

100903302

PHB/SC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE NEUF MARS**

**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 Alex Norbert Félix VIOMESNIL,
Ci-après plus amplement identifié.**

SUR INTERVENTION DE :

1/- Madame Eulalie Emilienne **CHAUPARD**, retraitée, demeurant à LE
MOULE (97160), route de la Rosette n° 1032,
Née à LE MOULE (97160) le 12 février 1940.
Veuve de Monsieur Achille René **DELAIR** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
A ce présente.

2/- Madame Monique Josie **FLANDRINA**, retraitée, épouse de Monsieur Jean
LAURENT, demeurant à SAINTE-ROSE (97115), 22 lotissement de Bellevue.
Née à SAINTE-ROSE (97115), le 4 mai 1955.
Mariée à la mairie de BAIE-MAHAULT (97122) le 15 avril 1976 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.

LESQUELS ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Alex Norbert Félix **VIOMESNIL**, retraité, demeurant à LE MOULE (97160) route de la Rosette.

Né à LE MOULE (97160), le 12 juillet 1944.

Veuf de Madame Germaine Laure **ETIENNE** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

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 08 février 1991, date du permis de construire de son habitation sur la parcelle ci-après désignée, il a joui et usé du bien objet des présentes.

Et qu'en conséquence, il a possédé, savoir :

Article un

DESIGNATION

A LE MOULE (GUADELOUPE) 97160, Lieu-dit "La Rosette".

Une parcelle de terre sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	2795	RTE DE LA ROSETTE	00 ha 08 a 06 ca

Observation ici faite : Sur la parcelle de terre sus-désignée a été édifée une construction en dur réalisée par Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL, appartenant à ce dernier, par l'effet du principe de l'accession immobilière prévue par les articles 552 et suivants du Code Civil.

Division cadastrale

La parcelle originaires cadastrée section AI numéro 881 lieudit "RTE DE LA ROSETTE" pour une contenance de un hectare trois ares et quatre-vingt quinze centiares (01ha 03a 95ca) 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 AI numéro 2794 lieudit "RTE DE ROSETTE" pour 9589 m², sans rapport avec les présentes.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 2795 lieudit "RTE DE ROSETTE" pour 806m², objet du présent acte.

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 Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL, déclarent et garantissent que ce dernier occupe depuis bien plus de trente ans le terrain susdésigné figurant sous le numéro 2795 de la section AI de la matrice cadastrale de la commune de LE MOULE (97160).

Sur cette propriété foncière, Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL a fait édifier une construction il y a bien plus de trente ans.

Il résulte des termes du rapport d'estimation du cabinet SIMON ET ASSOCIES ci-après mentionné ce qui suit (En page 8) :

"La construction d'une emprise au sol de 23 m² est constituée d'une pièce unique de 20 m² (3,22m x 6,08m). Cette pièce ne dispose ni de cuisine, ni de toilettes. Une arrivée d'eau est présente à l'extérieur.

Initialement, le permis de construire (n°971117 90 21209) de 1991 a été délivré pour une SHOB (surface hors œuvre brute) de 94 m² et d'une SHON (surface hors œuvre nette) de 53 m². Mais faute de finances, le projet prévu n'a pu aboutir.

La construction de 23 m² réalisée à l'époque était en bois sur des fondations en béton.

En 2007, la construction a été rénovée.

Les fondations initiales ont été conservées et les murs en bois ont été remplacés par des murs en béton de 18 centimètres d'épaisseur. La charpente en bois relativement en bon état supporte des tôles."

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL, possède seul le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL 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 Alex Norbert Félix VIOMESNIL, 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 même personnes.

5- Possession non équivoque :

Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL 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 Alex Norbert Félix **VIOMESNIL**, veuf de Madame Germaine Laure ETIENNE et non remarié, demeurant à LE MOULE (97160) route de la Rosette.

Plus amplement dénommé aux présentes.

Qui doit être considéré comme propriétaire du bien sus désigné.

REVENDEICATION DU REQUÉRANT

Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL, requérant susnommé, 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 relevé de propriété cadastrale, au nom du requérant.
- Le document d'arpentage numérisé vérifié et numéroté par Monsieur Olivier RAUSCHER, inspecteur du service départemental du cadastre compétent le 07 janvier 2021 sous le numéro 5928P.
- La copie du permis de construire numéro 971117 90 21209, délivré par la mairie de la commune de LE MOULE (97160) le 08 février 1991 au profit de Monsieur Alex VIOMESNIL.
- Une lettre en date du 11 avril 1991, délivrée par la Préfecture de la Région de Guadeloupe au profit de Monsieur Alex VIOMESNIL, contenant indemnisation de dommages immobiliers suite aux pertes en matières immobilières causées par l'ouragan HUGO.
- Le plan parcellaire établi à l'échelle 1/250 par le cabinet SIMON & ASSOCIES, géomètres-experts à LE GOSIER (97190) – 18 Route du Lagon – La Marina, le 13 janvier 2021.
- Le rapport d'estimation du terrain et de la construction objet des présentes par le cabinet SIMON & ASSOCIES, géomètres-experts à LE GOSIER (97190) – 18 Route du Lagon – La Marina, en date du 13 janvier 2021.
- Les taxes foncières de 2009, 2010, 2012, 2018, 2019, 2020 établies au nom de Monsieur Alex VIOMESNIL.
- Les procès-verbaux de constat d'affichage en date des 12 septembre et 18 novembre 2020, établis par Maître Marlène VIVELESPERANCE, huissier de justice domicilié à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe) – Rue Henri Becquerel Immeuble 2626 – Jarry Houelbourg, 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 Alex Norbert Félix VIOMESNIL, retraité, demeurant à LE MOULE (97160), La Rosette,

Né à LE MOULE (97160), le 12 juillet 1944.

Veuf de Madame Germaine Laure ETIENNE et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Concernant une parcelle de terrain sur laquelle il occupe une maison qu'il a fait édifier au début des années 1990 à la place d'une précédente édifiée à la fin des années 1960 ; ladite parcelle à détacher d'une portion plus vaste située à LE MOULE (97160), cadastrée : section A1, numéro 881, lieudit Route de la Rosette, pour une contenance de 01 hectare, 03 ares et 95 centiares (10395 m²).

Cet acte constatera que Monsieur Alex Norbert Félix VIOMESNIL, possède depuis bien plus de trente ans et jusqu'à ce jour la parcelle de terrain 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 est invitée à faire connaître ses prétentions par écrit adressé à la société de notaires dénommée OFFICE DU LITTORAL SUD – Immeuble SALAMANDRE – Houëlbourg Sud II - ZI de Jarry – 97122 BAIE-MAHAULT, au plus tard le 31 octobre 2020.

*Pour avis
Le Notaire. »*

Autres annexes :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO en date du 01 février 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 01 février 2021 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.
- Une attestation argiles délivrée par PREVENTIMO en date du 01 février 2021.

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 MOULE (97160), sur le site internet de la préfecture de GUADELOUPE et au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (97110).

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 5 février 2021 est annexée. Il résulte de cette fiche que le bien ne révèle aucune inscription.

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 09 mars 2021.

