

PHB/MJ/  
101028502

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE DIX MARS  
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 Claude Zoé **BONALAIR**, et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, son épouse.  
Plus amplement dénommés aux présentes.

A ce présents.

**SUR INTERVENTION DE :**

1/- Monsieur Guy-Charles, Christophe **CHEROD**, demeurant à POINTE-A-PITRE (97110), 69 chemin des Petites Abymes.  
Né à POINTE-A-PITRE (97110) le 26 juillet 1965.  
Divorcé de Madame Maggy Bertille **BRELEUR** et non remarié.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
A ce présent.

2/- Madame Sabrina Géraldine **ELICE**, demeurant à LAMENTIN (97129),  
Crane, résidence Les Sapotilles.

Née à POINTE-A-PITRE (97110), le 05 décembre 1974.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
A ce présente.

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

I - Parfaitement connaître :

Monsieur Claude Zoé **BONALAIR**, taximan, et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, assistante maternelle, son épouse, demeurant ensemble à BAIE-MAHAULT (97122) impasse des Myrtilles Blachon.

Monsieur est né à POINTE-A-PITRE (97110) le 5 juillet 1956,  
Madame est née à BORRICOA (DOMINIQUE) le 10 novembre 1970.  
Mariés à la mairie de BAIE-MAHAULT (97122) le 26 décembre 1995 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 Claude Zoé **BONALAIR** étant divorcé en premières noces de Madame Marie-Louise **CHEROD**.

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 1991, période de construction de l'une de leurs habitations sur la parcelle ci-après désignée, ainsi qu'il résulte des termes de l'autorisation du propriétaire certifiée par la mairie de BAIE-MAHAULT,

Ils ont possédé, savoir :

**Article un**

**DESIGNATION**

A BAIE-MAHAULT (GUADELOUPE) 97122, Blachon,  
Une propriété bâtie sise sur le territoire de ladite commune et audit lieu,  
composée d'une parcelle de terre et des deux maisons d'habitation y édifiées.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	1252	BLACHON	00 ha 15 a 37 ca

**Division cadastrale- Rappel**

La parcelle originellement cadastrée section AY numéro 92 lieudit BLACHON pour une contenance de quatre-vingt-trois ares trente centiares (00ha 83a 30ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance relatée aux termes d'un acte rectificatif de notoriété acquisitive en date du 8 février 2023, à publier au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle objet du présent acte cadastrée section AY numéro 1252.
- La parcelle cadastrée section AY numéro 1253 pour une contenance de douze ares soixante-neuf centiares (00 ha 12 a 69 ca), qui a fait l'objet d'une

prescription acquisitive rectificative datant du 09 mars 2023, précité de l'acte rectificatif de notoriété acquisitive.

- La parcelle cadastrée section AY numéro 1254 pour une contenance de cinquante-trois ares treize centiares (00 ha 53 a 13 ca), **étrangère à la présente opération.**

Cette division résulte d'un document d'arpentage numérisé dressé par Le Cabinet SIMON ET ASSOCIES géomètre expert à LE GOSIER (97190) 18 route du lagon - la Marina, vérifié et enregistré par le service départemental du cadastre le 30 novembre 2021 sous le numéro 4235 K.

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 relatives 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 à l'acte rectificatif de notoriété acquisitive du 9 mars 2023 précité.

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 Claude Zoé **BONALAIR**, et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, son épouse, déclarent et garantissent qu'ils (Monsieur et Madame Claude et Kathleen **BONALAIR**) occupent depuis bien plus de trente ans le terrain susdésigné figurant sous le numéro 92 de la section AY de la matrice cadastrale de la commune de BAIE-MAHAULT (97122).

Sur cette propriété foncière, Monsieur Claude Zoé **BONALAIR**, et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, son épouse, ont fait édifier les constructions sus-évoquées, dont l'une date d'il y a bien plus de trente ans (1991).

2- Possession continue et non interrompue :

Monsieur Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, 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 Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, 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 Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, 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 Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, 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 Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, demeurant ensemble à BAIE-MAHAULT (97122) impasse des Myrtilles Blachon.

Plus amplement dénommés aux présentes.

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

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

Monsieur Claude Zoé **BONALAIR** et Madame Kathleen Venetta **JNO-BAPTISTE**, 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 prétentions sur la prescription acquisitive ont été remis au notaire soussigné les pièces et documents suivants :

- Divers avis d'imposition à la taxe foncière et à celle d'habitation.
- L'estimation immobilière du BIEN objet des présentes établie par le cabinet SIMON&ASSOCIES domiciliée à LE GOSIER (97190), 18 route du Lagon - La Marina, en date du 15 décembre 2021.
- Le procès-verbal de constat d'affichage à la date du 15 décembre 2021, par Maître Laurent SALLIERE, Huissier de Justice associé au sein de la S.C.P.L. SALLIERE- V.RIBEYREIX-C.CEAUX domicilié à BAIE-MAHAULT(97122),rue Thomas Edison 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 Claude Zoé BONALAIR, taximan, et Madame Kathleen Venetta JNO-BAPTISTE, assistante maternelle, son épouse, commune en biens, demeurant à BAIE-MAHAULT (97122) Blachon, Impasse des Myrtilles.*

*Nés savoir :*

*,L'époux à POINTE-A-PITRE (97110) le 5 juillet 1956,*

*Et l'épouse à BORRICOA (DOMINIQUE) le 10 novembre 1970.*

*Tous deux de nationalité française.*

*Concernant une portion de terre qu'ils occupent à ce jour depuis plus de trente ans, et sur laquelle Monsieur et Madame Claude et Kathleen BONALAIR ont édifié depuis bien plus de trente ans leur domicile conjugal.*

*Ladite portion de terre occupée à détacher d'une parcelle plus vaste située à BAIE-MAHAULT (97122), cadastrée : section AY numéro 92, lieudit Blachon pour une contenance de 83 ares 30 centiares (8330 m<sup>2</sup>).*

*Cet acte constatera que Monsieur et Madame Claude et Kathleen BONALAIR, possèdent depuis bien plus de trente ans et jusqu'à ce jour la portion de 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 2021.*

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 08 février 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.
- Un état des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMO le 08 février 2023 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<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 BAIE-MAHAULT (97122), 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 HYPOTHECAIRE**

Une fiche d'immeuble délivrée par le service de la publicité foncière à la date du 10 novembre 2022 est annexée. Il résulte de cette fiche que 09 novembre 2022.

### **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**

