

Délibération n° D 2026-01

en date du 20/04/2026 du directoire portant arrêté de délimitation partielle du domaine public de la parcelle sise 41 avenue des Perdrix à Montfermeil (9330) cadastrée section L n°239

Le directoire de l'établissement public Société des grands projets,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la loi modifiée n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

Vu le décret modifié n°2010-756 du 7 juillet 2010 relatif à la Société du Grand Paris,

Vu le décret du 17 mars 2021 portant nomination à compter du 22 mars 2021 de M. Jean-François MONTEILS en tant que membre du directoire et président du directoire de l'établissement public Société du Grand Paris,

Vu le décret du 17 mars 2021 portant nomination à compter du 22 mars 2021 de M. Bernard CATHELAIN en tant que membre du directoire,

Vu le décret du 17 mars 2021 portant nomination à compter du 22 mars 2021 de M. Frédéric BREDILLOT en tant que membre du directoire,

Vu le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques dressé le 13 octobre 2025,

Arrête :

Article 1^{er}

Définition des limites de propriété

La limite de propriété de la parcelle sise 41 avenue des Perdrix à Montfermeil (93370) référencée au cadastre section L n°239 appartenant à la Société des grands projets (SGP) au droit de la parcelle sise 43 avenue des Perdrix à Montfermeil (93370) référencée au cadastre section L n°1093 ,

Est déterminée :

- par les segments de droite joignant les points A à B tels que représentés et figurant sur le plan de délimitation établi le 13 octobre 2025 par le cabinet ATGT, Géomètres experts et annexé au procès-verbal concourant à la délimitation du domaine public susvisé établi le 13 octobre 2025.

Le plan de délimitation et le procès-verbal précités joints et annexés au présent arrêté sont approuvés.

Article 2

Délimitation du domaine public

Les segments de droite joignant les points A à B précités représentent également la limite partielle du domaine public de la Société des grands projets, au droit de la parcelle sise 43 avenue des Perdrix à Montfermeil (93370) référencée au cadastre section L n°1093.

Article 3

Publication

Le présent arrêté et ses annexes sont publiés sur le site internet de la Société des grands projets.

Article 4

Recours

Conformément à l'article R.421-1 du Code de Justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois.

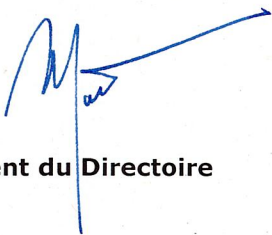
Article 5

Notification

Le présent arrêté et ses annexes sont notifiés aux propriétaires de la parcelle cadastrée section L n°1093 demeurants au 43 avenue des Perdrix à Montfermeil (93370) et au Cabinet ATGT situé 2, rue de la Mare Tissier – 91280 ST PIERRE DU PERRY.

Fait à Saint Denis, le **20 JAN. 2026**

M. Jean-François MONTEILS



Président du Directoire

M. Bernard CATHELAIN



Membre du Directoire

M. Frédéric BREDILLOT



Membre du Directoire

Annexe :

- Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques dressé le 13 octobre 2025 et le plan de délimitation annexé établi par le Cabinet ATGT - Géomètres-Experts.

ACTE FONCIER

PROCES-VERBAL CONCOURANT A LA DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Propriété publique délimitée :

Département de la Seine-Saint-Denis
Commune de MONTFERMEIL
Propriété cadastrée section L n° 239 appartenant à la Société des Grands
Projets

Au droit de la (des) propriété(s) sise(s) :

Département de la Seine-Saint-Denis
Commune de MONTFERMEIL
Cadastrée section L n° 1093 volume 2

Appartenant à M. T [REDACTED] et Mme N [REDACTED]
[REDACTED]

Dossier n°934-60929

Date Rédaction : 13 octobre 2025

Suivi : HL

Vérificateur : CJ

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

PREAMBULE

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 ...)
- ✓ 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.

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.

A la requête de la SGP propriétaire de la parcelle ci-après désignée, je soussigné Caroline JARROUX Géomètre-Experte à Saint-Pierre-du-Perray, inscrite au tableau du conseil régional de Paris sous le numéro 05295, ai été chargée de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété de la personne publique cadastrée commune de Montfermeil section L n° 239 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

PERSONNE PUBLIQUE :

1) la Société des Grands Projets

Société des Grands Projets (SGP) inscrite au RCS n° 525 046 017
Dont le siège social se situe Immeuble Le Moods Cs 10011 2 MAIL DE LA PETITE ESPAGNE 93210 ST DENIS
Propriétaire de la parcelle cadastrée commune de Montfermeil section L n° 239.

au regard de l'acte de Vente dressé le 7 juillet 2016 par Maître Hugues VAN ELSLANDE notaire à Saint-Denis.

PROPRIÉTAIRE(S) RIVERAIN(S) CONCERNÉ(S) :

2) M. T [REDACTED] et Mme N [REDACTED]

M. T [REDACTED]
Demeurant [REDACTED]
Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée commune de Montfermeil section L n° 1093 volume n°2.

Mme N [REDACTED]
Demeurant [REDACTED]
Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée commune de Montfermeil section L n° 1093 volume n°2.

au regard de l'acte de Vente dressé le 18 décembre 2015 par Maître Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL notaire à Montfermeil et publié au fichier immobilier le 7 janvier 2016 volume 2016P00028, et au regard de l'acte de Etat Descriptif de Division en Volumes Immobiliers et Vente dressé le 13 février 2019 par Maître Rodolphe PAMART notaire à Saint-Denis.

Remarque : la parcelle L n°1093 fait l'objet d'une division en volume (acte du 13 février 2019 mentionné ci-dessus). Le volume n°1 appartenant à la SGP, il est n'est pas concerné par la présente opération.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir les éléments permettant à la personne publique de fixer de manière certaine les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

d'une part la parcelle cadastrée :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro	Observations
MONTFERMEIL	tour du parc	L	239	

et d'autre part la parcelles cadastrée :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro	Observations
MONTFERMEIL	tour du parc	L	1093	Volume n°2

Article 3 : Modalités de l'opération

La présente opération est mise en œuvre afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien relevant de la domanialité publique artificielle
- de respecter les droits des propriétaires riverains, qu'ils soient publics ou privés
- de prévenir les contentieux notamment par la méconnaissance de documents existants

3.1. Réunion

Afin de procéder à une réunion le 13 octobre 2025, ont été régulièrement convoqués par téléphone et confirmé par lettre simple en date du 29 septembre 2025 :

-la Société des Grands Projets (SGP)

-M. T [REDACTED]

-Mme N [REDACTED]

Au jour et heure dit, j'ai procédé à l'organisation de la réunion en présence de :

Nom	Présent	Absent	Représenté par
la SGP	X		M. Marc CHERET
M. T [REDACTED]	X		
Mme N [REDACTED]	X		

3.2. Eléments analysés

- **Les titres de propriété et en particulier :**

Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes 1 et 2, ne comportent que la seule désignation cadastrale.

- **Les documents présentés par la personne publique :**

- Aucun document autre que les titres de propriété n'a été présenté par les parties.

- **Les documents présentés par le(s) propriétaire(s) riverain(s) :**

- Aucun document autre que les titres de propriété n'a été présenté par les parties.

- **Les plans présentés aux parties par le Géomètre-Expert soussigné :**

Plan de division dressé au cours du mois de Juillet 2014 par Cabinet WEISSE Géomètre-Expert à Livry-Gargan (Ref : 8040). Ce document concerne les parcelles cadastrées section L n° 1093, L n° 1091, L n° 1092 et L n° 1094.

- **Les signes de possession et en particulier :**

-Points A-B : présence d'un mur avec un chapeau incliné vers le fonds L 239. Les murs soutiennent les terres du fonds L 239.

- **Les dires des parties repris ci-dessous :**

Néant.

Article 4 : Définition des limites de propriétés foncières

- **Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :**

Le long des points A-B, les signes de possession indiquent que les murs appartiennent au fond L 239.

Sur place, nous avons retrouvé la marque de peinture sur muret (photo 1) et la borne (photo 2) implantées par le cabinet WEISSE en 2014. Nous avons vérifié les cotes indiquées sur ce plan pour confirmer notamment la distance de 3,50m entre la marque de peinture et le pilier, et la distance de 3,50m entre la borne et le mur.

Au niveau du point B, il y a un espace entre le mur et le bâtiment. Le mur présente un fruit en direction du fond L 239. La portion de mur en fond de terrain derrière le bâtiment étant inaccessible au moment de la délimitation, la présente opération se limitera à la portion de limite entre la rue et le bâtiment construit sur le fond L 1093.

La limite est donc définie en ligne droite depuis le point A sur l'angle du pilier (photo 3), jusqu'au point B au pied du mur, à l'aplomb du bâtiment (photo 4).



Photo 1 : marque de peinture existante



Photo 2 : borne existante

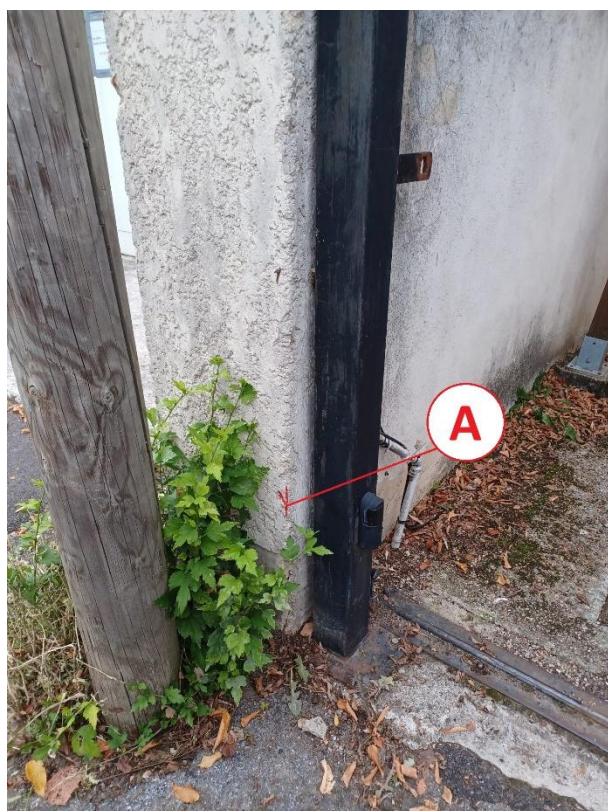


Photo 3 : Point A, marque de peinture sur angle de pilier

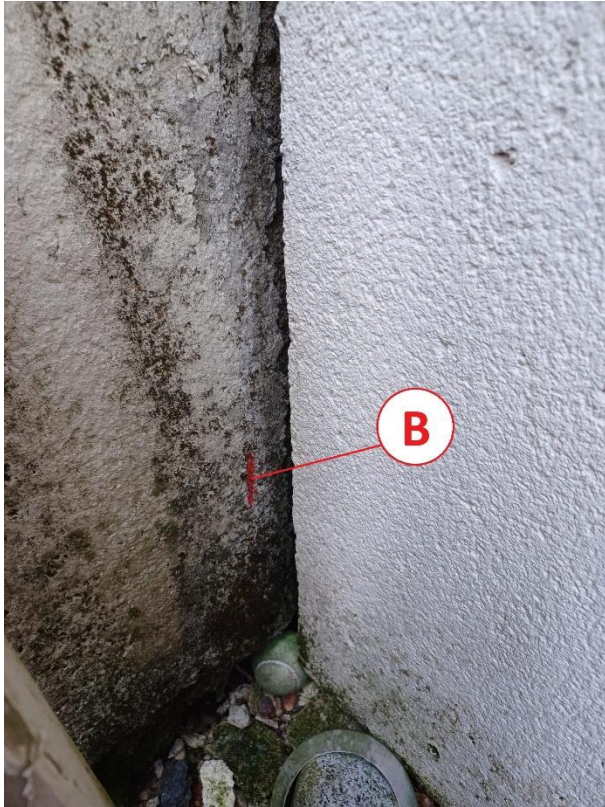


Photo 4 : Point B, marque de peinture sur mur

• **Définition et matérialisation des limites :**

A l'issue de la réunion contradictoire, de l'analyse des signes de possession constatés, de l'analyse des documents cités ci-dessus, de l'état des lieux

Après avoir entendu l'avis des parties présentes, les repères nouveaux :

- A (Trace de Peinture sur Angle de Pilier)
- B (Trace de peinture sur Mur)

ont été implantés.

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 :

- A (Trace de Peinture sur Angle de Pilier)
- B (Trace de peinture sur Mur)

Le plan ci-annexé, dressé le 13/10/2025, par le Géomètre-Expert soussigné à l'échelle du 1/200 sous la référence 934-60929 permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Désignation	X	Y	Nature du Sommet
A	1668296.68	8188242.46	Angle de Pilier
B	1668300.79	8188284.14	Trace de peinture

Système de coordonnées : Lambert CC49

- **Nature des limites et appartenance :**

Le long des points A-B, les murs sont privés et rattachés à la parcelle cadastrée section L n° 239.

Article 5 : Constat de la limite de fait

- **Définition et matérialisation de la limite de fait :**

A 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 à la limite de propriété (voir article 4).

Article 6 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Définition littérale des points d'appui permettant le rétablissement des limites :

DÉSIGNATION	X	Y	NATURE DU SOMMET
1	1668300.17	8188242.17	Trace de peinture existante
2	1668300.50	8188223.38	Angle de bâti
3	1668288.38	8188241.89	Angle de plaque
4	1668303.56	8188276.56	Borne existante

Systeme de coordonnées : Lambert CC49

Tableau des segments de rattachement :

SEGMENTS DE RATTACHEMENT	DISTANCE ENTRE POINTS (MÈTRE)
1 - A	3.50
2 - A	19.46
3 - A	8.32
4 - B	8.07

Liste des segments définis dans le présent procès-verbal :

SEGMENTS DE LIMITE	DISTANCE ENTRE POINTS (MÈTRE)
A - B	41.88

Article 7 : Régularisation Foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.

Article 8 : Observations complémentaires

La marque peinture sur muret implantée en 2014 par le cabinet WEISSE a été retracée pour une meilleure visibilité à l'avenir. Un courrier d'information a été envoyé au propriétaire du fond L 1091.



Photo 5 : marque de peinture retracée

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères qui viendraient à disparaître, définissant les limites de propriété ou limites de fait, 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 en dressera procès-verbal. Ce procès-verbal devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété ou des limites de fait objet du présent procès-verbal.

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

Article 10 : Publication

- **Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :**

Les parties ont pris 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 (Lambert CC49), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Les limites de fait ne sont pas concernées par le RFU si elles sont discordantes avec les limites de propriété.

Article 11 : Protection des données

Les données à caractère personnel traitées dans le cadre de la présente procédure sont collectées directement ou indirectement par le géomètre-expert, notamment auprès des parties, des services du cadastre et de la publicité foncière. Ces données sont nécessaires au géomètre-expert pour procéder aux diligences permettant de s'assurer de la régularité et de la validité du présent document.

Dans le cadre de la présente procédure, les informations suivantes sont portées à la connaissance des parties :

- **Identité et coordonnées du responsable du traitement :**

Dénomination du cabinet : ATGT Géomètre-Expert

Adresse postale : 2 Rue de la Mare à Tissier 91280 SAINT PIERRE DU PERRAY

Adresse électronique : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com

Numéro de téléphone : 01 69 13 80 00

- **Coordonnées du Président ATGT Géomètre-Expert : M. SALICIS Romain**

Adresse électronique : r.salicis@groupe-atgt.com

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD), vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité, droit à l'effacement.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à vous reporter aux mentions détaillées disponibles sur www.geometre-expert.fr (onglet « Prestations du géomètre-expert » rubrique « Foncier ») et consultables à l'aide du QR Code ci-après :



Article 12 : 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 sur 10 pages à Saint-Pierre-du-Perray, le 13 octobre 2025

La Géomètre-Experte soussignée auteure des présentes




Cadre réservé à l'administration :

Document annexé à l'arrêté en date du

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
13/10/2025	Version origine	1

Plan topographique réalisé par Techniques Topo Géomètre-Expert
en août 2014, septembre 2014 et avril 2016
Contrôlé le 13/10/2025

Système de coordonnées : Lambert CC49

DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS		
COMMUNE DE MONTFERMEIL		
Plan de Délimitation		
41 Avenue des Perdrix - OA 0602		
Propriété de la SGP Cadastrée section L n°239		
DATE : 13/10/2025	ECHELLE : 1/200 (A3)	PLAN 1
		INDICE 1
		DOSSIER 934-60929
Agence de Saint-Pierre-du-Perray 2, rue de la Mare à Tissier 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Tél. : 01.69.13.80.00 Mél : atgt-sgp@groupe-atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001		

Sommets de Limite			
Points	X	Y	Nature
A	1668296,68	8188242,46	Angle de Filier
B	1668300,79	8188284,14	Traces de peinture

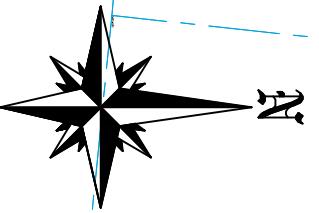
Points de rétablissement			
Points	X	Y	Nature
1	1668300,17	8188242,17	Trace de peinture existante
2	1668300,50	8188223,38	Angle de bâti
3	1668288,38	8188241,89	Angle de plaque
4	1668303,56	8188276,56	Borne existante

DESCRIPTION DES LIMITES

Le long des points A-B, les murs sont privatifs et rattachés à la parcelle cadastrée section L n° 239.



Point B



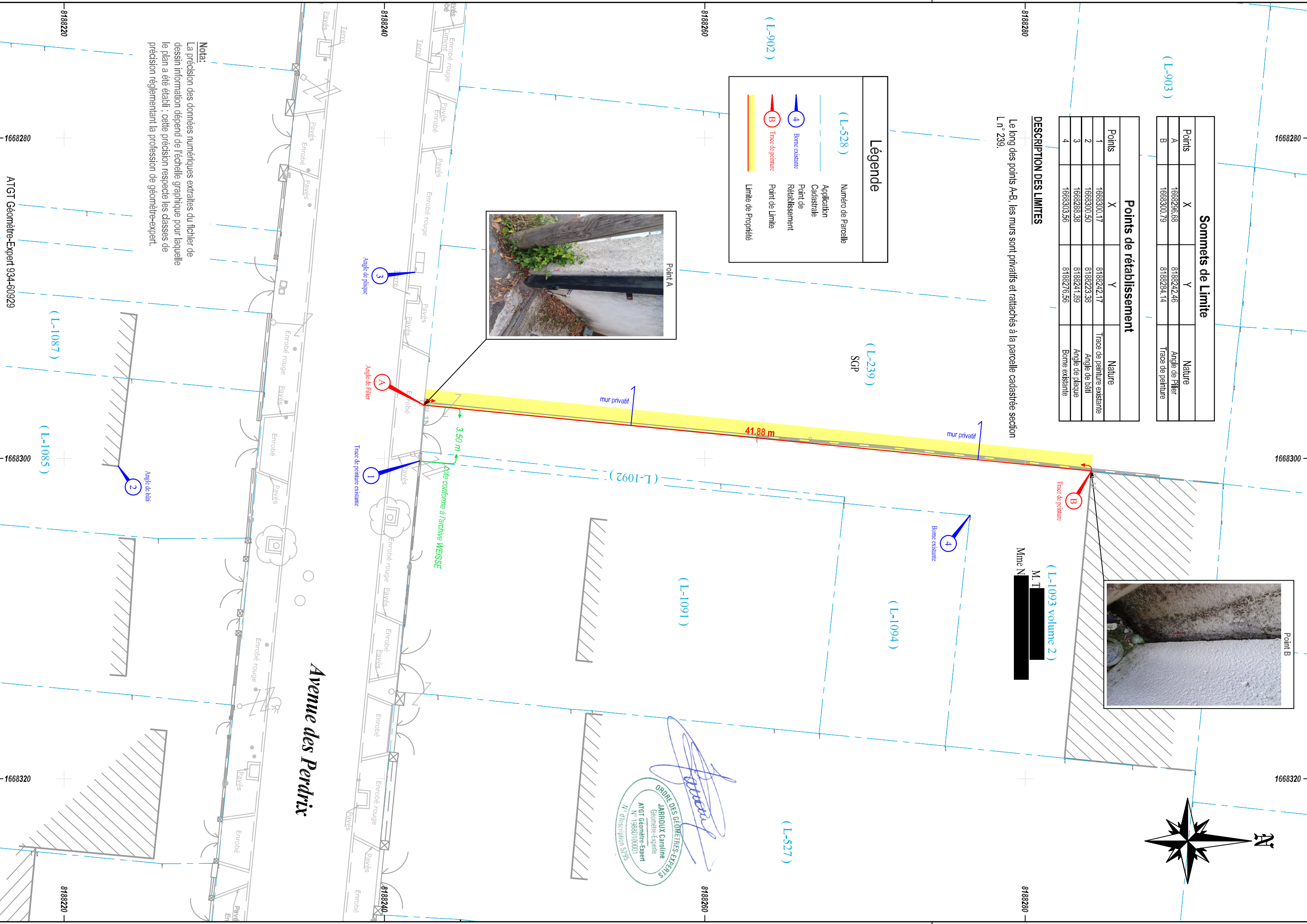
Légende

(L-528)	Numéro de Parcelle
	Application Cadastre
	Borne existante
	Point de Rétablissement
	Trace de peinture
	Point de Limite
	Limite de Propriété



Point A

JARROUX Caroline
 Géomètre-Expert
 ATGT Géomètre-Expert
 N° 19880100001
 N° d'inscription 52395



Nota:
 La précision des données numériques extraites du fichier de dessin information dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi ; cette précision respecte les classes de précision réglementant la profession de géomètre-expert.

8188280 8188260 8188240 8188220 1668280 1668300 1668320 8188220 8188240 8188260 8188280
 ATGT Géomètre-Expert 934-60929

Avenue des Perdrix