100432311

PGA/EJA/

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE DIX NEUF NOVEMBRE

A BORGO (Haute-Corse), Avenue de Borgo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre GABRIELLI, Notaire – Officier Public Ministériel, recevant les actes authentiques sous le sceau de l'Etat,

Associé au sein de la Société par actions simplifiée dénommée « JURIS NOTAIRE CONSULTING – OFFICE NOTARIAL DE BORGO », titulaire d'un Office Notarial à BORGO (20290), Avenue de Borgo, Domaine du Levant III, Bâtiment C, identifié sous le numéro CRPCEN 20065,

A RECU LE PRESENT ACTE A LA REQUETE DES PARTIES CI-APRES IDENTIFIEES EN APPLICATION DE LA LOI 2017-285 DU 6 MARS 2017:

1/ Monsieur Alexandre Thomas **ALESANDRINI**, spécialiste de vente horlogère, époux de Madame Yolande Hidalgo **ESPERAS**, demeurant à SAN FRANCISCO (ETATS-UNIS) 90 Edgehill Way.

Né à AJACCIO (20000), le 31 août 1955.

Marié à SAN FRANCISCO, Californie (ÉTATS-UNIS), le 18 mai 1990, sans contrat de mariage préalable. Les époux ayant fixé leur premier domicile matrimonial à SAN FRANCISCO, et leur union ayant été célébrée avant le 1er septembre 1992, leur régime matrimonial est déterminé par la loi de l'État de Californie, soit le régime légal de communauté (community property), assimilable au régime français de la communauté réduite aux acquêts.

Ce régime n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent mais représenté par Madame Kelly HAUWEL-CHIESA, notaire assistant au sein de l'Office du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée, en date du 30 mars 2026 visualisée et horodatée par la société YouSign en sa qualité de service d'horodatage au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat

2/ Madame Anna-Maria **ALESANDRINI**, chef de projet, épouse de Monsieur Nicholas Macdonald **PILSBURY**, demeurant à OXFORD (ROYAUME-UNI) 18 Henley Avenue OX4 4DJ.

Née à BASTIA (20200), le 23 avril 1981.

Mariée à la mairie de BASTIA (20200), le 24 juin 2014 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée par Madame Marie-Pierre MURATI-ANDREANI, notaire assistant au sein de l'Office du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée, en date du 17 avril 2026 visualisée et horodatée par la société YouSign en sa qualité de service d'horodatage au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat

3/ Madame Ghjulia **ALESANDRINI**, entrepreneur, épouse de Monsieur Nicolas Jean-Claude Mathieu **PAYAN**, demeurant à VALMONT (76540), 10 rue Louis Barbier valmont.

Née à BASTIA (20200), le 18 avril 1984.

Mariée à la mairie de BASTIA (20200), le 5 octobre 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée par Madame Marie-Pierre MURATI-ANDREANI, notaire assistant au sein de l'Office du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée, en date du 30 mars 2026 visualisée et horodatée par la société YouSign en sa qualité de service d'horodatage au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat

Les requérants agissant en qualité de seuls héritiers de Monsieur Jacques André ALESANDRINI, et Monsieur Alexandre ALESANDRINI en outre en qualité de légataire universel de ce dernier, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné le 9 octobre 2025.

ET SUR L'INTERVENTION, en qualité de témoins, de :

1/ Monsieur François **CHIARI**, retraité, époux Madame Evelyne Maria Renée Monique **JUTEL**, demeurant à VENTISERI (20240) Pedicervo.

Monsieur est né à ISOLACCIO-DI-FIUMORBO (20243) le 28 mai 1953.

Marié à la mairie d'AGHIONE (20270) le 10 février 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur CHIARI François étant divorcé en premières noces de Madame Joséphine GUALANDI.

Monsieur est de nationalité française.

Résident au sens de la règlementation fiscale

Non présent à l'acte mais représenté par Madame Estelle JAVALOYES, collaboratrice au sein de l'Office du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à VENTISERI (Haute-Corse), du 14 novembre 2026 demeurée annexée aux présentes.

2/ Monsieur Charles Antoine PIETRI, retraité, époux en secondes noces de Madame Josepha GIORGI, demeurant à ISOLACCIO DI FIUMORBO (20243), lieudit Traggina.

Né à ISOLACCIO DI FIUMORBO (20243), le 7 octobre 1955.

Mariés à la mairie d'ISOLACCIO-DI-FIUMORBO (20243), le 25 septembre 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Résident au sens de la règlementation fiscale

Non présent à l'acte mais représenté par Madame Céline CHESSA, collaboratrice au sein de l'Office du Notaire soussigné en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à PRUNELLI DI FIUMORBO, du 18 novembre 2026 demeurée annexée aux présentes.

Chacun des témoins déclare n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance avec les requérants ni avec le défunt, et n'avoir aucun intérêt, direct ou indirect, au présent acte.

Lesquels, après avoir pris connaissance des documents ci-après énoncés, ont attesté :

I- Avoir parfaitement connu :

Monsieur Jacques André **ALESANDRINI**, en son vivant retraité, demeurant à BASTIA (20200) 3 rue Neuve Saint Roch.

Né à ISOLACCIO-DI-FIUMORBO (20243), le 22 mars 1928.

Veuf de Madame Edwig **POMARES** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à BASTIA (20200), le 22 septembre 2025.

II- Et pour vérité et comme étant à leur connaissance personnelle, et de Notoriété Publique, que Monsieur Jacques André ALESANDRINI a possédé le bien ci-dessus désigné antérieurement à son mariage célébré le 23 juillet 1953, et ayant été exercée à titre de propriétaire, de façon continue, paisible, publique et non équivoque.

Que par suite, les conditions exigées par les articles 2261 et 2272 du Code civil sont réunies **au profit de Monsieur Jacques André ALESANDRINI**, à titre de bien propre, **pour la totalité en pleine propriété**.

IDENTIFICATION DU BIEN

A ISOLACCIO-DI-FIUMORBO (20243) Lieu-dit Traggina

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1242	TRAGGINA	00 ha 04 a 87 ca à prendre sur une surface totale de 00 ha 09 a 75 ca (BND)
B	1243	TRAGGINA	00 ha 01 a 00 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Biens non délimités

L'extrait cadastral annexé porte la mention « BND » en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 1242.

Celle-ci comprend deux lots : le lot A0001 de 04 a 87 ca, objet des présentes, et le lot A0002 de 04 a 88 ca, acquis par Monsieur et Madame Jacques ALESANDRINI des consorts VITTORI aux termes d'un acte reçu par Maître François GRIMALDI, notaire à PRUNELLI-DI-FIUMORBO, le 9 juillet 1980, publié au service de la publicité foncière de la HAUTE-CORSE le 26 août 1980, volume 2739, numéro 7.

Par biens non délimités, on doit entendre « des portions de terrain sur lesquelles plusieurs personnes ont des droits non indivis de propriété et dont il a été impossible, lors de la rénovation du cadastre ou depuis cette rénovation, de reconnaître et de définir les limites sur le terrain, les propriétaires ayant négligé ou n'étant pas en mesure d'en préciser la position, même approximative » (Rép. min. : JOAN 28 mars 1957, p. 1921-1922 ; JCP N 1957, IV, 2354-2. – Rép. enr. V° Hypothèques, L. III, n° 317).

ORIGINE CADASTRALE

Il résulte du dossier établi par le Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse que :

- les parcelles cadastrées section B numéros 1242 et 1243 sont issues d'une partie de la parcelle B 1340 du cadastre napoléonien, portée à l'état de section au nom de COLOMBANI Louis et frères et de SANTELLI Don Emile (sa veuve), et à la matrice dite « noire », antérieure à la rénovation, au nom de COLOMBANI Louis et consorts (les héritiers de) et de SANTELLI Don Emile, sa veuve (les héritiers) ;
- lors de la rénovation du cadastre de la commune en 1966, la parcelle B 1243 et une contenance de 487 ca de la parcelle B 1242 ont été portées à la matrice dite « grise » au nom d' «ALESSANDRINI Jacques André », qui désigne le défunt, la contenance de 488 ca de la parcelle B 1242 étant portée au nom de VITTORI Ange François ;
- au relevé de propriété actuel, ces biens figurent au nom de Monsieur Jacques André ALESANDRINI né le 22 mars 1928.

Les requérants et les témoins déclarent n'avoir connaissance d'aucune revendication, contestation ou trouble émanant des ayants droit des familles COLOMBANI et SANTELLI, ni de quiconque.

Ils attestent que cette possession a eu lieu :

- à titre de propriétaire ;
- de façon : continue, paisible, publique, non équivoque, depuis plus de 30 ans.

Que le propriétaire ci-dessus identifié, a occupé les lieux sans interruption dans les conditions où devaient l'être d'après leur nature.

Que par suite, les conditions exigées par les articles 2261 et 2272 du Code civil pour constater le droit de propriété par prescription trentenaire, sont réunies au profit de Monsieur Jacques André ALESANDRINI, susnommé, pour la totalité en pleine propriété.

Des déclarations ci-dessus, les comparants ont requis acte, ce qui leur a été octroyé pour servir et valoir ce que de droit.

Le Notaire soussigné a informé les comparants aux présentes des conséquences d'une fausse déclaration, et du fait que le présent acte ne constitue, pour les requérants qui invoquent la possession des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, qu'un mode de preuve subsidiaire qui ne vaut preuve légale que tant que la preuve contraire n'a pas été rapportée.

JUSTIFICATIFS

Sont annexées au présent acte, et comme faisant partie intégrante de l'acte, les documents suivants :

1°) Un état hypothécaire réel hors formalité de l'ensemble des biens et droits immobiliers sus désignés ;

2°) Le dossier d'usage établi par le Groupement d'intérêt public constitué pour la reconstitution des titres de propriété en Corse, en ce compris :

- Un relevé de propriété actuel au nom de Monsieur Jacques ALESANDRINI ;
- Un tableau de synthèse ;

- Divers plans du cadastre napoléonien ;
- Une table de correspondance ;
- Un extrait de matrice cadastrale dite « grise » au nom de « ALESANDRINI Jacques » ;
- Un relevé de propriétaires s'agissant des parcelles constituant des biens non délimités ;
- Un extrait du registre de l'enregistrement de BASTIA avant le 1er janvier 1956.

3°) Une attestation délivrée par Monsieur le Maire de la commune d'ISOLACCIO DI FIUMORBO, le 26 mars 2026.

4°) Un extrait du plan cadastral actuel.

PRINCIPE DE L'EFFET RELATIF

Le principe de l'effet relatif posé par l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ne fait pas obstacle à la publication d'un acte constatant un droit acquis sans titre, notamment par prescription.

Il est, à cet égard, indiqué par J. Lafond et N. Gonzalez-Gharbi in Guide de la Publicité Foncière 2018, V° Acte de notoriété, n°104 :

« *Le service de la publicité foncière n'est pas fondé à rejeter la publication d'un acte de notoriété acquisitive, au motif que les immeubles concernés figurent déjà au fichier immobilier au nom d'un autre propriétaire … En effet, le principe dit "de l'effet relatif" ne s'applique pas si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription* (D. 4 janvier 1955, art. 3, al. 2, Bull. AMC 2000, art. 1821).

AVERTISSEMENT SUR LE DROIT DE PROPRIETE

Le Notaire rappelle aux parties que l'acte de notoriété n'étant pas créateur de droits, sa publication au service de la publicité foncière n'emporte en principe aucune conséquence juridique : publié ou non, il ne crée pas de droit de propriété.

Ce dernier est en effet acquis par le jeu de la prescription acquisitive, qui est opposable à tous sans qu'il ne soit nécessaire de soumettre le transfert de ce droit à une quelconque formalité de publicité. Ainsi, la publication d'un acte de notoriété n'exclut nullement le succès d'une éventuelle action en revendication à l'encontre du possesseur, si le demandeur parvient à établir son droit de propriété sur le bien.

Néanmoins, la mise en œuvre des formalités de publicité préalables et postérieures à la signature du présent acte permet de faire courir le délai de prescription de l'action en revendication qui court à compter de la connaissance qu'a eu ou aurait dû avoir le véritable propriétaire des faits lui permettant de faire valoir son droit de propriété sur le bien.

REPRODUCTION PREMIER ALINEA ARTICLE 1ER LOI DU 6 MARS 2017

Conformément à l'article 1er du décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017, le premier alinéa de l'article 1er de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 est ci-après littéralement reproduit :

"Lorsqu'un acte notarié de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive, il fait foi de la possession, sauf preuve contraire. Il ne peut être contesté que dans un délai de cinq ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière."

Les dispositions de cet article s'appliquent aux actes de notoriété dressés et publiés avant le 31 décembre 2027.

Les requérants ont été informés de la nécessité d'accomplir les formalités de publicité avant cette date.

PUBLICATION

A l'initiative de la personne bénéficiaire, l'acte de notoriété fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

1° Publication de l'acte de notoriété au fichier immobilier ;

2° affichage pendant trois mois en mairie, par les soins du maire de chaque commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, d'un extrait de l'acte de notoriété comprenant les éléments mentionnés suivants :

- l'identité de la personne bénéficiaire précisée conformément, pour une personne physique, aux dispositions du premier alinéa de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 susvisé et, pour une personne morale, aux dispositions du 1° de l'article 6 de ce même décret ;
- les éléments d'identification de l'immeuble concerné, précisés conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 ;
- la reproduction du premier alinéa de l'article 1er de la loi du 6 mars 2017.

Cet extrait précise que le bénéficiaire revendique la propriété de l'immeuble au titre de la prescription acquisitive en application de l'article 2272 du Code civil.

3° publication de l'extrait de l'acte de notoriété sur le site internet de la préfecture du lieu de situation de l'immeuble, pendant une durée de cinq ans ;

4° publication de l'extrait de l'acte de notoriété sur le site internet de la collectivité de Corse.

L'accomplissement des mesures de publicité prévues aux 2° et 3° est certifié, selon le cas, par le maire ou le préfet.

L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues aux 1°, 2° et 3° fait courir le délai de cinq ans pendant lequel l'acte de notoriété peut être contesté.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble délivrée par le service de la publicité foncière à la date du 25 mars 2026 prorogé le 19 novembre 2026, ci-annexées.

FORMALITES FUSIONNEES

Une copie authentique de l'acte sera publiée au service de la publicité foncière de la HAUTE-CORSE.

EVALUATION

Pour la perception des émoluments des présentes et de la contribution de sécurité immobilière, le **BIEN** est évalué à CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR), savoir 150 000,00 EUR pour la parcelle B 1243 et 10 000,00 EUR pour le lot A0001 de la parcelle B 1242.

DROITS

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 susvisée, le présent acte est exonéré de taxe de publicité foncière.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	160.000,00	0,10%	160,00

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

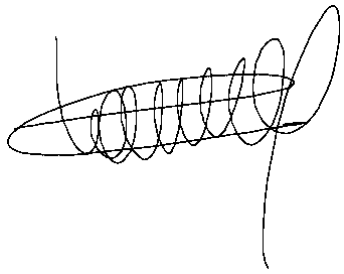
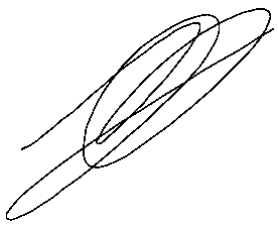
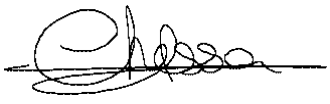
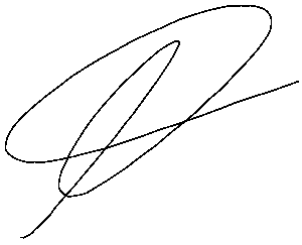
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme HAUWEL-CHIESA Kelly agissant en qualité de représentant a signé à BORGO le 19 novembre 2026	
Mme MURATI-ANDREANI Marie-Pierre agissant en qualité de représentant a signé à BORGO le 19 novembre 2026	
Mme MURATI-ANDREANI Marie-Pierre agissant en qualité de représentant a signé à BORGO le 19 novembre 2026	
Mme CHESSA Céline agissant en qualité de représentant a signé à BORGO le 19 novembre 2026	
Mme JAVALOYES Estelle agissant en qualité de représentant a signé à BORGO le 19 novembre 2026	

et le notaire Me GABRIELLI PIERRE a signé

à BORGO
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
LE DIX NEUF NOVEMBRE

