

100836903

PHB/SC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DEUX FÉVRIER**

**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 Bernard Michel **ZAMIA**, ci-après plus amplement identifié.
A ce présent.

SUR INTERVENTION DE :

1/-Monsieur Christian Alain **ANNEROSE**, facteur, demeurant à POINTE-
NOIRE (97116) Section Mahault.

Né à SAINT-CLAUDE (97120), le 16 juillet 1966.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale

A ce présent.

2/- Monsieur Frédéric Martine **OBERTAN**, ouvrier polyvalent, demeurant à
POINTE-NOIRE (97116), Route d'Acomat.

Né à BASSE-TERRE (97100), le 30 janvier 1962.

Célibataire.

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 :

Monsieur Bernard Michel **ZAMIA**, Gérant d'entreprise, demeurant à POINTE-NOIRE (97116) Section Mahault.

Né à POINTE-A-PITRE (97110), le 28 septembre 1963.

Divorcé de Madame Jeannise Lydie **PIEREL**, suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BASSE-TERRE (97100) le 23 juin 2005, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident 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 13 décembre 1989, date du permis de construire de son habitation sur la parcelle limitrophe cadastrée section BH numéro 445, il a joui et usé de la parcelle objet des présentes comme prolongement de cette dernière, dont il est propriétaire.

Il a donc en ce sens possédé, savoir :

DESIGNATION

A POINTE-NOIRE (GUADELOUPE) 97116, CRAMIER.

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

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	160	CRAMIER	00 ha 09 a 85 ca

Observation : L'accès à ce terrain s'effectue en empruntant un chemin de passage qui grève les parcelles limitrophes cadastrées section BH numéros 175 et 176 qui la bornent au Sud.

Le prescripteur requérant des présentes déclare expressément faire son affaire personnelle de la conclusion d'une convention notariée de servitude de passage, en bonne et due forme, avec le ou les propriétaires de ces fonds grevés.

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 le requérant des présentes déclarent et garantissent que Monsieur Bernard Michel **ZAMIA**, susnommé, occupe depuis bien plus de trente ans et jusqu'à ce jour la portion de terre figurant sous le numéro 160 de la section BH de la matrice cadastrale de la commune de POINTE-NOIRE (97116) lieudit « Cramier » d'une superficie cadastrale de 985 m², comme prolongement de celle limitrophe, cadastrée section BH numéro 445, lui appartenant.

Il y a construit un chemin de passage permettant d'accéder à ladite parcelle cadastrée section BH numéro 445.

Il y a également construit deux garages en tôle pour ses véhicules.

Il y entrepose ou a eu l'occasion d'y entreposer, depuis le début de sa prescription jusqu'à ce jour, des matériaux de construction, des pelles mécaniques et une embarcation à moteur.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Bernard Michel **ZAMIA** a possédé seul le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Monsieur Bernard Michel **ZAMIA**, 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 Bernard Michel **ZAMIA** qui en a bénéficié 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 Bernard Michel **ZAMIA** a exercé sur le BIEN en cause une possession exclusive à son seul profit et sans équivoque du fait qu'il ait 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 Bernard Michel **ZAMIA**, divorcé de Madame Jeannise Lydie PIEREL et non remarié, demeurant à POINTE-NOIRE (97116) Section Mahault.

Plus amplement dénommé aux présentes.

Qui doit être considéré comme propriétaire du bien sus désigné.

REVENDEICATION DU (DES) REQUÉRANT(S)

Monsieur Bernard Michel **ZAMIA**, 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.

JUSTIFICATIFS

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

- Le titre de propriété de Monsieur Bernard ZAMIA concernant la parcelle limitrophe, cadastrée section BH numéro 445.

- Le permis de construire de l'habitation édifiée sur ladite parcelle limitrophe.

- Le plan cadastral du BIEN, faisant apparaître sa contiguïté par rapport à ladite parcelle limitrophe,

- Le procès-verbal de reconnaissance contradictoire des limites d'occupation en vue d'une prescription acquisitive établi par le cabinet Harold MOURILLON, géomètre-expert agréé à BASSE-TERRE (97100), en date du 14 mai 2018.

-Le projet de plan de bornage ainsi que le plan de correction (BH 160 au lieu de BH 161) du BIEN effectué par le cabinet Harold MOURILLON, géomètre-expert agréé à BASSE-TERRE (97100), suite à une démarche du prescripteur en vue de l'obtention d'un procès-verbal de bornage contradictoire.

Observations : Etant précisé que la démarche précitée du prescripteur s'est aussi soldée par l'établissement par ledit cabinet de géomètre-expert d'un procès verbal de carence demeuré annexé aux présentes, par suite du refus de certains

voisins bornant de comparaître à l'acte pour l'emplacement de l'une des limites du BIEN. Le requérant prescripteur déclare en faire son affaire personnelle:

- L'estimation immobilière du terrain objet des présentes établie par le cabinet KARUKERAPPS EXPERTISES domiciliée à BASSE-TERRE (97100), 21 Allée de la Jacinthe, en date du 03 juillet 2018.

- Le procès-verbal de constat d'affichage à la date du 08 mars 2019, par Maître Philip NOUVEL, huissier de justice domicilié à BASSE-TERRE (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 Bernard Michel ZAMIA, gérant de société, demeurant à POINTE-NOIRE(97116), section Mahault,

Né à POINTE-A-PITRE (97110), le 28 septembre 1963.

Divorcé de Madame Lydie PIEREL et non remariée.

De nationalité française.

Concernant une parcelle de terrain de 985 m2 figurant au cadastre de la commune de POINTE-NOIRE (97116) sous le numéro 160 de la section BH sur laquelle ledit Monsieur Bernard Michel ZAMIA a fait édifier un chemin de passage lui permettant d'accéder à sa propriété limitrophe et entrepose ses véhicules, matériels et matériaux de travail.

Cet acte constatera que Monsieur Bernard Michel ZAMIA a possédé pour son compte personnel, pendant 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 le terrain en cause 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 juin 2017.

*Pour avis
Le Notaire. »*

Ces documents sont annexés.

AUTRES ANNEXES

Sont également annexé au présent acte :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO le 23 décembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.
- Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMO le 23 décembre 2020 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement.

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 POINTE-NOIRE (97116), sur le site internet de la préfecture de GUADELOUPE et au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE (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 1^{er} 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 28 décembre 2020 est annexée et 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 11 février 2021.

