

PROCÈS-VERBAL CONCOURANT À LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

L'Expert s'oblige à conserver l'original de ce Procès-Verbal. Il pourra le produire et en délivrer des copies certifiées conformes à l'original.

Concernant la propriété sise :
Département du Val d'Oise
Commune de MONTMORENCY
Propriété cadastrée section AC n°
142-234-235
Appartenant à la Commune de
Montmorency

Dossier archivé sous le N°

933-60727

En date du : 13/05/2025



Cachet et signature
ATGT Géomètre-Expert
Mme. Caroline JARROUX
Géomètre-Experte

PRÉAMBULE

Le présent document vise le domaine public artificiel hors voirie.

La consistance du domaine public artificiel résulte en principe des titres et décisions qui ont permis à la personne publique d'avoir la maîtrise foncière des sols pour asseoir ses ouvrages.

Le domaine public artificiel hors voirie comprend :

- ✓ Le domaine public maritime artificiel
- ✓ Le domaine public fluvial artificiel
- ✓ Le domaine public ferroviaire (SNCF et RFF)
- ✓ Le domaine public aéronautique
- ✓ Le domaine public hertzien (non traité)
- ✓ Le domaine public de la défense
- ✓ Les édifices et bâtiments publics (cimetières, écoles, collèges, lycées, mairie, crèches, etc.)
- ✓ Le statut de biens particuliers (Poste, France Telecom, office HLM)

La délimitation de la propriété des personnes publiques est régie par le Code du même nom dans ses articles L.2111-5 pour le domaine public maritime naturel et L.2111-9 pour le domaine public fluvial naturel.

Le principe de l'unilatéralité est la règle dans la procédure de délimitation de ces domaines publics naturels et par un effet d'extension, sans réelle assise réglementaire, le même principe est appliqué au domaine public artificiel.

Les faits indiquent que l'assiette des ouvrages publics n'est pas toujours garantie par des titres, qu'elle est parfois incertaine ou est même le résultat d'empiètements sur la propriété des riverains.

La définition de la limite entre la propriété de la personne publique et la propriété privée ne peut pas se réduire au simple constat de l'assiette de l'ouvrage public :

- La limite entre les propriétés doit résulter d'une analyse de documents qui permet d'établir un procès-verbal de délimitation entre la propriété privée et la propriété des personnes publiques affectée de la domanialité publique.
- Le constat de l'assiette de l'ouvrage public permet dans un second temps à la personne publique de valider ce qui est nécessaire au fonctionnement actuel de l'ouvrage public, c'est-à-dire qui est réellement affecté de la domanialité publique.
- Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues, ce qui exige dans ce cas une régularisation foncière.

Dans le cadre de sa délégation de service public, le géomètre-expert doit proposer la régularisation foncière de l'ouvrage considéré.

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué afin :

- De respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- De respecter les droits des propriétaires privés
- De prévenir les contentieux.

Paraphes :

**PROCÈS-VERBAL CONCOURANT À LA DÉLIMITATION
DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES**

À la requête de la Commune de Montmorency propriétaire des parcelles ci-après désignées, je soussignée Caroline JARROUX, inscrite au tableau du conseil régional de Paris sous le numéro 05295, ai été chargée de procéder à la délimitation de la propriété cadastrée commune de Montmorency section AC n° 142-234-235 et dresse en conséquence le présent procès-verbal. J'ai donné un mandat à M. Ebrahim ALLA pour me représenter le jour du rendez-vous de délimitation.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaire demandeur

La Commune de Montmorency

La Commune de Montmorency dont la mairie est située 2 Avenue Foch 95160 MONTMORENCY propriétaire des parcelles cadastrées commune de Montmorency section AC n° 62-142-234-235.

Au regard de l'acte de vente du 24/04/1991 établi par maître BOUTILLIER notaire à MONTMORENCY et publié le 14/05/1991 Vol 1991 P n° 3162 (parcelle AC n° 62),

Au regard de l'acte de vente des 19/10/1988 et 02/12/1988 établi par le préfet du Val d'Oise et publié le 14/12/1988 Vol 8237 E 15 (parcelle AC n° 142),

Au regard de l'acte de vente du 16/03/2001 établi par maître SANSOT notaire à MONTMORENCY et publié le 10/04/2001 Vol 2001 P n° 2338 (parcelle AC n° 234 et 235),

Mme Danièle MARANGELLI

M. Danièle MARANGELLI née le 04/11/1971 à 099 Italie, demeurant 33 Boulevard de l'Orangerie 95160 MONTMORENCY propriétaire de la parcelle cadastrée commune de Montmorency section AC n° 58.

Au regard de l'acte de vente du 02/08/2016 établi par maître DHONT notaire à MONTMORENCY publié le 29/08/2016, 9504P03 n° 2016P5345.

Paraphes :

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments pour lui permettre :

- **D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et(ou) les points de limites communs,**
- **D'autre part, de constater la limite de fait, par décision unilatérale, correspondant à l'assiette de l'ouvrage routier, y compris ses annexes s'il y a lieu,**

Entre :

D'une part les parcelles cadastrées affectées de la domanialité publique communale :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro	Observations
MONTMORENCY		AC	142	
MONTMORENCY		AC	234	
MONTMORENCY		AC	235	

Et d'autre part les parcelles cadastrées :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro	Observations
MONTMORENCY		AC	58	
MONTMORENCY		AC	233	Rétablissement de limite
MONTMORENCY		AC	236	Rétablissement de limite

Le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique correspondant.

Cet arrêté doit être pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique.

Pour clore les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique au géomètre-expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné.

Si la procédure n'est pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le géomètre-expert.

Paraphes :

Article 3 : Débat

Afin de procéder sur les lieux au rendez-vous de délimitation le mardi 13 mai 2025 à partir de 10h
Ont été convoqués :

- La Commune de Montmorency
- M. Daniele MARANGELLI

Le propriétaire des parcelles **AC-233** et **AC-236** n'a pas été invité à la réunion, car **l'ensemble des limites** entre ces parcelles et celles appartenant à la Ville **AC-234** et **AC-235** ont **déjà été bornées et validées**.

Au jour et heure dits, Monsieur Ebrahim ALLA m'a représenté et a procédé à l'organisation du rendez-vous de délimitation en présence de :

Nom	Présent	Absent	Représenté par
La Commune de Montmorency	X		Mme. RENIER M. GHALY
M. Daniele MARANGELLI	X		

L'organisation d'une réunion de délimitation permet de recueillir l'ensemble des éléments probants, les dires des parties, afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- de respecter les droits des propriétaires privés
- de prévenir les contentieux

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

Les actes à l'article 1 ne comportent que la seule désignation cadastrale

Les documents présentés par la personne publique :

Les documents présentés par les propriétaires riverains :

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :

- Le plan cadastral
- Le plan de bornage dressé par ATGT Géomètre-Expert sous le n°933-54674 en janvier 2022
- Le plan de délimitation dressé par ATGT Géomètre-Expert sous le n°933-60727 pour la présente délimitation.

Paraphes :

Les signes de possession et en particulier :

-Points 8-9-10-11 : Limite suivant plan de bornage dressé par ATGT Géomètre-Expert sous le n°933-54674.

L'application parcellaire sur limite apparente nous a permis de définir le point 12 qui correspond à l'angle du mur de clôture de la parcelle AC-57.

Les dires des parties repris ci-dessous :

M. MARANGELLI a exprimé son souhait de préserver l'arbre situé au niveau du point 10, dont le diamètre est d'environ 90 cm. En réponse à cette demande, les représentants de la Ville ont proposé de déplacer la position de la future clôture/grillage à 2,5 mètres du point 9, dans la direction 9 → 10. À partir de ce nouveau point, la clôture rejoindra directement le point 12.

Cette solution a été retenue afin de préserver l'arbre ; il a été rappelé que l'accord des deux propriétaires devra être obtenu pour la réalisation de toute intervention sur cet arbre étant situé sur la limite des deux parcelles AC-58 et AC-235.

Il a également été précisé aux deux parties que **la limite de propriété reste fixée selon les points 8-9-10-11-12**, mais que la **position de la clôture ne suivra pas cette limite**, en raison de la nécessité de préserver l'arbre.

À la suite de la réunion, et dans le même esprit de préservation de l'arbre situé à proximité du point 10, les services de la Ville ont décidé de faire passer la future clôture/grillage du **point 9 au point 10c**, ce dernier étant positionné à **2,60 mètres du point 10** dans la direction **10 → 11**. Ce nouveau tracé permettra de préserver l'arbre ainsi que ses racines apparentes, tout en maintenant une distance d'environ **1 mètre** entre le grillage et le tronc de l'arbre.

M. MARANGELLI a été informé de ce changement de tracé, et un plan explicatif lui a été transmis par M. GHALY (courriel en date du 14 mai 2025 à 14h07).

À ce jour, aucun retour n'a été reçu de la part de M. MARANGELLI, malgré plusieurs relances téléphoniques effectuées par les services de la Ville.

Paraphes :

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Considérant les éléments rappelés ci-dessus, les limites séparatives ont été définies en se fondant sur l'état des lieux existant, notamment le plan de bornage établi par ATGT Géomètre-Expert sous le n°933-54674.

Il est à noter l'absence de limites visibles en dehors des bornes, délimitant le périmètre (Points 8-9-10-11) concerné par le bornage (933-54674).

Ainsi que sur l'application parcellaire de la parcelle AC-57 définissant le point 12 qui correspond à l'angle du mur de clôture de la parcelle AC-57.

Le point numéro 10 n'a pas pu être implanté car il coïncide avec la position d'un arbre (qui fait 90 cm de diamètre).

Un point **10b** a été implanté à une distance de 1 mètre du point 10, dans la direction **11** → **10**, comme indiqué sur le plan. Cette implantation a été réalisée afin de permettre aux parties d'avoir une indication visuelle de la position approximative du point 10, celui-ci n'ayant pas pu être implanté en raison de la présence de l'arbre.

Tracé de la clôture existante et projetée :

- Une clôture est déjà en place entre les points 8 et 9.
- La future clôture/grillage partira du point 9 vers le point 10c, positionné à 2,60 mètres du point 10 dans la direction 10 → 11, afin de préserver l'arbre et ses racines.
- Elle se poursuivra ensuite du point 10c vers le point 11, puis jusqu'au point 12.

A l'issue :

De la réunion,

De l'analyse :

- des signes de possession constatés,
- des documents cités ci-dessus,
- de l'état des lieux,

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

Les termes de limites suivants ont été reconnus :

Désignation	Nature du Sommet
8	Borne existante
9	Borne nouvelle
10	Non matérialisé (présence d'arbre)
11	Borne à poser
12	Angle de mur

La borne numéro 9 a été implantée le jour de la réunion à l'emplacement de l'ancienne.

La borne numéro 11 n'a pas été implantée faute d'accès autorisé.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les limites de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation sont fixées suivant la ligne

8-9-10-11-12

Paraphes :

Nature des limites :

8-9 Limite rectiligne d'une longueur de 24.67m, Un grillage a déjà été posé sur cette limite par la ville

9-10 Limite rectiligne d'une longueur de 4.34m, non matérialisée

10-11 Limite rectiligne d'une longueur de 10.20m, non matérialisée

11-12 Limite rectiligne d'une longueur de 34.23m, non matérialisée

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Définition de la limite de fait

À l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

La limite de fait correspond en partie aux limites de propriété (voir article 5)

Les termes de limites suivants ont été reconnus :

Désignation	Nature du Sommet limite de fait
8	Borne
9	Borne

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

La limite de fait est identifiée suivant les lignes

8-9

Entre les points 9-10-11-12 il n'existe aucune limite de fait.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position et la nature des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Nature des identifiants :

Entre les points **8 à 9** la limite de fait correspond au grillage privatif à la parcelle section AC-234

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position de la limite de fait.

Paraphes :

Article 7 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre les limites foncières de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public suivant les point 8-9 et 10c-11-12. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir pour le tronçon 9-10-10c.

Article 8 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Tableau des coordonnées au système Lambert-93 zone 8 (CC49), destinées à définir géométriquement les limites et à permettre leur rétablissement ultérieur.

Désignation	X	Y	Nature du Sommet
8	1649989.21	8198274.92	Borne
9	1650012.00	8198282.64	Borne
10	1650011.09	8198286.89	Non matérialisé (présence d'arbre)
10c	1650013.41	8198288.07	Borne à poser
11	1650020.19	8198291.51	Borne à poser
12	1650050.65	8198307.12	Angle de mur

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position et la nature des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 9 : Observations complémentaires

Le propriétaire des parcelles **AC-233** et **AC-236** n'a pas été invité à la réunion, car **l'ensemble des limites** entre ces parcelles et celles appartenant à la Ville **AC-234** et **AC-235** ont **déjà été bornées et validées**.

Article 10 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères qui viendraient à disparaître, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, et confirmées par l'arrêté auquel il est destiné, devront être remises en place par un Géomètre-Expert.

Le Géomètre-Expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et dressera un procès-verbal de rétablissement de limite.

Ce procès-verbal devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

Ce procès-verbal sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Paraphes :

Article 11 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties prennent connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC49), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Article 12 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de rétablissement de limite, soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.

Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Paraphes :

Article 13 : Clauses générales

En référence aux articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Fait à Bobigny le 13/05/2025

La géomètre-experte soussignée auteur des présentes

Cachet et signature
ATGT Géomètre-Experte



Cadre réservé à la personne publique
Commune de MONTMORENCY

Document annexé à l'arrêté en date du 27/05/2025

Paraphes :