

100357604

PHB/AM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT ET UN JUIN**

**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, identifié sous le
numéro CRPCEN 97112,**

**A RECU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant :**

NOTORIETE ACQUISITIVE

À LA REQUÊTE DE :

Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ**, à ce présent.

Plus amplement identifié ci-après.

SUR INTERVENTION DE :

1/ Monsieur Hervey Daniel **NIRHOU**, retraité, époux de Madame Marie-Hélène **RAMASSAMY**, demeurant à GOYAVE (97128), 5 chemin communal, Christophe Est.

Né à CAPESTERRE-BELLE-EAU (97130), le 19 juin 1956.

Marié à la mairie de BOBIGNY (93000) le 21 novembre 1981 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.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

2/ Monsieur Jean-Claude Expédit **KANCEL**, policier, époux de Madame Justine **ROSEAU**, demeurant à PETIT-BOURG (97170), 207 chemin de Bergette.
 Né à POINTE-A-PITRE (97110), le 19 avril 1961.
 Marié à la mairie de LES ABYMES (97139) le 21 août 1993 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.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 A ce présent.

LESQUELS TEMOINS ont, par ces présentes, déclaré :

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ**, gérant de société, époux de Madame Christiane Antoinette **KANCEL**, demeurant à GOYAVE (97128) Chemin de Grand Route.

Né à GOYAVE (97128), le 13 juin 1952.

Marié en troisièmes noces à la mairie de GOYAVE (97128) le 13 juin 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sylvain TANTIN, notaire à BAIE MAHAULT, le 31 mars 2017.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur Antoine **SAHAÏ** étant divorcé en premières noces de Madame Cyprienne Louissette **PILLAH-NEIPAL** et en secondes noces de Madame Magguy Marie Claude **JACQUES**.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

II - Et ils ont attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**, à savoir depuis dans le courant de l'année 1973, ainsi qu'il résulte des énonciations figurant sous le titre « 1- Actes matériels de possession » ci-dessous :

Ledit Monsieur Antoine SAHAÏ possède savoir :

Article un

DESIGNATION

COMMUNE DE GOYAVE (GUADELOUPE) 97128
Lieudit Chemin de Sarcelle

Une parcelle de terre formée par la réunion de deux parcelles cadastrales contiguës, sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu, d'une superficie cadastrale totale de 2510 m², le tout figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	512	CHE DE SARCELLE	00 ha 03 a 58 ca
AE	604	CHE DE SARCELLE	00 ha 21 a 52 ca

Total surface : 00 ha 25 a 10 ca

Étant précisé que la parcelle cadastré section AE numéro 512 est à usage de voie de desserte.

LE REQUÉRANT ET LES TÉMOINS ONT ÉGALEMENT ATTESTÉ, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

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 :

Préalablement à la déclinaison des actes matériels de possession réalisés par le requérant sur les parcelles de terre objet des présentes, ce dernier déclare, en vue de conforter sa qualité de possesseur desdites parcelles, avoir réalisé un acte de notoriété acquisitive par prescription trentenaire ayant pour objet une parcelle de terre limitrophe par l'est, cadastrée d'après titre section AE numéro 451 audits lieu et commune ci-dessus désignés.

Cet acte a été reçu par Maître Dominique ENGELHARD, notaire membre de la SCP dénommée « Michel RAUX, Dominique ENGELHARD, Jean-Luc GARNIER, David BLOCHE, Notaires », titulaire d'un office notarial à BAYEUX (14400).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (97110) le 3 août 2009, volume 2009P numéro 1268.

Les témoins intervenants susnommés, ainsi que Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ**, déclarent et garantissent que ce dernier occupe depuis bien plus de trente ans, les terrains figurant au plan demeuré ci-après annexé sous les numéros 512 et 604 de la section AE de la matrice de la commune de GOYAVE (Guadeloupe), dans le prolongement de son occupation de la parcelle contiguë reprise sous le numéro 451 de la section AE de la matrice cadastrale de la commune de GOYAVE (Guadeloupe) pour laquelle il a fait établir, à son profit, l'acte de notoriété acquisitive susmentionné reçu par Maître Dominique ENGELHARD, notaire associé à BAYEUX (14400), le 3 juillet 2009.

Des énonciations de cet acte, il résulte en effet que dès l'année 1973, Monsieur Antoine SAHAÏ avait fait édifier sur ladite parcelle cadastrée section AE numéro 451 une maison en bois couverte en tôle composée de deux pièces et d'une cuisine et une haute clôture sur poteaux avec grillage. Et dès cette année 1973, la parcelle objet des présentes, cadastrée section AE numéros 512 et 604 avait été occupée par lui comme annexe et prolongement de celle précédente.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ** possède seul le **BIEN** d'une manière continue, c'est-à-dire sans aucune interruption ni suspension naturelle ou civile.

3- Possession paisible :

Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ** 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 Antoine Martial **SAHAÏ** et il 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 Antoine Martial **SAHAÏ** 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.

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

Antoine Martial **SAHAÏ**, susnommé, qui doit être considéré comme propriétaire du **BIEN** susdésigné.

REVENDEICATION DU REQUÉRANT

Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ**, 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 plan cadastral.
- Le procès-verbal d'arpentage et ses annexes, dressé par la SARL HIERSO & ASSOCIÉS, géomètre-expert demeurant à la résidence de BAIE-MAHAULT (97122) résidence Mérosier, le 15 octobre 2012.
- Le rapport d'expertise immobilière établi par Monsieur Jimmy JALTON, expert immobilier à la résidence de LE GOSIER (97190), 17 résidence la Palmeraie, d'ordre et pour compte de Monsieur Antoine Martial **SAHAÏ**.
- Un tirage de la copie authentique de l'acte précité reçu par Maître Dominique ENGELHARD contenant notoriété acquisitive par prescription trentenaire établie sur la parcelle limitrophe à la parcelle cadastrée section AE numéro 604 objets des présentes.
- Les taxes d'habitation de 2013, 2017 et 2018 établies au nom de Antoine Martial **SAHAÏ**.
- Les expéditions des procès-verbaux de constat d'affichage en date des 14 mai et 15 juillet 2014, par Maître Marie BALMAYER, commissaire de justice près le Tribunal judiciaire de BASSE-TERRE (97100) y demeurant 13 rue de la République, 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 :

**« Gilbert et Jean-Michel LAMO
Notaires associés**

**Monsieur Antoine SAHAÏ
Chemin de Grande Route
97128 GOYAVE**

***Il va être procédé par l'étude de Me LAMO notaire à 97110
POINTE A PITRE (Guadeloupe) Centre d'affaires de Bergevin à
l'établissement d'un acte de prescription trentenaire par lequel
Monsieur Antoine, Martial SAHAÏ va faire établir qu'il a occupé ce
terrain comme propriétaire depuis plus de trente années. Toute
personne susceptible de contester cette occupation est invitée à
se présenter à l'étude de Me LAMO ».***

Autres annexes :

- Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMMO en date du 14 juin 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.
- Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMMO en date du 14 juin 2024 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière à la date du 13 juin 2024 est annexé. Il résulte de cette fiche qu'il n'existe aucune inscription.

URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant la parcelle en cause, portant pour référence CU 971114 24 10023 délivré par Monsieur Ferdy LOUISY, Maire de la commune de GOYAVE (97128) le 5 avril 2024 est annexé aux présentes après mention, Monsieur Antoine SAHAÏ déclare ici en avoir reçu une copie et en avoir parfaitement pris connaissance.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (Guadeloupe).

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR EXTRAIT certifiée conforme à la mminute 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 25 juin 2024.

