

/PHB/SC

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT HUIT AVRIL**

**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 :**

NOTORIÉTÉ ACQUISITIVE

A LA REQUETE DE :

Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON**, agent d'entretien, demeurant à
SAINTE-ANNE (97180) Pavillon.

Née à SAINTE-ANNE (97180) le 20 octobre 1964.

Divorcée de Monsieur Jean-Claude Constant **RAUBER** suivant jugement
rendu par le Tribunal de grande instance de POINTE-A-PITRE (97110) le 6 avril 2017,
et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce présente.

SUR INTERVENTION DE :

1/ Madame Sidonie Naick **CHAREIL**, retraitée, demeurant à LE MOULE
(97160), 8 rue Etienne Cognon.

Née à LE MOULE (97160), le 22 août 1954.

Célibataire.

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

2/ Monsieur Placide Rémy **TROUILLEFOU**, contrôleur des Finances Publiques, époux de Madame Marie-Line Jeanne **GÉRIMONT**, demeurant à LE MOULE (97160), 107 route de la Houssaie.

Né à LE MOULE (97160) le 11 octobre 1957.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Tony ROMIL, Notaire à POINTE-A-PITRE (97110), le 11 décembre 1979, préalable à son union célébrée à la mairie de LE MOULE (97160), le 13 décembre 1979.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce présent.

LESQUELS ont, par ces présentes, déclaré :

I – Parfaitement connaître :

Ladite Madame Nicole Laure Janine **ZENON**, requérante susnommée.

II – Et avoir parfaitement connu :

Monsieur Jean Adonai **ZÉNON**, en son vivant charpentier, demeurant à LE MOULE (97160) lieu-dit lieudit La Baie.

Né à GOURBEYRE (97113), le 21 août 1917.

Veuf de Madame Abelle Daniella Lise Berthe **PERRAN** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à LES ABYMES (97139) (FRANCE), le 7 mai 2011.

Et savoir que ledit Monsieur Jean Adonai ZENON a laissé pour recueillir sa succession, savoir :

DÉVOLUTION SUCCESSORALE

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Héritière

Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON**, agent d'entretien, requérant susnommée et identifiée.

Sa fille est née de son union avec son épouse, Madame Abelle Daniella Lise Berthe **PERRAN**, prédécédée à LES ABYMES (97139), le 17 septembre 1977.

Habile à se dire et porter seule héritière.

QUALITÉS HÉRÉDITAIRES

Madame Nicole **ZÉNON** est habile à se dire et porter héritière de Monsieur Jean ZÉNON son père susnommé.

La notoriété après décès relatant cette dévolution successorale a été reçue par le notaire soussigné le 23 octobre 2019.

Il – 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 courant de l'année 1977,

Monsieur Jean Adonaï **ZÉNON**, défunt susnommé, et après lui sa fille Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** susnommée, ont possédé le BIEN ci-après désigné, savoir :

DESIGNATION

A LE MOULE (GUADELOUPE) (GUADELOUPE) 97160, lieudit LA BAIE.

Une parcelle de terre sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	2760	LA BAIE	00 ha 03 a 93 ca

Observation étant ici faite que : Sur la parcelle de terre susmentionnée, Monsieur Jean Adonaï **ZÉNON** a fait édifier une maison individuelle de type R + O bâtie en bois recouverte d'une toiture, comprenant un séjour et une chambre d'une surface habitable de 28 m².

Les travaux de construction ont été réceptionnés en 1977, il y a donc plus de quarante ans.

La structure est élevée sur fondations constituées d'une dalle en béton.

Le tout lui appartenant par l'effet du principe de l'accession immobilière prévu par les articles 552 et suivants du code civil.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section AI numéro 146 lieudit « LA BAIE » pour une contenance de vingt ares (00ha 20a 00ca) 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 2759 lieudit « LA BAIE » pour 1568 m² sans rapport avec les présentes.
- La parcelle donnée cadastrée section AI numéro 2760 lieudit « LA BAIE » pour 393 m², objet des présentes.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 2761 lieudit « LA BAIE » pour 128 m² sans rapport avec les présentes.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 5854Y en date du 12 mai 2020 dressé par M. CHEVRIER Sylvain, géomètre expert au sein du cabinet AXO Cabinet de géomètres experts sis à SAINTE-ANNE (Guadeloupe).

III - Que cette possession a eu lieu à titre de propriétaires, d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque, savoir :

1- Actes matériels de possession :

Les témoins intervenants susnommés ainsi que le requérant des présentes déclarent et garantissent que, de son vivant, Monsieur Jean Adonaï **ZÉNON** jusqu'à son décès, et sa fille Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** après lui, ont occupé

pendant bien plus de trente ans, ce terrain qu'il ont toujours considéré et utilisé comme étant leur propriété.

La construction objet de cette propriété foncière, a été édifée par Monsieur Jean Adonai **ZÉNON** il y a bien plus de trente ans, et est aujourd'hui vétuste.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Jean Adonai **ZÉNON** et Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** sa fille après lui, ont possédé le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile, ils en ont pris possession officiellement, savoir :

- Pour le premier, par suite des actes et faits sus-énoncés,
- Pour la seconde, suite au décès de son père.

3- Possession paisible :

Monsieur Jean Adonai **ZÉNON** et sa fille Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** après lui, n'ont exercé aucune violence matérielle ou morale lors de la prise de possession du BIEN en cause ni au cours de leur détention.

4- Possession publique :

Les actes matériels de possession énoncés ci-dessus ont été exécutés par Monsieur Jean Adonai **ZÉNON** et sa fille Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** après lui, qui en ont bénéficié d'une manière ostensible et publique de nature à 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 Jean Adonai **ZÉNON** et Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON** sa fille après lui, ont exercé sur le BIEN en cause une possession exclusive à leur seul profit et sans équivoque du fait qu'ils ont 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 :

-Ladite Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON**.
Plus amplement dénommée aux présentes.

Qui doit être considérée comme **seule propriétaire de la TOUTE PROPRIÉTÉ**, du bien sus désigné.

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

REVENDEICATION DU REQUÉRANT

Madame Nicole Laure Janine **ZÉNON**,

Revendique la propriété de l'immeuble susdésigné au titre de la prescription acquisitive en application de l'article 2272 du Code civil, pour le compte de la succession faisant suite au décès de Monsieur Jean Adonai **ZÉNON**, son père susnommé.

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

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.

JUSTIFICATIFS

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

- Le document d'arpentage numérisé vérifié et numéroté par Monsieur Olivier RAUSCHER, inspecteur du service départemental du cadastre compétent le 12 mai 2020 sous le numéro 5854 Y.

- Le plan de bornage établi par le cabinet AXO, cabinet d'expertise foncière demeurant à SAINTE-ANNE (97180), à l'échelle 1/250^{ème} sur la parcelle anciennement cadastrée section AI n° 2623 d'où provient la parcelle cadastrée section AI n° 146, parcelle dont il est question ci-dessus.

- Le plan de division établi par le cabinet AXO, cabinet d'expertise foncière demeurant à SAINTE-ANNE (97180), à l'échelle 1/250^{ème} sur la parcelle anciennement cadastrée section AI n° 146 d'où provient la parcelles cadastrée section AI n° 2760, parcelle objet des présentes.

- L'accord à déclaration préalable délivrée par le maire de la commune, de LE MOULE (97160) au profit de Madame Nicole ZENON, requérant susnommée, en date du 12 juin 2020.

- L'estimation immobilière de Monsieur Jean HOLDER, expert agréé.

- Diverses pièces, factures, devis et documents appartenant Monsieur Jean Adonai ZÉNON.

- Les procès-verbaux de constat d'affichage aux dates des 26 juin et 28 août 2018, par Madame Jessica FRENET, Clerc habilité aux constats près de la Société Civile Professionnelle MATHURIN-HATTY-BOURGEOIS, huissiers de justice associés - domiciliée à POINTE-A-PITRE (Guadeloupe), 28, Rue Frébault, 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 Jean Adonai ZENON, en son vivant charpentier, demeurant à LE MOULE (97160) lieu-dit lieu-dit La Baie.

Né à GOURBEYRE (97113), le 21 août 1917.

Veuf de Madame Abelle Daniella Lise Berthe PERRAN et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Et la fille dudit Monsieur Jean Adonai ZÉNON après lui née Nicole Laure Janine ZÉNON, Concernant une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une construction leur appartenant, et ayant constitué le domicile dudit Monsieur Jean ZÉNON, sise sur le territoire de la commune de LE MOULE (97160) cadastrée : section AI, numéro 146, lieu-dit « LA BAIE » pour une contenance de 20 ares.

Cet acte constatera que Monsieur Jean Adonai ZÉNON ainsi que sa fille après lui depuis son décès possèdent seuls, depuis plus de trente ans et jusqu'à ce jour le terrain 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 en cause occupé par ladite Monsieur Jean Adonai ZÉNON et Madame Nicole Laure Janine ZÉNON, est invitée à faire connaître ses prétentions par écrit adressé à l'Office Notarial de Maître Sylvain TANTIN, Notaire – Immeuble SALAMANDRE – Houëlbourg Sud II - ZI de Jarry – 97122 BAIE-MAHAULT, au plus tard le 30 août 2018.

**Pour avis
Le Notaire. »**

Autres annexes :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO en date du 12 avril 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 12 avril 2021 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Ces documents sont annexés.

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 HYPOTHÉCAIRE

Une fiche d'immeuble délivrée par le service de la publicité foncière à la date du 14 avril 2021 est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. Il résulte de cette fiche que le BIEN est libre de toutes inscriptions.

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 28 avril 2021.



