

PHB/MJ/  
101007104

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE SEPT 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 :

**NOTORIETE ACQUISITIVE**

**A LA REQUETE DE :**

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA**, et Madame Claude Claire **AUGUSTE**,  
son épouse,  
Ci-après plus amplement identifiés.  
A ce présents.

**SUR INTERVENTION DE :**

1/ Monsieur Sylvain Ronald Jacquie **DUZANT**, retraité, demeurant à  
LAMENTIN (97129) Lot Trescotte, Borel,  
Né à POINTE NOIRE (97116) le 5 novembre 1949,  
Divorcé de Madame Jeanne Mamert **BONCOEUR** suivant jugement rendu par  
le Tribunal judiciaire de POINTE-A-PITRE (97110) le 28 janvier 1988, et non remarié.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Ici présent.

2/ Madame Marie-France Yolande **BULIN**, hôtesse de caisse, épouse de Monsieur Denis Eric **ZAMIA**, demeurant à LES ABYMES (97139), Perrin, Lot. Gare Rosa, n° 13.

Née à POINTE-A-PITRE (97110) le 17 décembre 1960.

Mariée à la mairie de LES ABYMES (97139) le 9 décembre 1982 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.

Ici présente.

**LESQUELS** ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA**, retraité, et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, commerciale, son épouse, demeurant ensemble à LES ABYMES (97139) rue Hubert COZEMA Quatre Chemins.

Monsieur est né à LES ABYMES (97139) le 31 octobre 1960,

Madame est née à POINTE-A-PITRE (97110) le 12 août 1962.

Mariés à la mairie de LES ABYMES (97139) le 3 août 1985 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.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**, savoir depuis 1986, période de construction de leur habitation sur la parcelle ci-après désignée, ainsi qu'il résulte des termes de la page 7 du rapport d'évaluation ci-après mentionné, ils ont joui et usé du bien objet des présentes.

Et ils ont donc possédé, savoir :

#### **DESIGNATION**

A LES ABYMES (GUADELOUPE) 97139, Cocoyer,  
Une propriété bâtie sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu,  
composée d'une parcelle de terre et de la maison y édifiée.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	1106	COCOYER	00 ha 11 a 03 ca

#### **Accès**

L'accès s'effectue au moyen de la voie publique constituée par la rue Hubert Cozéma qui borne le BIEN à l'Est, et qui grève notamment les parcelles cadastrées section BH numéros 1105 et 433 sur l'extrait du plan cadastral figurant le document d'arpentage numérisé dont il est question ci-après.

#### **Division cadastrale**

La parcelle originellement cadastrée section BH numéro 188 lieudit "COCOYER" pour une contenance de un hectare soixante-dix-huit ares et dix

centiares (01ha 78a 10ca) 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 BH numéro 1105 lieudit "COCOYER" pour 16707m<sup>2</sup>, sans rapport avec les présentes.
- La parcelle cadastrée section BH numéro 1106 lieudit "COCOYER" pour 1103m<sup>2</sup>, objet du présent acte.

Document d'arpentage :

Cette division provient d'un document d'arpentage dressé par le CABINET SIMON & ASSOCIES géomètres-experts domicilié à LE GOSIER (97190), 18 Route du lagon – la Marina, vérifié et numéroté le 12 juillet 2021 sous le numéro 6526 D.

Ce document sera publié en même temps que la copie authentique des présentes au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE.

Une copie de celui-ci est demeurée annexée aux présentes.

Les requérants 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 Quentin Patrick **COZEMA**, et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, déclarent et garantissent qu'ils (Monsieur et Madame Patrick et Claire **COZEMA**) occupent depuis bien plus de trente ans le terrain susdésigné figurant sous le numéro 1106 de la section BH de la matrice cadastrale de la commune des ABYMES (97139).

Sur cette propriété foncière, Monsieur Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, ont fait édifier la construction sus-évoquée il y a bien plus de trente ans.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, possèdent seuls le BIEN d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, n'ont 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 Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, et ces derniers en ont 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 :

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, exercent 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 :

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA**, et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, demeurant ensemble à LES ABYMES (97139) rue Hubert COZEMA Quatre Chemins. Plus amplement dénommés aux présentes.

Qui doivent être considérés comme **propriétaires communs en biens** de l'immeuble sus désigné.

### **REVENDECTION DU(DES) REQUÉRANT(S)**

Monsieur Quentin Patrick **COZEMA** et Madame Claude Claire **AUGUSTE**, son épouse, requérants susnommés, revendiquent pour le compte de leur communauté légale, 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 numéroté par Monsieur Olivier RAUSCHER, expert du cadastre le 12 juillet 2021 sous le numéro 6526 D.

- Le rapport d'estimation du terrain et de la construction établi par Monsieur Eric MORVAN, géomètre-expert associé au sein du cabinet SIMON & ASSOCIES, domicilié à LE GOSIER (97190) –18, route du Lagon – La Marina, en date du 20 juillet 2021.

- Le procès-verbal de constat d'affichage en date du 08 février 2021 et du 15 avril 2021, établi par Maître Jimmy BOURGEOIS, huissier de justice domicilié à POINTE-A-PITRE (97110) – 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 Quentin Patrick COZEMA, enseignant retraité, et Madame Claude Claire AUGUSTE, commerciale, son épouse demeurant à LES ABYMES (97139), rue Hubert COZEMA, né à LES ABYMES (97139) le 31/10/1960 et Madame à POINTE-A-PITRE (97110) le 12/08/1962.*

**Concernant :**

*Une parcelle de terrain de 1177 m<sup>2</sup> environ où lesdits époux Patrick et Claire COZEMA ont fait édifier il y a bien plus de 30 ans une maison d'habitation à détacher d'un terrain plus vaste situé à LES ABYMES Guadeloupe cadastré section BH numéro 188 lieu-dit Cocoyer pour une contenance de 1 hectare 78 ares 10 centiares (17810m<sup>2</sup>).*

*Cet acte constatera que Monsieur et Madame Patrick et Claire COZEMA possèdent depuis bien plus de trente ans et jusqu'à ce jour le terrain de 1177 m<sup>2</sup> à détacher en cause d'une manière continue, et 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 de celle plus vaste susmentionnée, 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 mars 2021.*

*Pour avis  
Le Notaire. »*

### **Autres annexes :**

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMO en date du 05 avril 2022 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 05 avril 2022 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<sup>er</sup> : *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 17 mars 2022 est annexée. Il résulte de cette fiche que le BIEN ne révèle 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 six pages sans renvoi ni mot rayé nul par Maître Philippe BAJAZET, Notaire associé de la SELARL dénommée « Office Notarial du Littoral Sud », société titulaire d'un office notarial dont le siège est à BAIE-MAHAULT (97122), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud, soussigné,**

**Fait à BAIE-MAHAULT, le 13 juillet 2023**

