



Chantal SAINT-CYR
Diplômée Notaire
Mandataire en
Transactions Immobilières

**Monsieur le Préfet de la Région
MARTINIQUE**

Préfecture de la MARTINIQUE
Rue Louis Blanc
97200 Fort de France

Fort de France, le 21 mars 2023

N. réf. : 21.05.0651 -- CSC/MM
Dossier : VIERSAC c/ MINISTERE PUBLIC
Objet : Demande de Publication de jugement de notoriété acquisitive



Monsieur le Préfet,

A titre indicatif, nonobstant le défaut d'application des dispositions de l'article 2 du décret d'application n°2017-1802 du 28 décembre 2017, entré en vigueur le 01 janvier 2018, au jugement d'usucapion.

Je vous prie de trouver sous ce pli le jugement rendu le 21 juin 2022 par le Tribunal Judiciaire de Fort de France aux termes duquel figurent les éléments requis, à savoir :

- L'identité complète de la personne bénéficiaire conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955.
- Les éléments d'identification de l'immeuble concerné, précisés conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955.

Ce jugement précise également que le bénéficiaire revendique la propriété de l'immeuble au titre de la prescription acquisitive en application des dispositions de l'article 2272 du code civil.

Je vous invite si vous le souhaitez à procéder à la publication dudit jugement sur le site internet de la préfecture de la région Martinique pendant une durée de cinq ans et je vous informe avoir également invité Monsieur le Maire de la Ville de SAINT-JOSEPH de procéder à l'affichage du même jugement en mairie pendant un délai de trois mois.

Dans l'hypothèse où vous décidez de procéder à ladite publication, je vous remercie de m'adresser le récépissé d'avis de publication du jugement concerné.

Dans cette attente,

Veillez croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma sincère considération.

SAINT-CYR AVOCATS SELARLU



Reçu : Quinze Euros

(pour l'établissement d'exp	
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	DEB Inspection des Finances Publiques Christien HAVARD Le chef de contrôle
TAXES :	
CSI (1) :	
TOTAL	

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
Tribunal Judiciaire de Fort-de-France (Mque)
Extrait des minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de Fort-de-France (Mque) Minute : 22/322
N° RG 22/00243 - N° Portalis DB3X-W-B7F-THMKM

JUGEMENT DU 21 Juin 2022

DEMANDEUR :

Monsieur Wenceslas VIERSAC
demeurant Chemin Choco - Voie n° 1T JOSEPH
97212 saint-joseph
Représenté par Me Chantal MEZEN, avocat au barreau de MARTINIQUE,
vestiaire : 28

DÉFENDEUR :

M. LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE
Cité Judiciaire
35 Boulevard Général de Gaulle
97200 FORT-DE-FRANCE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE UNIQUE

PRÉSIDENT : Charlène BERNADET, Juge siégeant en qualité de juge unique conformément aux articles 812 et suivants du Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Yolène CLIO

DÉBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 février 2022 ayant fixé le dépôt des dossiers au greffe le 05 avril 2022 ainsi que le délibéré rendu par mise à disposition au greffe le 31 mai 2022 prorogé au 21 juin 2022.

NATURE DU JUGEMENT :

Contradictoire
Premier ressort

JUGEMENT : rendu par mise à disposition au greffe le 21 juin 2022

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice en date du 26 janvier 2022, M. Wenceslas VIERSAC a saisi le tribunal judiciaire de FORT-DE-FRANCE d'une demande tendant à être déclaré propriétaire d'une partie (4892 m²) de la parcelle cadastrée section R n°510 sise Quartier Choco, lieudit Choco, sur la commune de SAINT-JOSEPH, à voir ordonner la publication du jugement à intervenir à la conservation des hypothèques de FORT-DE-FRANCE et à voir fixer la valeur du bien revendiqué à la somme de 359 000 euros en vue du calcul de la rémunération due au conservateur des hypothèques.

Au soutien de ses prétentions, il fait valoir, sur le fondement des articles 2261 et suivants du code civil, qu'il ne dispose pas de titre de propriété concernant la parcelle revendiquée mais qu'il l'occupe depuis plus de 30 ans et en paie les charges de sorte qu'il doit en être déclaré propriétaire par l'effet de la prescription acquisitive.

Monsieur le procureur de la République, auquel l'assignation introductive d'instance a été délivrée, a indiqué s'en rapporter à la décision du tribunal, selon avis donné par mention au dossier.

La clôture de l'instruction de la procédure est intervenue le 18 février 2022 par ordonnance du juge de la mise en état, l'audience de dépôt du dossier de plaidoirie au greffe de la juridiction ayant été fixée au 5 avril 2022 et le demandeur avisé que le délibéré serait rendu par mise à disposition au greffe le 31 mai 2022. La date de délibéré annoncée a été prorogée au 21 juin 2022.

En application de l'article 467 du code de procédure civile, un jugement contradictoire sera rendu.

MOTIFS DU JUGEMENT

Sur la demande en revendication de propriété immobilière

L'article 712 du code civil prévoit que la propriété d'un bien peut s'acquérir par l'effet de la prescription.

Les articles 2261 et 2272 du même code en précisent les conditions, à savoir que "*Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* » et que « *le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. (...)* »

En l'espèce, M. Wenceslas VIERSAC ne justifie pas de ses dires selon lesquels il s'acquitte du paiement des taxes afférentes à l'immeuble dont il revendique la propriété.

Il verse néanmoins aux débats, au soutien de sa prétention acquisitive:

- ▶ un certificat établi le 11 mai 2021 au nom de M. Wenceslas VIERSAC par la Société Martiniquaise des Eaux, portant mention de la création d'un branchement de compteur d'eau au "Chemin Choco 97212 SAINT JOSEPH" depuis le 1er janvier 1982.
- ▶ un procès-verbal de constat dressé le 21 octobre 2021 par Mme Isabelle PELAGE, huissier de justice, aux termes duquel il est observé, sur la parcelle cadastrée section R n°510 sise à SAINT-JOSEPH la présence d'une clôture décrite comme "ancienne", d'un hangar en tôle, dont la construction est décrite comme "ancienne", de nombreuses plantations (ignames, choux de chine, giraumonts...) et animaux (cabris, boeuf, poules...). L'huissier constate l'occupation des lieux par M. Wenceslas VIERSAC et ses enfants.
- ▶ plusieurs attestations sur l'honneur de particuliers.

Le 1er novembre 2021, M. Guy AUGUSTIN-LUCILE, domicilié au 340 chemin Choco à SAINT-JOSEPH, atteste connaître M. Wenceslas VIERSAC depuis 1960 et l'avoir souvent rencontré sur "son terrain" situé quartier Choco à SAINT JOSEPH sur lequel il cultivait des légumes et des fleurs, et élevait de la volaille. Il ajoute que les enfants de M. Wenceslas VIERSAC "continuent à faire cette même activité".

Le 2 novembre 2021, M. Jean-Michel MURANO, domicilié au 218 chemin Choco, quartier Choco, à SAINT-JOSEPH, atteste être le voisin de M. Wenceslas VIERSAC depuis 1965 et l'avoir toujours vu exploiter "le terrain situé quartier choco" sur lequel il faisait de l'élevage et cultivait des fruits. Il précise qu'il avait construit un hangar dans lequel se trouvaient ses animaux. Il indique qu'aujourd'hui, les enfants de M. Wenceslas VIERSAC continuent d'exploiter et de cultiver cette terre.

Le 4 novembre 2021, Mme BERTRAND Emilienne, domiciliée au Lotissement Les Fougères à SAINT-JOSEPH, atteste connaître M. VIERSAC (prénom non précisé) depuis 1972 et l'avoir toujours connu "sur le terrain chemin choco" sur lequel il cultivait la terre et faisait de l'élevage. Elle ajoute que ses enfants ont pris la relève.

Le 4 novembre 2021, M. Justin JEAN-BAPTISTE-BOLO, domicilié au GROS MORNE, atteste avoir toujours connu M. VIERSAC François (qui serait le second prénom de M. Wenceslas VIERSAC) cultiver des légumes, agrumes etc... et faire de l'élevage sur le terrain situé chemin Choco. Il indique que ce sont ses enfants qui continuent à nettoyer la parcelle et à la cultiver. Il précise avoir travaillé pour M. VIERSAC de 1975 à 1990.

Le 17 novembre 2021, M. Thomas MAX, domicilié au 543 quartier Choco à SAINT-JOSEPH, atteste connaître depuis toujours M. VIERSAC François (qui serait le second prénom de M. Wenceslas VIERSAC), et plus précisément depuis 1970, et l'avoir toujours vu entretenir et cultiver le terrain situé chemin Choco à SAINT-JOSEPH. Il ajoute que maintenant les enfants ont pris la relève.

L'ensemble de ces éléments permet d'établir que M. Wenceslas VIERSAC s'est comporté sur le terrain dont il revendique la propriété, de manière continue et non équivoque, comme le propriétaire des lieux, en cultivant sa terre et en y construisant un hangar, que son occupation et son exploitation des lieux est connue du voisinage et de tiers, tandis qu'aucun élément versé aux débats ne permet de dire que sa possession des lieux n'a pas été paisible ou a été interrompue.

La possession par le demandeur du bien revendiqué répond ainsi aux exigences légales posées par l'article 2261 du code civil précité.

M. Wenceslas VIERSAC, aujourd'hui âgé de 102 ans, a pris possession du terrain dont il revendique la propriété depuis les années 1960. Si aujourd'hui, du fait de son âge avancé, ce sont ses enfants qui occupent et exploitent les lieux, l'ancienneté de sa prise de possession des lieux, soit depuis 62 ans, et les attestations versées aux débats, permettent de caractériser une possession trentenaire du bien immobilier revendiqué.

En conséquence, M. Wenceslas VIERSAC sera déclaré propriétaire de la parcelle cadastrée section R n°510 sise Quartier Choco, lieudit Choco, sur la commune de SAINT-JOSEPH, pour une contenance de 4 892 m².

Sur la demande relative à la publication du jugement à intervenir

L'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière dispose que "Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles : 1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs : a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ; (...)
4° Les actes et décisions judiciaires, énumérés ci-après, lorsqu'ils portent sur des droits soumis à

publicité en vertu du 1° : (...) e) Les actes et décisions déclaratifs ;(...)"

L'article 30 du même décret dispose que "1. Les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques. Ils sont également inopposables, s'ils ont été publiés, lorsque les actes, décisions, privilèges ou hypothèques, invoqués par ces tiers, ont été antérieurement publiés (...)"

En l'espèce, la présente décision ayant pour effet de déclarer M. Wenceslas VIERSAC propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée section R n°510 sise sur la commune de SAINT-JOSEPH, elle emporte constitution d'un droit réel immobilier qui justifie, afin d'assurer son opposabilité aux tiers, sa publication au fichier immobilier tenu par le service chargé de la publicité foncière.

En conséquence, il sera ordonné à M. Wenceslas VIERSAC de procéder, à ses frais, aux formalités nécessaires à la publication du présent jugement par le service de la publicité foncière de FORT-DE-FRANCE, l'immeuble objet de la publication étant situé sur la commune de SAINT-JOSEPH.

Sur la demande relative à la valeur immobilière du bien revendiqué

A titre liminaire, le tribunal rappelle que depuis le 1er janvier 2013, en application de l'ordonnance n°2010-638 en date du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, les Conservations des Hypothèques, services chargés de tenir un registre officiel de tous les droits réels existants sur les immeubles, sont appelées les «Services de la publicité foncière ». Ces services ne sont plus dirigés par des fonctionnaires appelés conservateurs des hypothèques, dont la rémunération était proportionnelle à la valeur du bien immobilier objet de la publicité foncière, mais sont gérés par des agents des finances publiques, dont la rémunération est fixe et versé par l'Etat. Une taxe, appelée "contribution de sécurité immobilière" est désormais exigée des usagers de ce service et calculée conformément à l'article 881 K du code général des impôts.

En l'espèce, il n'entre pas dans l'office du juge de fixer la valeur vénale du bien revendiqué en l'absence de tout litige portant sur la dite valeur et dès lors que telle fixation n'est pas nécessaire pour permettre au tribunal de statuer sur la demande en revendication immobilière qui lui est présentée.

En conséquence, la demande relative à la valeur immobilière du bien revendiqué présentée par le demandeur sera rejetée.

Sur les dépens de l'instance

L'article 696 du code de procédure civile dispose que « la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

En l'espèce, compte tenu de la nature de la procédure introduite par M. Wenceslas VIERSAC, il conservera la charge des dépens qu'il a exposés.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal judiciaire, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DECLARE M. Wenceslas VIERSAC, né le 28 septembre 1919 à SAINT-JOSEPH (972), propriétaire de la parcelle cadastrée section R n°510 sise Quartier Choco, lieudit Choco, sur la commune de SAINT-JOSEPH, pour une contenance de 4 892 m²;

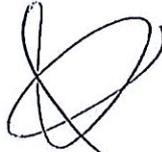
ORDONNE à M. Wenceslas VIERSAC de faire procéder, à ses frais, à la publication du présent jugement, valant titre de propriété, au service de la publicité foncière de FORT-DE-FRANCE;

DEBOUTE M. Wenceslas VIERSAC du surplus de ses demandes;

CONDAMNE M. Wenceslas VIERSAC au paiement des dépens de l'instance.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE




En conséquence la République Française
Mande et ordonne à tous Huissiers de Justice
sur ce requis de : mettre le présent Jugement
à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs
De la République près les Tribunaux Judiciaires
d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force
Publique de prêter main forte lorsqu'ils en
seront légalement requis.

En foi de quoi le présent Jugement a été
signé par le Président et le Greffier.

Pour première grosse, délivrée ce jour à Maître
Ref Le Directeur des services de greffe judiciaires du Tribunal

MEZEN Chantal



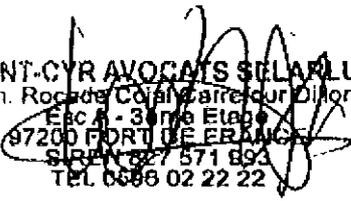
30 JUIN 2022

SUIVENT LES SIGNATURES

L'avocat soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 7 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

FORT DE FRANCE le : 25 juillet 2022


SAINT-CYR AVOCATS SCLARLU
Imm. Rocade Coral Carrefour Dillon
Etc 4 - 3ème Etage
97200 FORT DE FRANCE
SIREN 827 571 894
TEL 0686 02 22 22

SAINT-CYR AVOCATS SELARLU**Maître Chantal SAINT-CYR**

Avocat

Sis : 5, rue Antoine ARNAUD 75016 PARIS

Cabinet secondaire : Immeuble Rocade Escalier A 3^{ème} étage Centre Commercial CARREFOUR DILLON
97200 FORT DE FRANCE.

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Chantal SAINT-CYR atteste qu'il y a lieu de lire que l'identité du requérant est :

Monsieur Wenceslas VIERSAC né le 28/09/1919 à SAINT-JOSEPH de nationalité Française, Retraité, demeurant Chemin Choco – Voie n°1 97212 SAINT-JOSEPH

Ayant pour avocat postulant Maître Chantal MEZEN, Avocat au Barreau de Martinique, demeurant Imm.Rocade CC Carrefour Dillon, Esc. A, 3^{ème} étage 97200 FORT-DE-FRANCE

Ayant pour avocat plaçant SAINT-CYR AVOCATS SELARLU représentée par **Maître Chantal SAINT-CYR**, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 5, rue Antoine Arnauld 75016 PARIS
Cabinet secondaire : Imm. Rocade – CC Carrefour Dillon, Esc. A, 3^{ème} étage 97200 FORT-DE-FRANCE

Le 25.07.2022

A : Fort de France

Maître SAINT-CYR

SAINT-CYR AVOCATS SELARLU
Imm. Rocade CC Carrefour Dillon
Esc. A - 3^{ème} Etage
97200 FORT DE FRANCE
SIREN 827 671 853
TEL. 0036 02 22 22