

Madame BALSAM-FERNANDES

le, 03/10/2019

4, rue Pasteur

77250 VENEUX LES SABLONS

MORET LOING & ORVANNE



annexe 80-21

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**MAIRIE DE ST SULPICE & CAMEYRAC**

21, avenue de l'Hôtel de Ville

**33450 ST SULPICE & CAMEYRAC**

LETTRE RECOMMANDEE NO 1A128 095 9265 5 AVEC AR

**Objet : Projet de PLU**

**Propriété située : 28 Route de Sablot 33450 SAINT SULPICE & CAMEYRAC**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après avoir pris connaissance du projet de découpage sur la commune de SAINT SULPICE & CAMEYRAC, je me permets de venir vers vous pour solliciter de votre bienveillance afin de revoir le projet de constructibilité en ce qui concerne les terrains situés sur notre propriété Place de Noaillac (no du cadastre : 822-821- 826- 828).

Actuellement, Le partage est en cours d'exécution en application du jugement exécutoire rendu par le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux en date du 23 Novembre 20 17.

D'autres possibilités existent. Je vous propose, si vous le souhaitez d'étudier une autre zone qui pourrait être réservée à des logements sociaux et, de maintenir ces terrains en zone UC pour laquelle, en 2015, nous avons déposé une déclaration préalable portant le numéro DP 033 483 15 X0035.

Un certificat de non opposition à cette déclaration préalable nous a été délivré en juillet 2015.

Je vous remets copie du jugement exécutoire qui a été rendu ainsi que copie de l'attestation de non recours délivrée par le tribunal de Grande Instance de Bordeaux et, qui tient compte de cette non opposition.

En pièces jointes :

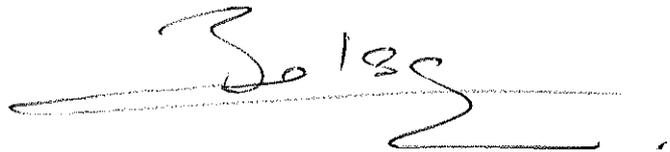
- copie du plan de projet de découpe joint à notre demande préalable,
- copie de l'attestation de non opposition,
- copie du jugement exécutoire,
- copie de l'attestation de non recours.

Au vu de l'ensemble de ces documents, je vous remercie de bien vouloir reconsidérer ce projet de découpe et, de bien vouloir maintenir les terrains déclassés en zone Urbaine Constructible, comme ils l'étaient précédemment.

Restant à votre disposition pour tout autre renseignement et, restant dans l'attente d'une réponse favorable,

Croyez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes salutations les meilleures.

Anne- Marie BALSAM-FERNANDES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anne Marie Balsam-Fernandes', written over a horizontal line.

Commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac

date de dépôt : 22 mai 2015

demandeur : AB6 Feder Lafargue/ndivision  
DASAM-FERNANDES

pour : la division foncière

adresse terrain : 28 route de Gablot, à Saint-  
Sulpice-et-Cameyrac (33450)

Affaire suivie par :  
Frédérique DESRAY  
03 56 30 25 89

**CERTIFICAT DE DECISION DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION  
PREALABLE**  
délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac certifie qu'il ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de AB6 Feder Lafargue enregistrée sous le numéro DP 033 483 15 X0035 pour le projet ci-dessus référencé depuis le 22/05/2015.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait le 6 juillet 2015

Le Maire,  
Pierre JAGUENAUD





**3 - Le terrain**

• Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer tous les numéros de parcelles) : **B N° 821p-822p-826p-828p**

• Adresse du terrain :

Numéro : **28**

Voie : **Route de Sablot**

Lieu-dit :

Localité : **33450 SAINT SULPICE ET CAMEYRAC**

• Superficie du terrain (en m<sup>2</sup>) : **5414m<sup>2</sup>**

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain

Oui

Non

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ?

*Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.*

**4 - Le projet**

Division en vue de construire

Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme.

**5- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)**

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour Voirie et Réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant

Madame  Monsieur  Personne morale

Nom :

Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :       BP :     Cedex :    Pays :

**6 - Engagement du déclarant**

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable (vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous en avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires ou si vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique).

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

À **SAINT LOUBES**

Le : **5 Mai 2015**

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

# Commune de ST SULPICE ET CAMEYRAC

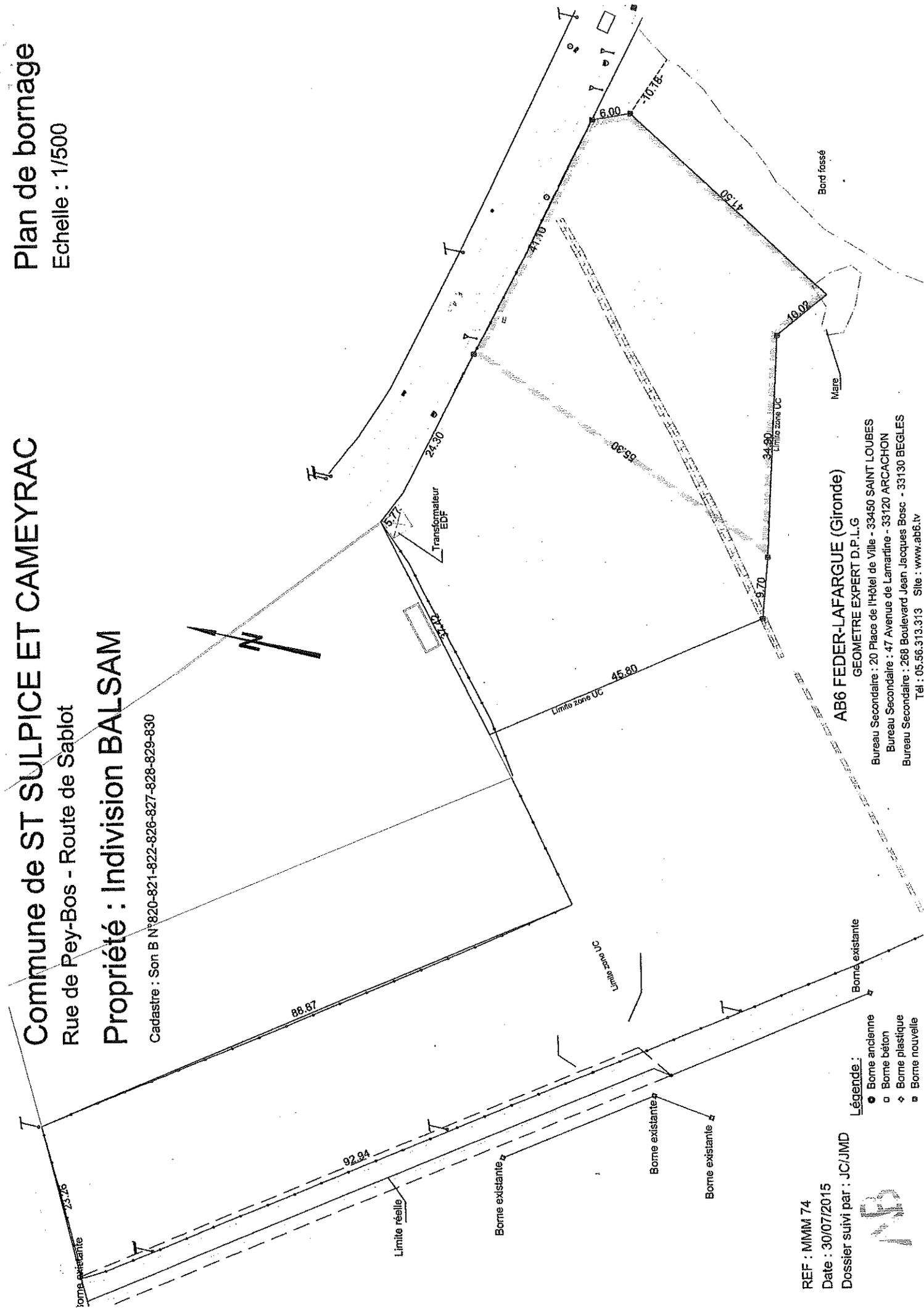
Rue de Pey-Bos - Route de Sablot

## Propriété : Indivision BALSAM

Cadastré : Son B N°820-821-822-826-827-828-829-830

# Plan de bornage

Echelle : 1/500



AB6 FEDER-LAFARGUE (Gironde)

GEOMETRE EXPERT D.P.L.G  
Bureau Secondaire : 20 Place de l'Hôtel de Ville - 33450 SAINT LOUBES  
Bureau Secondaire : 47 Avenue de Lamartine - 33120 ARCACHON  
Bureau Secondaire : 268 Boulevard Jean Jacques Bossc - 33130 BEGLIES  
Tél : 05.56.313.313 Site : www.ab6.tv

- Légende :**
- Borne ancienne
  - Borne béton
  - ◇ Borne plastique
  - Borne nouvelle

REF : MMM 74  
Date : 30/07/2015  
Dossier suivi par : JC/JMD



**Me DUCASSE**

(vestiaire : 753)

**EXTRAIT DES MINUTES  
DU SECRÉTARIAT-  
GREFFE  
DU  
TRIBUNAL DE GRANDE  
INSTANCE DE BORDEAUX**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux

A rendu le jugement dont la teneur suit :

PREMIERE CHAMBRE  
CIVILE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX  
PREMIERE CHAMBRE CIVILE

SUR LE FOND

JUGEMENT DU 23 Novembre 2017

28A

N° RG : 12/02350

Minute n° 2017/00 366

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Lors des débats et du délibéré

**Monsieur Sébastien FILHOUSE, Juge,**  
Statuant à Juge Unique

**Madame Odile PARNIN, faisant fonction de Greffier**

**AFFAIRE :**

**Anne-Marie BALSAM épouse  
FERNANDES**

C/

**Jean-Louis BALSAM**

**DEBATS :**

A l'audience publique du 05 Octobre 2017,

**JUGEMENT :**

Contradictoire  
Premier ressort,  
Par mise à disposition au greffe,

**DEMANDERESSE :**

**Madame Anne-Marie BALSAM épouse FERNANDES**  
née le 31 Mars 1950 à SAINT SULPICE ET CAMEYRAC (33450)  
4 rue Pasteur  
77250 VENEUX LES SABLONS

représentée par **Me Manuel DUCASSE**, avocat au barreau de  
BORDEAUX

**DEFENDEUR :**

**Monsieur Jean-Louis BALSAM**  
né le 16 Mars 1944 à SAINT SULPICE ET CAMEYRAC (33450)  
11 route de Juran  
33340 GAILLAN EN MEDOC

représenté par **Maître Anne TOSI de la SELARL TOSI  
GALINAT BARANDAS**, avocats au barreau de BORDEAUX

Grosses délivrées

le

à

Avocats : Me Manuel DUCASSE  
la SELARL TOSI GALINAT  
BARANDAS

Par acte en date du 11 mars 2014, signé par Monsieur BALSAM et Madame BALSAM FERNANDES, Maître ARNESSEN, notaire associé à Bordeaux, chargé par délégation des opérations de liquidation et partage, a constaté – entre autres dispositions – que ceux-ci étaient d'accord pour une division de la propriété conformément au projet de plan de division établi le 03 mars 2014 par Monsieur LAFFARGUE, géomètre-expert à SAINT-LOUBES, annexé après mention, de telle sorte que :

- \*Monsieur Jean BALSAM reçoive dans son lot :
  - les parcelles situées sur la commune d'IZON, cadastrées section A 280 290 291 292 et section AR n°26
  - les lots n° 2 et 3 du plan ci-après annexé situés sur la commune de SAINT SULPICE et CAMEYRAC ainsi que les parcelles de terre non constructibles situées sur la même commune lieux dits LA LANDE, LA LANDE NORD, L'ESTALOT et BOIS MAZAN cadastrées section B n° 927, 928, 929, 931, 935 et 940 et section C n° 135, 136, 137, 140, 608, 609, 675, 676, 677, et 2095
- \*Madame BALSAM FERNANDES reçoive dans son lot :
  - le lot n° 1 du plan ci annexé situé sur la commune de SAINT SULPICE ET CAMEYRAC
  - les immeubles bâtis et non bâtis situés sur la commune de SAINT SULPICE ET CAMEYRAC cadastrés section B n° 819, 827, 828p, 829, 830, 831, 832, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, à 849 inclus ainsi que l'allée à créer selon le plan annexé après mention sur la parcelle B n° 828 ;

\*Le déplacement des compteurs et canalisations des bâtis devront être implantés sur l'allée à créer selon ledit plan annexé après mention sur la parcelle section B n° 28 à la charge et aux frais de madame FERNANDES sous un délai de 6 mois à compter du partage

\*Le solde éventuel des liquidités après paiement de l'ensemble des frais et droits sera partagé dans les proportions des 5/12èmes au profit de madame BALSAM FERNANDES et des 7/12èmes au profit de monsieur Jean Louis BALSAM ;

Il était mentionné encore que le partage serait fait à titre transactionnel, forfaitaire et définitif, Madame BALSAM FERNANDES renonçant à toutes prétentions sur les contrats d'assurance vie et monsieur BALSAM s'interdisant de réclamer une quelconque soulte à madame BALSAM FERNANDEZ.

Enfin, il y est indiqué que les comparants requièrent irrévocablement le notaire de procéder à l'acte de liquidation-partage sur les bases ci-dessus mentionnées, voulant et entendant que cet acte constitue un partage transactionnel, forfaitaire et définitif, et qu'il vaille arrêté de compte entre les parties et interdiction de recourir aux voies judiciaires.

Après quelques difficultés liées à l'inertie de Monsieur BALSAM, les parties ont mandaté Monsieur LAFFARGUE géomètre-expert aux fins de modification du parcellaire cadastral, mission qu'il a accomplie le 30 juillet 2015.

Mais par courrier du 03 septembre 2015, Monsieur BALSAM indiquait refuser de signer le document d'arpentage et l'extrait cadastral, que lui avait adressés monsieur LAFFARGUE, au motif qu'après renseignements auprès des services de l'urbanisme de la mairie de SAINT SULPICE ET CAMEYRAC, il avait appris qu'une partie de la parcelle 828 devant constituer la majorité du lot n°3 était en zone *non aedificandi* et que sa surface constructible était d'un tiers inférieure aux 1958 m2 prévus.

limites séparatives, de 4 mètres minimum par rapport aux voies et de 20 mètres par rapport aux ruisseaux et cours d'eau, n' avoir découvert son existence qu'au mois de septembre 2015 alors qu'il disposait dudit rapport depuis 2008.

En outre, l'objet de la contestation opposant les parties, à laquelle la transaction du 11 mars 2014 a mis fin, porte essentiellement sur le partage des biens dépendant de la succession de leurs parents, plus particulièrement sur le partage en nature des biens immobiliers dépendant de cette succession. Or les lots 2 et 3 attribués à Monsieur BALSAM sont tous deux situés en zone UC et constructibles dans la même proportion prévue par le POS. Ainsi, le recul affectant le lot 3 n'ayant pas pour effet de le rendre inconstructible et de diminuer sa constructibilité, il n'y a donc pas atteinte à la substance.

Monsieur BALSAM, qui ne justifie d'aucune erreur substantielle affectant l'objet de la contestation défini par la transaction, sera par conséquent débouté de sa demande de rescision, de sorte qu'il convient de donner force exécutoire à la transaction conclue le 11 mars 2014 et de désigner maître ARNESSEN avec mission de dresser l'acte de partage conformément à celle-ci selon les modalités figurant au dispositif.

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de madame FERNANDES à hauteur de 3.000 €.

### **PAR CES MOTIFS :**

**Le Tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire rendu en premier ressort et prononcé par mise à disposition au greffe,**

DÉBOUTE Monsieur Jean-Louis BALSAM de sa demande en rescision pour erreur de la transaction en date du 11 mars 2014,

DONNE force exécutoire à cette transaction,

DIT que Maître Eric ARNESSEN, Notaire associé à BORDEAUX, chargé par délégation des opérations de liquidation et partage des successions de Monsieur Ladislas BALSAM et de son épouse Madame Julia ZARATE, dressera l'acte de partage de ces successions en y intégrant les termes de la transaction du 11 mars 2014, et procédera aux formalités de publicité et d'enregistrement,

CONDAMNE Monsieur Jean-Louis BALSAM à verser à madame Anne Marie BALSAM FERNANDES une somme de 3000 € (TROIS-MILLE EUROS) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire,

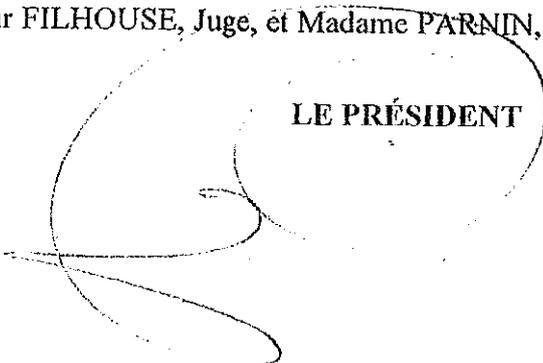
DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage,

La présente décision est signée par Monsieur FILHOUSE, Juge, et Madame PARNIN, faisant fonction de Greffier.

**LE GREFFIER**



**LE PRÉSIDENT**



# COUR D'APPEL DE BORDEAUX

## SERVICE ACCUEIL-GUG

Maître Manuel DUCASSE  
Avocat au Barreau de BORDEAUX  
CASE 753

### CERTIFICAT DE NON-APPEL n°18/02210 article 505 du code de procédure civile

Maître Manuel, Avocat,

sollicite du directeur des services de greffe judiciaires de la Cour d'appel de Bordeaux,  
un certificat de non-appel prévu à l'article 505 du code de procédure civile.

La décision ayant été rendue par le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux  
en date du 23/11/2017  
signifiée le 28/12/2017,  
dans une affaire opposant :

**Mme Anne-Marie BALSAM épouse FERNANDES**  
à  
**M. Jean-Louis BALSAM**

Le directeur des services de greffe judiciaires certifie au vu des indications ci-dessus mentionnées, qu'il n'existe à ce jour, aucune trace d'enregistrement d'une déclaration d'appel devant la Cour d'appel de Bordeaux concernant l'instance visée dans l'attestation s'y rapportant.

Etant rappelé :

- que lorsqu'il s'agit d'une décision réputée contradictoire ou rendue par défaut, le présent certificat est délivré sous réserve de l'application éventuelle de l'article 540 du code de procédure civile prévoyant la possibilité d'un relevé de forclusion du délai d'appel selon les modalités qu'il indique.

En foi de quoi, le présent certificat est délivré, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Bordeaux, le 17 Mai 2018

**P/LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE JUDICIAIRES**

