

100987206

PHB/AM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE ONZE 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 REQUÊTE DE :**

**Monsieur Jules Sancion COUDOUX, et Madame Marthe-Hélène Françoise  
BIRAS, son épouse, à ce présents.**

Plus amplement identifiés ci-après.

**SUR INTERVENTION DE :**

**1/ Monsieur Florentin Yvon GENE, retraité, demeurant à ANSE-BERTRAND  
(97121)à, Campêche.**

**Né à ANSE-BERTRAND (97121) le 18 juin 1940.**

**Veuf de Madame Andréa Marthe RIBEMONT, et non remarié.**

**Non lié par un pacte civil de solidarité.**

**De nationalité française.**

**Résident au sens de la réglementation fiscale.**

**A ce présent.**

**2/ Monsieur Henri Samuel INAMO, retraité, époux de Madame Adélaïde Flora  
COUDRAY, demeurant à MORNE-A-L'EAU (97111), Blanchet,  
Né à PORT-LOUIS (97117), le 15 juillet 1948.**

De nationalité française.  
 Résident au sens de la réglementation fiscale.  
 A ce présent.

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

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Jules Sancion **COUDOUX**, retraité, et Madame Marthe-Hélène Françoise **BIRAS**, gérante de société, son épouse, demeurant ensemble à LES ABYMES (97139) Rue Marcel Lollia, 3 Cité Boisripeaux.

Monsieur est né à CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE (97140) le 6 mai 1948,

Madame est née à POINTE-A-PITRE (97110) le 9 mars 1951.

Mariés à la mairie de LES ABYMES (97139) le 10 juillet 1971 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 ils ont attesté, comme étant de notoriété publique et à leur connaissance :

Que depuis plus de **TRENTE ANS (30 ans)**, à savoir plus exactement depuis l'année 1984, période des travaux d'édification de la maison ci-après mentionnée,

Monsieur Jules Sancion COUDOUX, et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, son épouse, ont possédé, savoir :

#### DESIGNATION

A CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE (GUADELOUPE) 97140, section Bernard,

Une propriété bâtie sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	894	Bernard	00 ha 24 a 73 ca

Et par voie d'accession, la maison individuelle édifiée sur ce terrain, leur appartenant par l'effet du principe de l'accession immobilière prévu par les articles 552 et suivants du code civil.

#### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 200 lieudit « Bernard » pour une contenance de 5 ha 35 a 10 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section AL numéro 894 lieudit Bernard pour une contenance de 24 a 73 ca ;
- Et la parcelle cadastrée section AL numéro 893 lieudit Bernard pour une contenance de 5 ha 10 a 37 ca, sans rapport avec les présentes.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet DIVIALLE GEORGES géomètre expert à GRAND-BOURG (Guadeloupe) Rue Charles Portécop, vérifié et numéroté le 14 janvier 2021 sous le numéro 891 A.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

**LES REQUÉRANTS ET 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 :

Les témoins intervenants susnommés, ainsi que Monsieur Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, son épouse, déclarent et garantissent que ces derniers occupent depuis bien plus de trente ans, le terrain figurant au plan demeuré ci-après annexé sous le numéro 894 de la section AL de la matrice de la commune de CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE (Guadeloupe).

Sur cette propriété foncière, Monsieur Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, son épouse, ont fait édifier en 1984 la maison d'habitation dont il est question aux termes de la désignation qui précède.

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, 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 Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, 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 Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, 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 même personnes.

5- Possession non équivoque :

Monsieur Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, 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 Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, son épouse, qui doivent être considérés comme propriétaires du bien sus désigné.

**REVENDEICATION DU REQUÉRANT**

Monsieur Jules Sancion COUDOUX et Madame Marthe-Hélène Françoise BIRAS, son épouse, requérants, revendiquent la propriété de l'immeuble sus-désigné 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.
- Un état hypothécaire délivré le 25 février 2022.
- Le Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC), dressé par le cabinet DIVIALLE GEORGES géomètre expert à GRAND-BOURG (Guadeloupe) Rue Charles Portécop, vérifié et numéroté le 14 janvier 2021 sous le numéro 891 A.
- Le rapport d'expertise immobilière n° 1580 établi par l'agence Jermidi Joseph, à la résidence GRAND-BOURG (97112), rue Charles Portécop, d'ordre et pour compte de Monsieur et Madame COUDOUX Jules.
- Le plan d'occupation de la parcelle cadastrée section AL n°894, établi par le Cabinet DIVIALLE GEORGES, Géomètre-Expert, domicilié à GRAND BOURG (Guadeloupe) Rue Charles Portécop, le 4 mars 2021, à l'échelle 1/500.
- Les taxes foncières de 1990, 1991, 1992, 2019, 2020 établies au nom de Monsieur Jules Sancion COUDOUX.
- Le procès-verbal de constat d'affichage en date du 18 novembre 2019, par Maître Pamela PIOCHE, huissier de justice domicilié à POINTE-A-PITRE (Guadeloupe) 6 Quai Ferrdinand de Lesseps, 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 Jules Sancion COUDOUX, Thanatopracteur et de Madame BIRAS Marthe-Hélène Françoise, gérant de société, son épouse, demeurant ensemble à LES ABYMES rue Marcel Lollia, Boisripeaux**

**Nés savoir :**

**Monsieur né à CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE, le 6 mai 1948**

**Madame à POINTE-A-PITRE le 9 mars 1951**

**De nationalité française**

**Concernant une parcelle de terre à détacher d'une portion de terre plus vaste figurant au cadastre de la commune de**

**Capesterre de Marie Galante sous le numéro 200 de la section AL sur laquelle ils ont fait édifier une maison à usage d'habitation depuis bien plus de trente ans.**

**Cet acte constatera que Monsieur et Madame Jules et Marthe-Hélène possèdent pour le compte de leur communauté légale de biens, depuis bien 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 propriétaires, remplissant ainsi les conditions requises par l'article 2261 (ex-article 2229) du Code Civil, pour devenir propriétaires 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'étude notariale dénommée « Office du Littoral Sud » – Immeuble SALAMANDRE – Houëlbourg Sud II - ZI de Jarry – 97122 BAIE-MAHAULT, au plus tard le 31 janvier 2020.**

**Pour avis  
Le Notaire. »**

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.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière à la date du 25 février 2022 et certifié à la date du 23 février 2022 est annexé. Il en résulte qu'il n'existe aucune inscription.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE (Guadeloupe).

**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 13 juillet 2023.**

