mensuels de ma Mère**, dans l'état de dépendance totale où elle était depuis le décès de mon Père, couvraient normalement ses dépenses courantes mensuelles (comprenant l'allocation de garde forfaitaire connue de 5 à 6 000 F par mois)

R1 - pension 9 000  
R2 - indemnité de guerre 2 900 (non imposable)

**b- revenus immobiliers évalués au minimum admis de 4 % nets après taxes et impôts**

de la valeur estimée des immeubles locatifs par le notaire, en septembre 1994

J0 à la demande du Juge des Tutelles : 2 600 000 (10)  
par an 2 600 000 x 4 % **104 000**

**c- revenus mobiliers** après prélèvement libératoire forfaitaire :

B9 moyenne des 3 dernières années pleines (92 à 94)  
149 000 - 141 000 x 0,2 **121 000**

Total annuel **225 000**

x 4,4 années

**1e évaluation 990 000**

sous-évaluée § II-1-b,

10 l'estimation du notaire, devant un Tribunal, (3 100 000) comprend l'ex-habitation de mes Parents, (500 000) qui n'a jamais été louée (à ma connaissance).

[L'estimation par ce notaire de la valeur des immeubles locatifs paraît sous-évaluée.

J'ai fait estimer récemment mes appartements (2 quatre pièces et 2 studios à Tours ou dans sa proche banlieue) au prix du marché actuel. Cette estimation a été de l'ordre de 1 MF.

Or dans l'acte de donation-partage correspondant les 6 parts ont été estimées de valeurs sensiblement égales.

Ceci donnerait pour l'estimation de la valeur des immeubles locatifs à ce jour 6 MF et non 2,6 MF]

S1-3 II-2-retraits en chiffres ronds sur comptes courants  
S1-4 a-"libéralités" à certains enfants, dont la plupart restées inconnues jusqu'à ce jour  
S1-5 chèques connus de tous + virements avec destinataires désignés sur les relevés de comptes  
S1-6

Destinataire	Compte	Date	Valeur	Total
Libéralités connues de tous	13 01632 2 001	92 04		
10 000 x 6		92 05	60 000	
12 000 x 6	61 54643 3 001	93 01		
Dans les 2 cas ci-dessus chèques signés par Nelly		93 02	72 000	
Total libéralités connues de tous				132 000
Note chèque en 92 de 15 000 (au lieu de 10 000)	13 01632 2 001	92 05	5 000	5 000
"VIR INDIVISION STEIN"	13 02552 6 001	92 05	850	850
"VIR STEIN FANEA NE"	13 02552 6 001	92 07	84 585	
	"	93 02	51 000	
	13 01632 2 001	93 02	5 000	
	13 02552 6 001	93 12	76 000	
	"	94 05	73 000	
	"	94 08	68 000	
	"	95 01	9 000	
	"	95 07	20 000	386 585
"VIR STEIN FANEA STEIN ELIANE NELLY"	"	95 02	38 204	38 204
"VIR STEIN FANEA STEIN S"	61 54643 3 001	92 05	28 000	
	"	92 06	15 000	
	13 02552 6 001	93 06	65 000	108 000
<b>TOTAL ( 11)</b>				<b>670 639</b>

S1-7 **b- mouvements en chiffres ronds supérieurs à 500 F avec émetteurs ou destinataires inconnus**  
Le nombre de retraits ou chèques et dépôts de cette nature est surprenant ( 12 )  
Le solde retraits (colonne H) - dépôts de ces mouvements (colonne P) est de ( 13 ) **616 900**  
**2e évaluation ( 14 )** **1 290 000**

Revenus du compte titres indivis enregistré en 1991 seulement, 61 52654 8 601, # 500 000 F, versés non sur le compte courant associé, 61 52654 8 601 mais sur un autre compte courant 13 02552 6 001 réactivé artificiellement (sans procuration) puis virés (avec les signatures de qui ?) vers le compte courant dans la 2e agence 61 54643 3 001 où les conjoints S seuls avaient procurations. F01-B7, F-021, pages 4 et 5

somme des comptes bancaires en septembre 1994 : 486 000	F-11, 2
somme des comptes bancaires en juillet 1995 : 250 000	F01-B11
écart	: 236 000
+ excédents de revenus de Mme veuve S	
de 09.94 à 07.95 : 200 000 x 10 /12	: 167 000
écart total	: 403 000

- 12 banque du département qui fait des virements de sommes rondes sur le compte 61 54643 3 001 ?  
Exemples en 93 03, 93 06, 94 05, 94 08
- 13 Corrections pour variation de l'ensemble des avoirs bancaires au § II-4 ci-dessous
- 14 **1- Les synthèses des comptes**
- libéralités régulières et connues de tous : corrections communes à toutes les méthodes d'évaluation § II-4 ci-dessous
  - revenus exceptionnels d'origines inconnues : colonne Q voir notes à la fin du § II-3-b
  - solde retraits - dépôts importants en chiffres ronds de destinations ou origines inconnues § II-2-b ci-dessous
  - 13 02552 6 001, sur lequel mon Père avait donné procurations à tous ses enfants dès 1981, procurations qui ont toutes été retirées dès son décès. Ce compte a été ré-activé en 92 03 (S1-4)
  - 61 54643 3 001, créé à cette même date, dans une 2e agence voisine (S1-5)
- mettent immédiatement en évidence l'"utilité" de ces nouveaux comptes, pour recevoir les excédents de gestion et les retirer aussitôt, respectivement
- revenus mobiliers connus (colonne L)
  - revenus immobiliers connus (colonne M) et revenus de nature inconnue (colonne O - colonne E)
- 2- La synthèse de la somme des comptes bancaires (S1-7) confirme immédiatement les retraits nets de 300 000 F faits sur l'ensemble des comptes de ma Mère de septembre 94 ( J0 ) à juillet 95 ( B11), ceci alors qu'elle faisait l'objet d'une action en protection légale, avec déjà des résultats d'expertises psychiatriques et financière nets et concordants ( J0 ) [action interrompue par son décès, Nelly ayant été désignée comme curatrice !]**

### II-3- Analyse de tous les chiffres détaillés

#### a-évaluation des impôts et taxes

Il s'agit du principal poste de dépenses réelles puisque les revenus immobiliers sont versés nets.

Or les paiements d'impôts

- sont parfois distingués des autres dépenses courantes dans les libellés des relevés.

Dans ce cas ils ont été ventilés dans la colonne F des synthèses des comptes.

- pour l'essentiel ils n'ont pas été distingués des autres dépenses courantes.

Dans ce cas ils se retrouvent dans la colonne I.

F3	□ IRPP 1994 ( 15)	79 400
	□ Taxes foncières sur immeubles locatifs et ex-habitation principale de mes Parents	
	1995           43 300 ( 16)	
N5-9	1990           34 200	
	moyenne annuelle sur la période considérée	39 000
	□ Droit de bail et taxe additionnelle pour mémoire ( 17)	
	□ Taxe habitation de l'ex habitation principale de mes Parents pour mémoire ( 18)	
	□ CSG 1994 ( 16 )	5 100
	□ ISF évaluée en l'absence de documents fiscaux	
	- Valeur des biens fournie par le notaire au Juge des Tutelles	
	du TI de Haguenau	4 000 000
	- Compte-titres indivis ( 19)	1 800 000
	Total avoirs	5 800 000
	- Plafond	- 4 700 000
	Base d'imposition à l'ISF	1 100 000
	taux d'imposition 0,5 %	5 500
	Total imposition annuelle moyenne reconstituée	129 000 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">maximisé</span>
	Total impôts payés sur 4 années complètes           129 000 x 4	516 000
F3	2 premiers tiers provisionnels IRPP supposés payés avant le 17.07.95	52 000
	□ Total impôts payés sur période examinée	<b>568 000</b>
	- Impôts déjà correctement ventilés colonne F	14 500
	Impôts non ventilés correctement à déduire de la colonne dépenses courantes	553 500

en réalité, l'ISF pas été payé, les déclarations correspondantes n'ayant pas été faites  
F01-F2

15 Les déclarations de revenus immobiliers nets après taxes et avant impôts pour 1994 : 71 367 (F3)

- font apparaître un revenu net **avant** impôts de 2,7 % ( 71 367 / 2 600 000)

alors que le **minimum après**, communément admis, est de 4 % . Voir de plus note 10,

- ne sont pas cohérentes avec

  . les déclarations pour 1994 de l'agence Guesdon   145 750           voir S1-8 et note 27-3

  . les taxes foncières connues (en 1995)           43 300           voir note 16

  . total avant impôts                                   102 450           (et non 71 367)

16 d'après des pièces [incomplètes, en désordre et sans liste d'accompagnement], remises par le notaire de Tours.

Ces pièces pourraient être jointes immédiatement à mon dossier de pièces, si les chiffres indiqués étaient contestés.

Les impôts et taxes sont adressés, tantôt à Nelly (curatrice) tantôt à Françoise chez qui résidait ma Mère depuis 1991.

Je n'ai pas trouvé, dans les documents, la taxe foncière de l'un de mes immeubles en 1995.

J'ai donc utilisé pour cet immeuble la taxe foncière 1996.

17 semblent pris en compte dans les versements nets de l'agence Guesdon, voir note 27-4

18 exonération d'après document remis par le notaire, ma Mère résidant chez Françoise à Haguenau depuis 1991

19 Nouvel "oubli" de déclaration par le notaire d'un compte-titres en usufruit résultant d'une donation, pourtant enregistrée par lui-même en 1988 alors que les immeubles locatifs, également en usufruit ont bien été déclarés . Voir notes 9-1 à 9-5

S1-7	<b>II-3-b- évaluation dépenses courantes nettes de ma Mère</b>		
	<input type="checkbox"/> Somme des dépenses courantes sur extraits bancaires colonne K		1 061 500
	<input type="checkbox"/> - Impôts non ventilés correctement à déduire (§ II-3-a)		- 553
	<input type="checkbox"/> - Remboursement SS (colonne T)		- 28
	Total dépenses courantes ( 20)		<b>479 400</b>
	Moyenne mensuelle dépenses courantes nettes (52,7 mois)	9 100	
	pour des revenus courants (§ II-1)	11 900	
	<b>Il se confirme que les recettes et dépenses courantes de ma Mère ne sont pas à considérer dans l'évaluation des dissimulations.</b>		
	<i>Notes</i>		
	- L'allocation mensuelle forfaitaire de garde convenue n'apparaît pas dans les colonnes H. On peut donc admettre qu'elle est englobée indirectement dans les colonnes I et J donc K		
	- Recettes courantes connues non enregistrées		
	· 2 de ses pensions trimestrielles de retraite (REMISE BQUE H DPT)		
	· 2 premiers trimestres 1995		54 500
	· la totalité de ses indemnités de guerre		
S1-3	- seul versement enregistré ( 21 )	2 291	
R2	- dernière indemnité connue 860 DM x 3,4 F	2 924	
	- moyenne estimée (2 291 + 2 924) : 2	2 608	
	x 51,7 mois	Total	134 808
	Total des recettes courantes connues non enregistrées		189 308
	- Recettes courantes inconnues enregistrées (colonne Q)		
	versements de montants précis et d'origines totalement inconnues ( 22)		199 764
	Il ne sera donc pas tenu compte de ces écarts entre recettes courantes		
	· connues mais non enregistrées,		
	· enregistrées mais d'origines totalement inconnues,		
	dont les totaux sont voisins.		

20- Les dépenses affectables entièrement à ma Mère, en dehors de ses dépenses de santé (remboursées donc ne figurant pas dans les chiffres calculés ci-dessus) : personnel de garde à demeure vers la fin de sa vie, ... devraient pouvoir être justifiées au moins de façon globale ou pour les sommes importantes, hors allocation forfaitaire de garde connue 5 à 6 000 F par mois.

- [Frais de photocopies et d'avocat exigés par Nelly auprès de moi-même (P1-7) alors que

· des frais de photocopies ont été prélevés directement sur comptes de ma Mère  
ex 13 02552 6 001 : 95 02 et 95 03 ; 13 01632 2 001 : 94 09 et 93 09 (1370 F)

· **l'initiative de l'action en protection légale de ma Mère a été prise par Nelly.**

Voir G1-16 et "ses" frais de photocopies importants en 93 09.

De même mes contradicteurs ont pris l'initiative de l'action judiciaire à l'origine de l'expertise en cours (P2)

- Frais d'indivision qui auraient été engagés par Nelly postérieurement au décès de ma Mère (G3)

De tels frais auraient dû être réglés par le notaire à partir de son compte de succession ouvert à cet effet (N8,N9)]

21 "OP étranger" sur compte 13 01632 2 001 en 91 03 (S1-3). **Pour des raisons inconnues ces versements ont ensuite été transférés sur le compte à la Société Générale, d'après le dernier relevé de ce compte, remis par le notaire**

22 colonne Q. Exemples

date	nature	compte 13 01632 2 001	compte 61 54643 3 001
92 01	remise bq dpt	35 295	
92 11	2 remises bq dpt	16 347	
92 11	remise bq dpt		15 389
93 02	2 remises bq dpt et h.dpt		26 331
94 03	id		22 400

Pour les autres recettes d'origines inconnues mais avec émetteur direct connu voir § II-3-e

comptes sur lesquels seuls les consorts STEIN avait procuration

S1-7 **II-3-c- Revenus mobiliers connus ( 23) avant impôts**

Année	Déclaration antérieure banque B9	Totaux des comptes colonne L
1991	72 292	73 258
1992	147 702	147 726
1993	150 378	148 717
1994	150 081	150 081
1995	135 791	97 445
<b>TOTAUX</b>	<b>656 244</b>	<b>617 227</b>

Les revenus totalisés automatiquement d'après les comptes pour les années 1992 à 1994 sont probablement plus exacts que les totaux déclarés de la banque, sauf pour les années des décès de mon Père et de ma Mère.

*Revenus mobiliers manquants en 1991.* Le compte-titres géré par la banque au décès de mon Père (et prétendu avoir été confondu avec le compte-titres indivis) était de 1 631 000 (alors qu'il aurait dû être 1 810 000). La composition du portefeuille n'a pas été modifiée à ma connaissance. Reconstitution des revenus qui auraient dû être déclarés en 91 ( 24) 149 000 (moyenne des revenus mobiliers de ce compte des années 1992 à 1993)

$x 1 631 / 1 810 \times 10/12 = 112 000$ . Ecart  $112 000 - 73 258 = 39 000$

*Revenus mobiliers manquants en 1995*

111 261 - 97 445 ( 25) 14 000

Total revenus mobiliers manquants 53 000

Les écarts entre revenus mobiliers connus et revenus mobiliers enregistrés dans les relevés sont supposés être englobés dans les recettes enregistrées d'origines inconnues. Voir § II-3-e

**II-3-d- Revenus immobiliers nets connus avant taxes foncières et impôts**

Comparaison entre les versements nets déclarés par l'agent immobilier à l'expert et les recettes sur somme des comptes bancaires de ma Mère

	Agence Guesdon	Totaux des comptes colonne M
Totaux	661 468	591 512

**Notes**

a- Décalage d'une année sur l'autre pour les 4èmes trimestres de chaque année

b- Le 2ème trimestre 1995 a été enregistré sur les comptes du notaire 26 265

Total des revenus immobiliers nets **618 000**

c- Les correspondances entre

. les loyers du 4ème trimestre 1991 déclarés par l'agence Guesdon 33 698

. l'acompte de cette agence versé pour le 1er trimestre 1992 10 000

n'ont été retrouvés dans aucun des comptes connus ( 26)

23 gérés sans mandat. Voir note 9-12

24 voir note 9-8

25 Déclarations imprécises et incohérentes de la banque

1- Sa pièce B9

- ne signale pas les revenus du compte-titres 61 54643 3 601

- ne distingue pas pour les revenus du compte-titres indivis 61 52654 8 001 déclarés par la banque versés sur le compte 13 02552 6 001, ceux versés avant et après le décès

2- D'après un document fourni par le notaire, la banque a déclaré les revenus suivants pour 1995 avant le décès

- sur compte-titre "61546433" 2 466

Malgré cette déclaration, les revenus de ce compte ont été omis de 92 à 95. Voir II-3-e

- sur le compte "1302526" 107 795 alors qu'il n'y a aucun compte-titres de ce numéro

Total 111 261 sans correspondance avec les relevés (97 445 colonne L)

26- Les versements de revenus immobiliers ont été transférés, début 1992, d'un compte de succession sur lequel les 6 enfants auraient dû avoir procuration ( 13 01632 2 001) à un compte sur lequel 3 enfants seulement avaient procuration, ceci dans une agence et à un lieu différents de la même banque ( 61 54643 3 001). Voir note 14

### II-3-d- Revenus immobiliers nets connus avant taxes foncières et impôts

#### Suite des notes

- S1-8
- d- Revenus déclarés par agence Guesdon. Ils paraissent sous-évalués ( 27)
  - e- Revenus non déclarés par cette agence, au moins ( 27-2)
    - . rue Foucault du 1T 91 au 3T 92, soit 7 trimestres
    - . rue Adam du 1T 91 au 2T 93 soit 10 trimestres

voir pièce F01-G2, page 4

Les écarts entre revenus immobiliers qui auraient dû être enregistrés et revenus immobiliers réellement enregistrés dans les relevés (notes ci-dessus c et e) sont supposés être englobés dans les recettes enregistrées d'origines inconnues. Voir § II-3-e

27

#### 1- Les loyers déclarés par l'agence Guesdon paraissent sous-évalués. Voir S1-8 et notes 10, 15.

En 1994 ces loyers nets avant impôts (102 450) représentent 3,9 % au lieu d'un minimum admis de 4 % après

- Comment se fait-il que l'immeuble rue Amsterdam (Sylvain), même si on admet des travaux importants (dont les montants et les modalités de paiements restent à éclaircir) soit resté inoccupé 3 ans ?
- Les loyers déclarés, pour les périodes avec occupants, sont variables du simple au double, pour chaque appartement, et même pour la totalité des 14 appartements, sans aucune justification,
- Pour mes appartements je constate que, dans des conditions entièrement comparables c.a.d. sans changement de locataire ni de loyer, mes loyers nets totaux connus et déclarés en 1996 sont supérieurs d'environ 30 % à ceux déclarés par l'agence Guesdon en 1994.
- Pour mes appartements je constate de plus, d'après les déclarations de l'agence GUESDON en 1993 et 1994 que
  - . le loyer d'un studio (2 studios rue Foucault) est voisin de celui d'un appartement de 4 pièces (avec cave) de standing comparable dans le voisinage (rue Tellier)
  - . ce dernier appartement apparaît inoccupé pendant les 2 premiers trimestres 1994 alors qu'il a été occupé sans interruption, par la même locataire, de septembre 1988 à février 1996
  - . ce même appartement a été reloué depuis pour un loyer double.

#### 2- Les loyers n'apparaissent pas au début de la période examinée pour certains appartements (Foucault et Adam)

Quel était le gestionnaire précédent et la date du changement de responsabilité.

#### 3- Les "pièces" ne présentent pas des chiffres par appartement, conformément aux obligations fiscales, Les déclarations fiscales et de l'agence Guesdon sont globalement incohérentes en 1994. Voir note 15

#### 4- Les "pièces" ne sont pas présentées de façon homogène pour les très rares dépenses explicitées :

- pas de distinction entre petites dépenses (usufruitier) et grosses dépenses (nus-proprétaires),
- droits de bail distingués pour un seul appartement 4T 92
- solde de travaux de ravalement, non apparus précédemment 2T 94
- dépense indiquée sans correspondance dans les versements correspondants 2T 95

#### 5- Pièces désor données, parfois sans date ou avec dates rajoutées a posteriori, et comportant des erreurs d'addition (3T 92 et 3T 93)

#### 6- Le mandat de gestion locative de l'agence Guesdon est particulièrement douteux

- Il a été établi à la date du 14.12.90, date à laquelle mon Père, décédé le 24.02.91, était déjà très affaibli.
- Les mentions manuscrites ne sont pas de l'écriture de mon Père, sans que sa procuration soit indiquée.
- Il est signé (fictivement) par mon Père seul alors que ma Mère était encore physiquement valide à cette date,
- La signature de Nelly imite celle de mon Père, observation que j'avais déjà pu faire sur des "cadeaux de Noël" de ma Mère, sous forme de chèques signés par Nelly. [Nelly a cependant affirmé par écrit, comme chacun de mes autres contradicteurs, que ma Mère était suffisamment capable. Ceci devant un Tribunal et malgré les avis contraires, nets et concordants, de 2 psychiatres experts nommés par ce Tribunal]
- Il ne porte d'ailleurs que sur 5 immeubles alors que 7 ont été gérés ultérieurement.
- Il est devenu caduc au décès de mon Père.

#### 7- [Les autres opérations immobilières connues de l'agence Guesdon sont également douteuses

Pour mémoire, afin de compléter l'éclairage des opérations immobilières dans cette affaire, vente en 1994 d'une partie de l'ex-propriété de mes Parents, donnée en indivis et préalablement lotie en 3 lots, dans des conditions litigieuses et également sans mandat régulier. Mis devant des faits accomplis, j'ai néanmoins accepté ces ventes par esprit de compromis, sans recevoir de mes contradicteurs la contre-partie prévue ensuite : clarté sur tous les autres postes obscurs détectés par moi depuis janvier 93].

S1-7 **II-3-e- Recettes nettes enregistrées d'origines inconnues ( 28) mais précisant le destinataire ou l'émetteur direct dans les relevés et pour l'essentiel en chiffres ronds**  
solde " compte Fanea" ( ? )  
colonne O - colonne E  
728 076 - 76 850 651 000

**f- Total 3ème évaluation**

Revenus mobiliers bruts enregistrés	(§ II-3-c)	617 000
Revenus immobiliers nets enregistrés	(§ II-3-d)	592 000
Recettes d'origines inconnues	(§ II-3-e)	651 000
Impôts et taxes	(§ II-3-a)	- 568 000

**3e évaluation 1 300 000**

**II-4- Conclusions après corrections communes à toutes les évaluations**

**a- Les 3 évaluations se recourent**

mon évaluation globale initiale méthode 1 était volontairement sous-évaluée.  
Voir § II-1-b et note 10

**Moyenne des 3 évaluations 1 200 000 ± 200 000**

Dans les 2 évaluations avec chiffres aujourd'hui plus sûrement connus 1 305 000 ± 15 000

**b- Ecart sur totalité des comptes bancaires connus au moment des successions**

Comptes	au décès de mon Père ( 29)	au décès de ma Mère (30)
au Crédit Agricole	(B2) 95 000	(B11) 194 000
autres banques	(N5-8)	(Documents remis par le notaire)
Caisse Epargne	8 072	1 015
CCP	4 734	36 419
Société Générale	3 930	18 852
<b>Total</b>	112 000	250 000

écart 138 000

**c- le compte-titres personnel de mes Parents a été transformé en compte-titres indivis au décès de mon Père ( 9 ) puis a été, en 1993, remonté à sa valeur nominale d'origine en 1988**

1 810 000 - 1 631 000 179 000

**d- libéralités régulièrement connues** (voir § II-2-a) 132 000

**e- Total à déduire**

**450 000**

**Evaluation moyenne corrigée 800 000 ± 25 %**

( 31)

28 Voir Annexe 1 note 7-2

Revenus mobiliers : Voir notes à la fin du § II-3-c et notes 9-8, 25

Revenus immobiliers: les plus obscurs Voir notes à la fin du § II-3-d et notes 10, 14, 15, 27-1, 27-2

Autres recettes de montants précis et d'origines totalement inconnues (colonne Q) prises en compte au § II-3-b

29 sans le compte-titres de mes Parents (13 01632 2 601) 1 631 000

car ce compte a été prétendu confondu avec le compte-titres indivis donné en 1988

30 y compris son compte-titres personnel (61 54643 3 601) créé début 1992 voir note 9-8 95 000

31 Il restera à faire les comptes de la date du décès de ma Mère, à la fin de l'expertise en cours :

- mouvements des comptes joints sur comptes bancaires hors comptabilité notaire,

- comptes du notaire au décès de mon Père (N5-9) et au décès de ma Mère ,

- indivision non successorale résultant de la donation de 1988,

- ...