

100926104
PHB/SC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE TRENTE ET UN JANVIER
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 Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, présente à l'acte.
Ci-après plus amplement identifiée.

SUR INTERVENTION DE :

1/- Monsieur Patrick Valentin **NICHOLSON**, superviseur des ventes, époux de
Madame Nicaise Eléonore **FABIANO**, demeurant à LAMENTIN (97129), ruelle Paul.
Né à POINTE-A-PITRE (97110), le 14 février 1956.
De nationalité française.
Présent à l'acte.

2/- Madame Roseline Emilie **HELOÏSE**, employée polyvalente de commerce,
épouse de Monsieur Mathieu Laurence **FULBERT**, demeurant à SAINTE-ROSE
(97115), Belle Rivière.
Née à LES ABYMES (97139), le 5 avril 1974.
De nationalité française.
Présente à l'acte.

LESQUELS TEMOINS ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Madame Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, retraitée, demeurant à LAMENTIN (97129) ruelle de Paul.

Née à LAMENTIN (97129), le 4 mars 1941.

Veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE** 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 susnommés ont attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**, savoir au moins depuis le 18 novembre 1981, date d'achèvement des travaux d'agrandissement d'une maison en bois datant de 1975 édifée sur le **BIEN** (unité foncière) ci-après désigné, d'après attestation de Monsieur Germain SAPOTILLE datant du 18 novembre 1981 et rapport d'expertise établi par Madame Rachelle HALLEY, expert en évaluation immobilière domiciliée à LE GOSIER (97190), ces deux pièces étant annexées aux présentes, ladite Madame Casimir ADELAIDE a joui et usé du **BIEN** objet des présentes.

Et qu'en conséquence, Madame Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE veuve ADELAIDE, susnommée et identifiée, a possédé, savoir :

Une unité foncière composée des immeubles contigus objet des articles un et deux ci-après identifiés.

Article un

DESIGNATION

A LAMENTIN (GUADELOUPE) 97129, Ruelle de Paul.

Une parcelle de terre, sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu,

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	42	RLE DE PAUL	00 ha 03 a 50 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 Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE veuve ADELAIDE.

Bornage :

Ledit terrain borné savoir :

Au Nord, par la parcelle cadastrée section AV numéro 43.

Au Sud, par la parcelle cadastrée section AV numéro 41.

A l'Est, par la parcelle cadastrée section AV numéro 46.

A l'Ouest, par les parcelles cadastrées section AV numéros 517 et 35.

Article deux

DESIGNATION

A LAMENTIN (GUADELOUPE) 97129, Chemin de Montaulue.

Une parcelle de terre sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu, cadastrée sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	43	CHE DE MONTAULUE	00 ha 22 a 95 ca

Bornage :

Ledit terrain borné savoir :

Au Nord, par la parcelle cadastrée section AV numéro 150.

Au Sud, par la parcelle cadastrée section AV numéro 42.

A l'Est, par les parcelles cadastrées section AV numéros 44, 45, et 46.

A l'Ouest, par les parcelles cadastrées section AV numéros 517, 518, 32, 33,

35.

Procès – verbal de bornage contradictoire :

Un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites, établi pour une seule des limites du terrain (celle avec la parcelle cadastrée section AV numéro 517), en date du 04 février 2021, a été établi par Monsieur Gilles CAPELLE, géomètre expert au sein du cabinet AEGIS CONSEIL, domicilié à BAIE-MAHAULT (97122) - Immeuble Nevada – Rue Thomas Edison et demeure annexé au présent acte.

Madame Casimir ADELAIDE reconnaît avoir pris entièrement connaissance de ce document.

Procès-verbaux de carence :

Trois procès-verbaux de carence en date tous trois du 09 mars 2021, ont été établis pour certaines limites du BIEN (Limites avec les parcelles cadastrées section AV numéros 41, 44, 46 et 518) par Monsieur Gilles CAPELLE, géomètre expert au sein du cabinet AEGIS CONSEIL, domicilié à BAIE-MAHAULT (97122) - Immeuble Nevada – Rue Thomas Edison et demeure annexé au présent acte.

Madame Casimir ADELAIDE reconnaît avoir pris entièrement connaissance de ces documents.

Elle reconnaît également avoir été avertie par le notaire soussigné que les limites pour lesquelles ces procès-verbaux de carence ont été établis ne sont pas garanties, pouvant donner lieu ultérieurement à contestations litigieuses avec les occupants ou propriétaires des parcelles limitrophes concernées par ces limites.

Elle déclare expressément en faire son affaire personnelle.

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 Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE**, déclarent et garantissent que cette dernière occupe depuis bien plus de trente ans les terrains susdésignés figurant sous les numéros 42 et 43 de la section AV de la matrice cadastrale de la commune de LAMENTIN (97129).

Sur cette propriété foncière, Madame Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE** a fait édifier la construction dont il est question aux termes de la désignation ci-dessus, il y a bien plus de trente ans, ainsi qu'il résulte du rapport d'expertise de Mme Rachelle HALLEY faisant état du degré de vétusté de cette maison et des autres pièces visées en annexes des présentes.

2- Possession continue et non interrompue :

Madame Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE**, possède seule le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Madame Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE** 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 Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE**, 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 Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE** 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 Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE**, et non remariée, demeurant à LAMENTIN (97129) ruelle de Paul.

Plus amplement dénommée aux présentes.

Qui doit être considérée comme propriétaire du bien sus désigné.

REVENDEICATION DU REQUÉRANT

Madame Casimir Urette Julie Julberthe **CITADELLE**, veuve de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian **ADELAIDE**, requérante susnommée, revendique la propriété des immeubles susdésignés objets 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.

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.

JUSTIFICATIFS

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

- Le rapport d'estimation du terrain et de la construction établie par Madame Rachelle HALLEY, expert en évaluation immobilière domiciliée à LE GOSIER (97190) – 3, Résidence Palm Beach, en date du 11 mars 2020, faisant état du degré de vétusté de la construction.

- Le procès-verbal de constat d'affichage en date du 18 juin 2020, 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 pour le compte de Madame Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE susmentionnés aux présentes.

- Les taxes foncières des années 1982, 1983, 1988, 2017, 2018, 2019 aux noms de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian ADELAIDE et son épouse Madame Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE susmentionnée aux présentes.

- Les taxes d'habitation des années 1989, 1990, 2000, 2001, 2015 établies aux noms de Monsieur Laurent Hyacinthe Christian ADELAIDE et son épouse Madame Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE susmentionnés aux présentes.

- Relevé de propriété cadastral sur la parcelle cadastrée section AV numéro 42 au nom de Madame Casimir Urette Julie Julberthe CITADELLE.

- Relevé de propriété cadastral sur la parcelle cadastrée section AV numéro 43 au nom de Madame ALEXIS Myane, ascendant (mère) de la requérante, ainsi déclaré par elle.

- Attestation de Monsieur Germain SAPOTILLE, entrepreneur de construction en retraite.

- Liasse de divers devis de travaux d'achèvement de la construction édifiée par le prescripteur.

Autres annexes :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO en date du 30 juin 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 30 juin 2021 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

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 LAMENTIN (97129), 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 6 juin 2021 et renouvelée est annexée. Il résulte de cette fiche que les BIENS ne révèlent aucune inscription.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (97110).

POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR EXTRAIT certifiée conforme à la minute délivrée sur sept 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 01 février 2022.



