

100922802
PHB/SC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT TROIS NOVEMBRE
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 :

Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**,
Plus amplement identifiée ci-après.

ET SUR INTERVENTION DE :

1/- Monsieur Cirano Olivier **CABALD**, conseil en patrimoine, demeurant à
BAIE-MAHAULT (97122), Bergnolles, impasse Aubuisson,
Né à DESHAIES (97126), le 28 mai 1949.
Divorcé de Madame Anne-Marie Nicole **COMBES**, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce présent.

2/- Monsieur Vincent Glondal **FLORINA**, artisan en menuiserie-aluminium,
demeurant à BAIE-MAHAULT (97122), impasse Abel Gracchus, Bergnolles,
Né à POINTE-A-PITRE (97110), le 13 janvier 1956.
Divorcé de Madame Nicole Paule **VALLUET**, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce présent.

LESQUELS ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**, comptable, demeurant à BAIE-MAHAULT (97122) 88 lotissement les domaines de Dorville lieudit "Dalciat".

Née à DESHAIES (97126), le 23 mars 1959.

Divorcée de Monsieur Serge Jean **JOSEPH**, suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de POINTE-A-PITRE (97110) le 20 septembre 1990, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

II - Et les témoins et requérant susnommé ont attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**, savoir au moins depuis le **17 octobre 1983**, date du permis de construire de son habitation sur la parcelle ci-après désignée, elle a joui et usé du bien objet des présentes.

Et qu'en conséquence, Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**, susnommée et identifiée, a possédé, savoir :

Article un

DESIGNATION

A DESHAIES (GUADELOUPE) 97126, Chemin de Potier, Caféière.
Une parcelle de terre sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu,
Cadastrée sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	227	260 CHE DE POTIER	00 ha 02 a 67 ca

Et par voie d'accession immobilière prévue par les articles 552 et suivants du Code civil, la construction en dur édifée sur ce terrain par ladite Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**.

Division cadastrale

La parcelle sise à DESHAIES (Guadeloupe), originairement cadastrée section AC numéro 24 lieudit "260 CHE DE POTIER" pour une contenance d'un hectare cinquante-neuf ares et trente-cinq centiares (01ha 59a 35ca) 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 AC numéro 226 lieudit "260 CHE DE POTIER" pour 15668 m², sans rapport avec les présentes.
- La parcelle cadastrée section AC numéro 227 lieudit "260 CHE DE POTIER" pour 267m², objet du présent acte.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1515 E dressé par Monsieur Jean-François LAULAU, géomètre-expert à LE GOSIER (Cabinet SIMON ET ASSOCIES), vérifié et numéroté le 29 décembre 2020 par Monsieur Olivier RAUSCHER, inspecteur du Cadastre.

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

III - Que cette possession 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 Madame SAINT-MARC Berty Victorine, déclarent et garantissent que cette dernière occupe depuis bien plus de trente ans le terrain susdésigné figurant sous le numéro 227 de la section AC de la matrice cadastrale de la commune de DESHAIES (97126).

Sur cette propriété foncière, Madame SAINT-MARC Berty Victorine a fait édifier la construction dont il est question aux termes de la désignation ci-dessus, il y a bien plus de trente ans.

2- Possession continue et non interrompue :

Madame SAINT-MARC Berty Victorine, possède seule le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Madame SAINT-MARC Berty Victorine 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 Madame SAINT-MARC Berty Victorine, et cette dernière 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 :

Madame SAINT-MARC Berty Victorine exerce sur le BIEN en cause une possession exclusive à son seul profit et sans équivoque du fait qu'elle 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 :

Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**, divorcée de Monsieur Serge Jean JOSEPH et non remariée, demeurant à BAIE-MAHAULT (97122) 88 lotissement les domaines de Dorville lieudit "Dalciat".

Plus amplement dénommée aux présentes.

Qui doit être considérée comme propriétaire du bien sus désigné.

REVENDEICATION DU REQUÉRANT

Madame Berty Victorine **SAINT-MARC**, requérante susnommée, 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.

JUSTIFICATIFS

A l'appui des déclarations ont été fournis les documents suivants :

- Le document d'arpentage numérisé vérifié et enregistré par Monsieur Olivier RAUSCHER, inspecteur du service départemental du cadastre compétent le 29 décembre 2020 sous le numéro 1515 E.

- La copie du permis de construire numéro P/N 83.0103, délivré par la mairie de la commune de DESHAIES (97126) le 17 octobre 1983 au profit de Madame Berty Victorine SAINT-MARC.

- La copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la date du 14 novembre 1984, souscrite par Madame Berty SAINT-MARC le 17 novembre 2020 et déposée en mairie le 23 novembre 2020.

Observation : Madame Berty SAINT-MARC, requérant, déclare et garantit qu'elle n'a pas reçu d'arrêté municipal d'opposition suite au dépôt en mairie de cette déclaration d'achèvement des travaux.

- Le rapport d'estimation du terrain et de la construction établie par Monsieur Jean-François HIERSO, expert immobilier au sein du cabinet HIERSO IMMO CONSEIL ET EXPERTISES, domicilié à LES ABYMES (97139) – Résidence Bel Air, Dugazon, en date du 05 février 2021.

- Le procès-verbal de constat d'affichage en date du 23 février 2021, établi par Maître Ivan BESSIN, huissier de justice domicilié à LAMENTIN (97129) – 31 Lotissement Espérance – Lieudit Routa, 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 :

*Madame Berty SAINT-MARC, comptable, demeurant à BAIE-MAHAULT (97122), 88 Lot. Les Domaines d'Orville, Dalciat,
Née à DESHAIES (97126), le 23 mars 1959.
Divorcée de Monsieur Serge Jean JOSEPH et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.*

Concernant une parcelle de terrain de 267 m² où ladite Berty SAINT-MARC a fait édifier, il y a bien plus de trente ans, une maison d'habitation, à détacher d'un terrain plus vaste situé à DESHAIES (Guadeloupe), cadastré : section AC numéro 24 lieudit Potier-Nord pour une contenance de 01 hectare 59 ares 35 centiares (15935 m²).

Cet acte constatera que Madame Berty SAINT-MARC possède depuis bien plus de trente ans et jusqu'à ce jour, le terrain de 267 m² à détacher en cause, 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 propriétaire par prescription trentenaire.

Toute personne ayant l'intention de revendiquer des droits sur la parcelle de terrain occupée en cause, à détacher du terrain plus vaste susmentionné, est invitée à faire connaître ses prétentions par écrit adressé à la société de notaires dénommée OFFICE DU LITTORAL SUD – Immeuble SALAMANDRE – Houëlboung Sud II - ZI de Jarry – 97122 BAIE-MAHAULT, au plus tard le 31 janvier 2021.

*Pour avis
Le Notaire. »*

- Relevé de propriété cadastral en date du 19 novembre 2020 sur la parcelle cadastrée section AZ numéro 24, divisée comme sus-relaté, au nom de Monsieur André SAINT-MARC, ascendant (grand-père) de Madame Berty SAINT-MARC, ainsi déclaré par elle.

- Copie du titre dudit Monsieur André SAINT-MARC en date du 1^{er} janvier 1931, publié au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE (97100) le 22 janvier 1931, volume 458, numéro 59.

Etant précisé par Madame Berty SAINT-MARC que la succession dudit Monsieur André SAINT-MARC n'a jamais été réglée.

Autres annexes :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO en date du 18 novembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

- Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMO en date du 18 novembre 2021 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

- Les actes de décès du père et du grand-père de la requérante.

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 DESHAIES (97126), sur le site internet de la préfecture de GUADELOUPE et au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (Guadeloupe).

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 ;

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 15 septembre 2021 est annexée. Il résulte de cette fiche que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de GUADELOUPE.

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 24 novembre 2021.

