

100809502
PHB/SC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE TREIZE MAI
A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), en l'Office notarial,
Maître Philippe BAJAZET, Notaire associé de la société dénommée
"OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à Responsabilité
Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-MAHAULT (97122),
Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen, soussigné,**

**A RECU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant :**

NOTORIETE ACQUISITIVE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**,
Plus amplement identifié ci-après.

ET SUR INTERVENTION DE :

1/ Monsieur Sully Aurélie **LAPIN**, électricien, époux de Madame Valérie
Samuelle **LOUIS**, demeurant à LAMENTIN (97129), Roussel,
Né à LAMENTIN (97129), le 2 décembre 1967.
Marié à la mairie de LAMENTIN (97129) le 29 août 1998 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.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce présent.

2/ Monsieur Jean-Pierre **GRUEL**, agent d'entretien, époux de Madame Lucile Côte **COQK**, demeurant à PETIT-BOURG (97170), Fontarabie,
Né à LAMENTIN (97129), le 29 août 1957.

Marié à la mairie de PETIT-BOURG (97170) le 12 août 2000 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.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

LESQUELS ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**, retraité, époux de Madame Raymonde Marthe **SABAS**, demeurant à LAMENTIN (97129) Montauban Ruelle de Roussel.

Né à LAMENTIN (97129), le 24 septembre 1955.

Marié à la mairie de DESHAIES (97126) le 20 octobre 1984 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.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

II - Et ils ont attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**

Il possède, savoir :

DESIGNATION

A LAMENTIN (GUADELOUPE) 97129, Lieu-dit RLE DE ROUSSEL.

Un terrain sis sur le territoire de ladite commune et audit lieu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	762	RLE DE ROUSSEL	00 ha 07 a 26 ca

Bornage :

Le **BIEN**, de forme irrégulière, est borné savoir :

- Au Nord, par la parcelle cadastrée section AS numéro 138 ;
- Au Sud, par la voie publique, qui la dessert ;
- A l'Est, par la parcelle cadastrée section AS numéro 764, ci-après mentionnée ;
- Et à l'Ouest, par les parcelles cadastrées section AS numéro 763, ci-après mentionnée et 136.

Les limites du terrain ont fait l'objet d'un procès-verbal de bornage contradictoire établi par le cabinet PUPPO CAPODANO et GALINAT, géomètres-experts associés à BAIE-MAHAULT, le 10 décembre 2019, hormis la limite Nord séparant le terrain objet des présentes de la parcelle cadastrée section AS numéro 138, puis ont fait l'objet d'un procès-verbal de carence dressé par le cabinet de géomètres-experts susnommé, le 10 décembre 2019 pareillement. Ces deux procès-verbaux formant un seul document, sont annexés aux présentes.

Observation :

Sur la parcelle de terre susdésignée est édiflée une construction en dur réalisée à la fin des années 1970 et au début des années 1980 d'après déclarations

du prescripteur, appartenant à Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS par l'effet du principe de l'accession immobilière prévue par les articles 552 et suivants du Code Civil.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AS numéro 137 lieudit "RLE DE ROUSSEL" pour une contenance de seize ares quarante huit centiares (00ha16a48ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AS numéro 762 lieudit "RLE DE ROUSSEL" pour 726 m², objet du présent acte.
- La parcelle cadastrée section AS numéro 763 lieudit "RLE DE ROUSSEL" pour 131m², sans rapport avec les présentes.
- La parcelle cadastrée section AS numéro 764 lieudit "RLE DE ROUSSEL" pour 773 m², sans rapport avec les présentes.

SERVITUDES

Il n'est pas fait mention de servitudes pouvant encore exister à ce jour, grevant le terrain précité.

Les requérant et témoins ont également attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que cette possession a débuté avant son mariage avec Madame Raymonde Marthe SABAS, et a eu lieu à titre de propriétaire, d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque, savoir :

1- Actes matériels de possession :

Les témoins intervenants susnommés, ainsi que Monsieur Célestin Lucien RAGUEL, déclarent et garantissent que ce dernier occupe depuis bien plus de trente ans le terrain figurant sous le numéro 762 de la section AS de la matrice cadastrale de la commune LE LAMAENTIN (97129).

Sur cette propriété foncière, Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS a fait édifier une construction il y a bien plus de trente ans.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS, possède seul le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS n'a exercé aucune violence matérielle ou morale lors de la prise de possession du BIEN en cause ni au cours de sa détention.

4- Possession publique :

Les actes matériels de possession énoncés ci-dessus ont été exécutés par Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS, et

ce dernier en a bénéficié jusqu'à ce jour d'une manière ostensible et publique de nature à la révéler aux personnes qui auraient eu éventuellement intérêt à la contester et au vu et au su de ces mêmes personnes.

5- Possession non équivoque :

Monsieur Célestin Lucien RAGUEL époux de Madame Raymonde Marthe SABAS exerce sur le BIEN en cause une possession exclusive à son seul profit et sans équivoque du fait qu'il a accompli cette possession avec l'intention de posséder en y réalisant des actes « agressifs » énoncés ci-dessus auxquels seul un véritable propriétaire se serait livré.

Que, par suite, toutes les conditions exigées par l'article 2261 du Code Civil pour acquérir la propriété par prescription trentenaire sont réunies au profit de :

Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**, époux de Madame Raymonde Marthe SABAS, demeurant à LAMENTIN (97129) Montauban Ruelle de Roussel.

Plus amplement dénommé aux présentes.

Qui doit être considéré comme propriétaire du bien sus désigné.

REVENDECTION DU REQUÉRANT

Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**, époux de Madame Raymonde Marthe SABAS, requérant, revendique la propriété de l'immeuble susdésigné objet des présentes au titre de la prescription acquisitive en application de l'article 2272 du Code civil.

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

**INTERVENTION DU CONJOINT DU PRESCRIPTEUR –
RECONNAISSANCE DU CARACTERE PROPRE DE LA CONSTRUCTION
EDIFIEE SUR LE BIEN OBJET DES PRESENTES ET DES SOMMES AYANT
SERVI A L' EDIFICATION DE LADITE CONSTRUCTION.**

A l'instant même intervient et comparait :

Madame Raymonde Marthe **SABAS**, couturière, épouse de Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**, demeurant à LAMENTIN (97129) Montauban Ruelle de Roussel.

Née à SAINT-CLAUDE (97120) le 31 juillet 1962,

Marié à la mairie de DESHAIES (97126) le 20 octobre 1984 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.

A ce présente.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare :

1) Reconnaître le caractère propre du terrain objet des présentes, ainsi que des deniers au moyen desquels Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL**, **REQUERANT**, a financé les travaux de construction du bâtiment édifié sur ledit terrain objet des présentes. En effet, le financement a eu lieu intégralement avant son mariage avec Monsieur Célestin Lucien RAGUEL, au moyen des deniers personnels de ce dernier.

2) Prendre acte de la volonté dudit Monsieur Célestin Lucien **RAGUEL** de procéder, à l'occasion des présentes, à une déclaration de remploi de ces deniers afin que les constructions édifiées sur le terrain objet des présentes, acquises par voie d'accession en conséquence du présent acte, lui appartiennent en propre, sans aucune récompense à sa charge ;

3) En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre sans charge de récompense de ces constructions, dans leur ensemble.

JUSTIFICATIFS

A l'appui des prétentions sur la prescription acquisitive ont été remis au notaire soussigné les pièces et documents suivants :

- Le plan cadastral valant Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) numéro 2806 L.
- L'estimation immobilière du bien objet des présentes établie par Monsieur Yannick GALINAT au sein du cabinet PUPPO-CAPODANO et GALINAT, géomètre-expert agréé, domicilié à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), le 10 décembre 2019.
- La copie du permis de construire numéro 79-32509, délivré le 3 mai 1979 au profit de Monsieur Célestin Lucien RAGUEL.
- Les taxes d'habitation de 1993, 1994, et 1995 établies au nom de Monsieur Célestin Lucien RAGUEL.
- Les taxes foncières de 2017, 2018 et 2019 établies au nom de Monsieur Célestin Lucien RAGUEL.
- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO le 13 mai 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.
- Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMO le 13 mai 2020 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.
- Une autorisation de construction par les héritiers du terrain MENALQUE, terrain sis à LE LAMENTIN (Guadeloupe), Section Mautauban, au profit de Monsieur Célestin Lucien RAGUEL susnommé.
- Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites et le procès verbal de carence établi par Monsieur Yannick GALINAT au sein du cabinet PUPPO-CAPODANO et GALINAT, géomètre-expert agréé, domicilié à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), le 10 décembre 2019.
- Le procès verbal de constat d'affichage en date du 04 février 2020, établi par Maître Ivan BESSIN, huissier de justice domicilié à LE LAMENTIN (Guadeloupe), sur un panneau de taille réglementaire parfaitement visible et lisible de la voie publique, de l'avis de prescription trentenaire rédigé dans les termes suivants :

« Un acte de notoriété acquisitive par prescription trentenaire va prochainement être établi au profit de :

Monsieur Célestin Lucien RAGUEL, retraité, époux de Madame Raymonde Marthe SABAS, demeurant à LE LAMENTIN (97129) Montauban, Ruelle de Rousel,

***Né à LE LAMENTIN (97129), le 24 septembre 1955.
De nationalité française.***

Concernant une parcelle de terrain de 726m² (à parfaire ou diminuer) à détacher d'une portion de terre plus vaste figurant au cadastre de la commune du LAMENTIN (97129) sous le numéro 139 de la section AS, et sur laquelle il a fait édifier une maison à usage d'habitation constituant son domicile depuis bien plus de trente ans.

Cet acte constatera que M. Célestin Lucien RAGUEL possède comme bien propre, depuis bien plus de trente ans avant son mariage en 1984, et jusqu'à ce jour, le terrain en cause et la construction y édifiée d'une manière continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, remplissant ainsi les conditions requises par l'article 2261 (ex-article 2229) du Code Civil, pour devenir seul propriétaire par prescription trentenaire.

Toute personne ayant l'intention de revendiquer des droits sur le terrain en cause est invitée à faire connaître ses prétentions par écrit adressé à l'étude notariale dénommée « Office du Littoral Sud », – Immeuble SALAMANDRE –

Houëlbourg Sud II - ZI de Jarry – 97122 BAIE-MAHAULT, au plus tard le 28 février 2020.

**Pour avis
Le Notaire. »**

Le notaire soussigné déclare n'avoir reçu à ce jour aucune revendication de droits sous quelque forme que ce soit, sur le terrain en cause.

Ces documents sont annexés.

INFORMATIONS

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 le ou 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.

Les comparants aux présentes sont donc informés du fait qu'un acte de notoriété acquisitive comme les présentes ne constitue pas un titre de propriété. Il ne renferme que les éléments de preuve d'une possession utile qui pourront être contestés dans le cadre d'une action judiciaire en revendication, le juge demeurant souverain pour en apprécier la valeur probante.

Il résulte de l'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009, notamment ce qui suit :

- Alinéa 1^{er} : *Lorsqu'un acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, en Guyane, à Saint-Martin et à Mayotte 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 ou au livre foncier.*

- Alinéa 3 : *Le présent article s'applique aux actes de notoriété dressés et publiés avant le 31 décembre 2027.*

Par suite, conformément aux dispositions de l'article 2 du décret n° 2017-1802 du décret du 28 décembre 2017 :

- Une copie authentique du présent acte sera publiée au service de la publicité foncière compétent.

- Un extrait du présent acte sera publié par affichage pendant trois mois en mairie du lieu de situation de l'immeuble.

- Un autre extrait du présent acte sera publié sur le site internet de la préfecture du lieu de situation de l'immeuble, pendant une durée de cinq ans.

Tous pouvoirs étant donnés par les comparants à l'effet de ces formalités au notaire soussigné ou l'un de ses collaborateurs.

Les comparants autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

CONTESTATION

Le présent acte fait foi de la possession sauf preuve contraire. Il ne peut être contesté que dans un délai de cinq ans à compter de sa dernière publication par voie d'affichage en mairie de la commune de LE LAMENTIN (97129), sur le site internet de la préfecture de GUADELOUPE et au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble délivrée par le service de la publicité foncière à la date du 13 mars 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR EXTRAIT certifiée conforme à la minute délivrée sur six pages sans renvoi ni mot rayé nul par Maître Philippe BAJAZET, Notaire associé de la société dénommée "OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-MAHAULT (97122), Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen, destinée à la publication de l'acte.

Fait à BAIE-MAHAULT, le 13 mai 2020.

