

ARRETE DU MAIRE

DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ENTRE LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES CADASTRÉES BI1, BI2 ET BI3 ET L'AVENUE DU MARÉCHAL FOCH PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE CHELLES

Le Maire de la Ville de Chelles,

Vu la demande de la Société Linkcity Ile-de-France, concernant le bornage et la reconnaissance de limites des propriétés cadastrées section BI 1, BI 2 et BI 3 et l'avenue Foch, propriété de la Commune de Chelles (77500),

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des collectivités locales,

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des propriétés des personnes publiques et notamment l'article L3111-1,

Vu le Code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants,

Vu le Code de la voirie routière et notamment les articles L112-1 à L112-8 et L141-3,

Vu les rendez-vous de bornage des 3 février et 26 avril 2022 entre les différents protagonistes, et le procès-verbal en découlant,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

La délimitation de la voie du domaine public, propriété de la commune de Chelles au droit de la propriété du bénéficiaire est définie par le procès-verbal et son annexe, joints à cet arrêté, portant le numéro de dossier 42266, dressés le 26 avril 2022 par le cabinet géomètre – expert Daniel LEGRAND – 33 rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS.

Article 2 :

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 3 :

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants.

Si des travaux en limite du domaine public sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée :

- à la Société Linkcity Ile-de-France,
- au cabinet géomètre – expert Daniel LEGRAND.

Chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Chelles, le 26/07/2022



Maury
Philippe Maury

L'Adjoint

Pour le Maire, dans l'ordre du tableau

Reçu en Préfecture de Seine-et-Marne le **28 JUIL. 2022**

Affiché ou notifié le **28 JUIL. 2022**

Cet arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DANIEL
LEGRAND
GÉOMÈTRES EXPERTS

ACTE FONCIER

PROCES-VERBAL DE BORNAGE

ET DE

RECONNAISSANCE DE LIMITE

CONCERNANT LA PROPRIETE SISE

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de CHELLES

Cadastrée section BI

Parcelle N°1

Appartenant à la SCI S.I.F.

& Parcelle N° 2

Appartenant à la société ENGIE

Avec la parcelle

Cadastrée section BI

Parcelle N° 3

Appartenant aux co-volumiers

Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, agissant en tant que bénéficiaire d'une promesse de vente sur les parcelles ci-après désignée, je soussigné Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert à PARIS 15, inscrit au tableau du conseil régional de PARIS ILE DE FRANCE sous le numéro 3783, ai été chargé de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée Commune de CHELLES section BI n°⁰⁶ 1 et 2 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaire demandeur

- La société LINKCITY ILE-DE-FRANCE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 343 183 331 ayant son siège social à Guyancourt (78280), 1 avenue Eugène Freyssinet, représentée par Monsieur Laurent MOUREY en sa qualité de directeur général.
- La société ENGIE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 542 107 651 ayant son siège social à Courbevoie (92400), 1 place Samuel de Champlain, représentée par Madame Catherine MACGREGOR, en sa qualité de directrice générale.

La société ENGIE est propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de Chelles, section BI n°2 au regard de l'acte de vente reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, et publié au fichier immobilier le 6 juin 1941, vol.1561 n°42.

La société LINKCITY ILE-DE-FRANCE bénéficie d'une promesse de vente de la part de la société ENGIE sur la parcelle cadastrée section BI n°2. Cette promesse de vente a été reçue le 27 avril 2020 par Maître Arnaud CATHALA, Notaire à Paris.

Le 13 janvier 2022, la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE nous a communiqué un extrait de la promesse de vente, aux termes de laquelle il est indiqué : « L'acquéreur pourra faire établir un procès-verbal de bornage préalablement à la signature de l'Acte de Vente constatant la réalisation des présentes ».

- La SCI S.I.F. immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 784 917 171 ayant son siège social à Pomponne (77400), 2 quai Eugène Gaudineau, représentée par Monsieur Eric METIN, en sa qualité de gérant.

La SCI S.I.F. est propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de Chelles, section BI n°1 au regard de l'acte d'apport reçu le 17 janvier 1969 par Maître Jean VERIEUX, Notaire à Lagny, et publié au fichier immobilier le 12 avril 1969, vol.2703 n°10.

La société LINKCITY ILE-DE-FRANCE bénéficie d'une promesse de vente de la part de la société SCI S.I.F. sur la parcelle cadastrée section BI n°1. Cette promesse de vente a été reçue le 27 avril 2020 par Maître Arnaud CATHALA, Notaire à Paris.

Propriétaires riverains concernés

La parcelle riveraine cadastrée commune de Chelles, section BI n°3 a été divisée en quatre volumes aux termes de l'Etat Descriptif de Division en Volumes dressé le 13 septembre 1990 par Maître SAUTJEAU, Notaire à Chelles et publié au fichier immobilier le 25 octobre 1990, vol. 1990 n°12292.

- Les volumes n°1, 2 et 3 sont propriétés de la Commune de Chelles ;
- Le volume n°4 a fait l'objet d'une division en copropriété dressé le 5 décembre 2006 par Maître DUMONT, Notaire à Montreuil.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive la limite séparative commune

Entre les parcelles cadastrées

Commune de : Chelles (77500)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
BI	1 Avenue du Maréchal de Gaulle	1	-
BI	51 Avenue du Maréchal Foch 1 Rue de Verdun	2	-

et la parcelle cadastrée :

Commune de : Chelles (77500)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
BI	3-5-7 Rue de Verdun 3-5 Avenue Charles de Gaulle	3	-

Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 3 février à 9h00, ont été convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 17 janvier 2022 :

- o Madame Amélie BORGNE, représentant la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, bénéficiaire d'une promesse de vente sur la parcelle cadastrée section BI n°2.
- o Monsieur Gilles ALLARD, représentant la société ENGIE, propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°2.
- o Monsieur Brice RABASTE, représentant la Commune de Chelles, en sa qualité de propriétaire des volumes n°1, 2 et 3 de la parcelle cadastrée section BI n°3
- o Madame Christina FARIA GOMES représentant le cabinet PONS, en sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis 3 à 7 rue de Verdun et 3-5 avenue Charles de Gaulle, inscrit dans le volume n°4 de la parcelle cadastrée section BI n°3.

Au jour et heure dits, sous mon contrôle et ma responsabilité, Monsieur Maxime Marchand collaborateur, a procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence et avec l'accord de :

- o Madame Régine MARDRIS, représentant la Commune de Chelles ;
- o Monsieur Laurent FERRIER, représentant la société ENGIE ;
- o Madame Christina FARIA GOMES, représentant le cabinet PONS, syndic de la copropriété de l'immeuble sis 3 à 7 rue de Verdun et 3-5 avenue Charles de Gaulle ;
- o Madame Charlotte NOUVEAU, représentant la société LINKCITY ILE DE FRANCE.

La fiche de présence signée est annexée au présent procès-verbal.

Aux termes de cette réunion, il a été présenté une discordance entre la limite apparente et l'application d'un ancien plan de division (cf. analyse expertale ci-dessous). C'est pourquoi il a été convenu avec les différentes parties, de réaliser des démarches complémentaires et d'organiser un nouveau débat contradictoire.

Ainsi, le 26 avril 2022 à 9h00, ont été convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 31 mars 2022 :

- Madame Amélie BORGNE, représentant la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, bénéficiaire d'une promesse de vente sur les parcelles cadastrées section BI n°1 et 2.
- Monsieur Eric METIN, représentant la société S.C.I. S.I.F., propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°1.
- Monsieur Gilles ALLARD, représentant la société ENGIE, propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°2.
- Monsieur Brice RABASTE, représentant la Commune de Chelles, en sa qualité de propriétaire des volumes n°1, 2 et 3 de la parcelle cadastrée section BI n°3
- Madame Christina FARIA GOMES représentant le cabinet PONS, en sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis 3 à 7 rue de Verdun et 3-5 avenue Charles de Gaulle, inscrit dans le volume n°4 de la parcelle cadastrée section BI n°3.

DUPLICATA

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les différents éléments nous permettant de définir une limite sont hiérarchisés par ordre d'importance de la façon suivante :

- Plan cadastral, à défaut d'élément probant ;
- Us et coutumes ;
- La possession (éléments matériels sur place) ;
- Plan de division établi par un Géomètre-Expert ;
- Titres de propriété (un bornage valant titre).

Les titres de propriétés :

Concernant la parcelle cadastrée section BI n°1

L'acte de vente reçu le 7 juillet 1954 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant la vente par les Consorts de BARBE à la société Garage Moderne Etablissements Metin, d'un terrain d'une contenance superficielle de 1ha 15a 57ca situé à l'angle de la route nationale n°34 dénommée avenue du Maréchal Foch et de l'avenue des Pavillons.

L'acte de fusion-absorption reçu le 16 avril 1957 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant l'apport du terrain présenté ci-dessus par la société Garage Moderne Etablissements Metin à la société Etablissements Metin – Garage du Luxembourg. Aux termes de cet acte, il a également été procédé au changement de dénomination de la société Etablissements Metin – Garage du Luxembourg pour devenir la Société des Garages Metin.

L'acte d'échange reçu le 22 mai 1957 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant l'échange d'une partie du terrain décrit dans l'acte du 7 juillet 1954 entre la Société des Garages Metin et la Société Civile Immobilière du Point de Gournay.

L'acte d'échange reçu le 22 mai 1957 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant l'échange d'une partie du terrain décrit dans l'acte du 7 juillet 1954 entre la Société des Garages Metin et Monsieur et Madame PIPART.

L'acte de vente reçu le 6 avril 1961 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant la vente d'une partie de la propriété de la Société des Garages Metin aux sociétés Chelles Grande Prairie, Chelles Quai de l'Argonne, Chelles Centre Commercial et Chelles Alimentation. Acte en grande partie illisible.

L'acte d'apport reçu le 17 janvier 1969 par Maître Jean VERIEUX, Notaire à Lagny, contenant l'apport par la Société des Garages Metin à la SCI S.I.F. de différents terrains sis à Chelles, dont la parcelle cadastrée section BI n°1 objet du présent procès-verbal.

Concernant la parcelle cadastrée section BI n°2 :

L'acte de vente reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant la vente par Monsieur René COGIS et Madame Marguerite DESTHULLIERS de deux terrains sis avenue du Maréchal Foch, d'une contenance superficielle de 932m² et 696m².

L'acte de vente reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant la vente par Monsieur Ernest DESTHULLIERS d'un terrain sis à l'angle de

l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue de Verdun, d'une contenance superficielle de 1126m².

Concernant la parcelle cadastrée section BI n°3 :

L'acte de vente reçu le 26 juin 1957 par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à Lagny, contenant la vente par les consorts KOLLER à la Commune de Chelles, d'un terrain d'une contenance superficielle de 2640m² situé à Chelles, sur l'avenue de Verdun.

L'état descriptif de division en volumes dressé le 13 septembre 1990 par Maître SAUTJEAU, Notaire à Chelles, du terrain précité.

L'état descriptif de division en copropriété dressé le 5 décembre 2006 par Maître DUMONT, Notaire à Montreuil, du volume n°4 de la volumétrie précitée.

Concernant le lotissement du lieu-dit « Le Bas Pays » ou « Prairie de Gournay » :

Le cahier des charges du lotissement reçu le 14 avril 1881 par Maître COUDRAY, Notaire à Chelles et modifié le 26 mai 1893 par Maître DE BARBE, Notaire à Chelles.

Les documents présentés par les parties :

Le 11 février 2022, Madame Amélie BORGNE, représentant la société LINKCITY ILE DE FRANCE nous a transmis l'acte de vente reçu le 7 juillet 1954 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant la vente par les Consorts DE BARBE à la société Garage Moderne Etablissements Metin.

Le 14 février 2022, Maître Anne DEMAREST, Notaire à Paris, nous a transmis les ventes reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, contenant les de Monsieur René COGIS et Madame Marguerite DESTHULLIERS d'une part, et de Monsieur Ernest DESTHULLIERS d'autre part, au profit de la Société Industrielle de Gaz et d'Electricité, de terrains sis à Chelles, avenue du Maréchal Foch et avenue de Verdun.

Le 22 février 2022, Maître Anne DEMAREST, Notaire à Paris, nous a transmis l'acte reçu le 14 avril 1881 par Maître COUDRAY, Notaire à Chelles, contenant le cahier des charges du lotissement du lieu-dit « Le Bas Pays » ou « Prairie de Gournay ».

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

- Le plan de bornage annexé au présent procès-verbal ;
- Le plan de division annexé au cahier des charges du lotissement reçu le 14 avril 1881 par Maître COUDRAY, Notaire à Chelles.
- Le plan annexé à l'acte d'échange reçu les 29 mai et 6 avril 1957 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles ;
- Le plan annexé à l'acte de vente reçu le 26 juin 1957 par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à Lagny.
- Une copie du plan minute de rénovation appliqué au 1^{er} janvier 1967 délivré par les services du cadastre le 23 février 2022 ;
- Le plan cadastral napoléonien ;
- Le plan cadastral actuel.

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

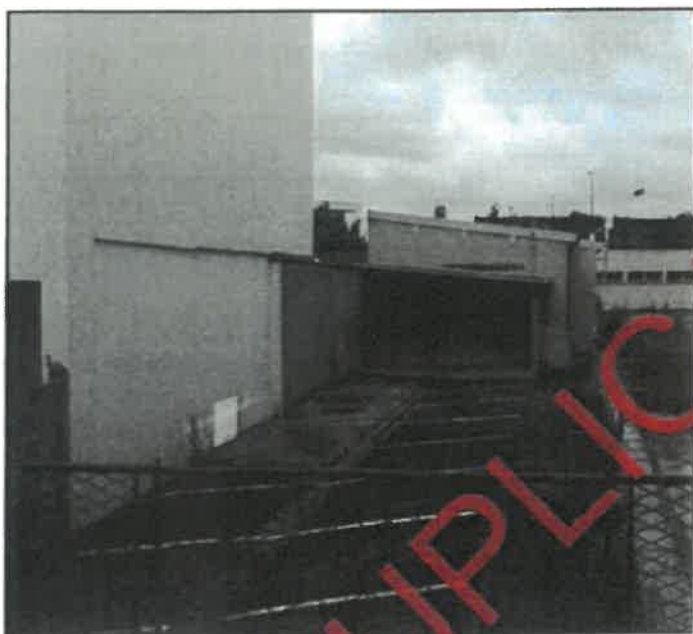
Les signes de possession et en particulier :**Concernant la parcelle cadastrée section BI n°1**

En limite de propriété avec la parcelle cadastrée section BI n°3, nous n'observons aucune construction ou signe de possession sur la parcelle

Concernant la parcelle cadastrée section BI n°2

Nous observons un mur en parpaing édifié en limite de propriété, protégé par une couverture en zinc permettant l'écoulement des eaux de pluie vers la propriété cadastrée section BI n°2.

Ce mur faisait partie d'une construction aujourd'hui démolie (cf. photographies ci-dessous)



*Photographie depuis la rue de Verdun avant démolition
Août 2008 – source Google maps*



*Photographie du mur après démolition du bâtiment
Octobre 2020 – Sélas Daniel Legrand*

Concernant la parcelle cadastrée section BI n°3

Nous observons successivement depuis la rue de Verdun, un bâtiment de quatre étages, en retrait de l'alignement, un cheminement piéton, un bâtiment à rez-de-chaussée servant de garages, trois emplacements de stationnement extérieurs, et enfin un bâtiment édifié sur un rez-de-chaussée et combles, donnant sur l'avenue du Général de Gaulle.

Les dires des parties repris ci-dessous :

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Aux termes du cahier des charges reçu le 14 avril 1881 par Maître COUDRAY, Notaire à Chelles, il est indiqué que Monsieur Guy GASNIER était propriétaire d'une « pièce de pré située à Chelles, lieu-dit le Bas Pays ou La Prairie de Goumay, près de la Gare du Chemin de fer de Paris à Strasbourg, portée au plan cadastral sous les numéros 1bis, 4, 4 bis, 5, 5bis, 9, 10, 10bis et 20 de la section H.

Cette pièce de pré contient d'après les titres quatre hectares quatre vingt dix sept ares trente trois centiares et d'après un mesurage récemment fait quatre hectares quatre vingt quinze ares quatre vingt dix sept centiares, soit quarante-neuf mille cinq cent quatre vingt dix sept mètres »

Au paragraphe « **Lotissement** » il est indiqué que « Pour parvenir à la vente par loi et faciliter l'exploitation de cette pièce de pré M. et Mme. Gasnier Guy ont, d'après un plan ci-après mentionné, divisé en trente deux lots, et tracé quatre rues ou avenues et un rond point, sur une partie de cette pièce de pré [...] »

Le plan de division annexé à ce cahier des charges est consultable en annexe.

Aux termes de l'acte reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, il a été procédé à la vente par Monsieur René COGIS et Madame Marguerite DESTHULLIERS de deux terrains situés à Chelles, avenue du Maréchal Foch.

Les terrains vendus sont décrits au paragraphe « **DESIGNATION** – » de la manière suivante :

« 1er) Un terrain sis à CHELLES (Seine et Marne) avenue du Maréchal Foch, d'une contenance superficielle de NEUF CENT VINGT DEUX Mètres carrés, tenant :

Pardevant, à l'avenue du Maréchal Foch, sur une façade de vingt sept Mètres

De l'est à Madame GASNIER-GUY, ou représentant, sur même largeur.

Du sud est, à l'immeuble ci-après désigné, sur une longueur de trente quatre mètres cinquante centimètres

Et du nord, à Monsieur DESTHULLIERS, sur même longueur

Observation étant ici faite, que le terrain présentement vendu formait originairement le vingt septième lot et partie du vingt sixième lot, des terrains appartenant à Monsieur et Madame GASNIER_GUY, dont le plan de division est demeuré annexé à la minute d'un cahier de charges dressé par Maître COUDRAY notaire à CHELLES, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le quatorze Avril mil huit cent quatre vingt un, à la requête de Monsieur et Madame GASNIER-GUY.

« 2er) Un autre terrain sis à CHELLES (Seine et Marne) avenue du Maréchal Foch, appartenant au premier, d'une contenance superficielle de SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE Mètres carrés SOIXANTE CENTIEMES, tenant :

Pardevant, à l'avenue du Maréchal Foch, sur une façade de vingt neuf mètres quarante centimètres.

De l'est à Madame GASNIER-GUY, ou représentants, sur une largeur de onze mètres.

Du nord, au terrain sis-désigné, sur une longueur de trente quatre mètres cinquante centimètres

Et du sud est à Madame DE BARBE, ou représentant.

Observation faite. que ce terrain formait originairement le vingt huitième lot des terrains appartenant à Monsieur et Madame GASNIER-GUY. »

Aux termes de l'acte reçu le 13 mai 1941 par Maître Jacques CLET, Notaire à Chelles, il a été procédé à la vente par Monsieur Ernest DESTHULLIERS d'un terrain situé à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue de Verdun.

Le terrain vendu est décrit au paragraphe « – DESIGNATION – » de la manière suivante :

« Un terrain sis à CHELLES (Seine et Marne) Avenue du Maréchal Foch, et avenue de Verdun (à l'angle droit de ces deux avenues en regardant ces dernière voies), d'une contenance superficielle de MILLE CENT VINGT SIX METRES CARRES, et tenant :

De l'Ouest, à l'avenue du Maréchal Foch sur une façade de trente trois mètres

De l'est, à Madame GASNIER-GUY, ou représentants, sur même largeur.

Du nord, à l'avenue de verdun, sur une longueur de trente quatre mètres trente centimètres

Et du sud est, à Monsieur et Madame COGIS, sur une longueur de trente quatre mètres cinquante centimètres.

Pan coupé de trois mètres, à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch, et de l'avenue de Verdun

Observation étant ici faite, que ce terrain formait originairement le vingt cinquième lot, et partie du vingt sixième lot, des terrains appartenant à Monsieur et madame GASNIER-GUY, dont le plan de division est demeuré annexé à la minute d'un cahier de charges, dressé par Maître COUDRAY, notaire à CHELLES, prédécesseur immédiat du notaire soussigné le quatorze avril mil huit cent quatre vingt un, à la requête de Monsieur et Madame GASNIER-GUY. »

En résumé, aux termes des actes de vente du 13 mai 1941, la Société Industrielle de Gaz et d'Electricité (aujourd'hui devenue ENGIE) a acquis les lots numéros 25, 26, 27 et 28 décrit dans le cahier des charges reçu le 14 avril 1881 par Maître COUDRAY, Notaire à Chelles.

L'ensemble de ces lots forme aujourd'hui partie de la parcelle cadastrée section BI n°2.

Ces lots sont décrits littéralement de la façon suivante dans le cahier des charges du 14 avril 1881 :

« Vingt cinquième lot

Six cent quatre vingt deux mètres à prendre à l'ouest de la partie [mot illisible], sur la route nationale pour tenir : du nord, à l'avenue quatrième désignée sur une façade de trente quatre mètres trente centimètres y compris un pan coupé de trois mètres de long au coté formé à l'angle de cette avenue et de la route nationale, de l'ouest à cette route sur vingt mètres de façade y compris au pan coupé, du sud, au vingt sixième lot sur longueur de trente quatre mètres trente cinq centimètres, et de l'est au vingt neuvième lot sur une largeur de vingt mètres.

Vingt sixième lot

Six cent quatre vingt sept mètres à prendre à coté et au sud du vingt cinquième lot pour tenir du nord à ce lot sur une longueur de trente quatre mètres trente cinq centimètres, de l'ouest à la route nationale sur une façade de vingt mètres, du sud au vingt septième lot sur une longueur de trente quatre mètres quarante centimètres, et de l'est au vingt neuvième lot sur une largeur de vingt mètres.

Vingt septième lot

Six cent quatre vingt neuf mètres à prendre à côté et au sud du vingt sixième lot, pour tenir, du nord à ce lot sur une longueur de trente quatre mètres quarante centimètres. de l'ouest à la route nationale sur une façade de vingt metre, du sud au vingt huitième lot, sur une longueur de trente quatre mètres cinquante centimètres, et de l'est au vingt neuvième lot sur une largeur de vingt mètres.

Vingt huitième lot

Sept cent trente huit mètres à prendre au sud et à côté du vingt septième lot pour tenir : au nord à ce lot sur une longueur de trente quatre mètres cinquante centimètres, de l'ouest, à la route nationale, sur une largeur de trente mètres soixante centimètres, du sud à Mme Veuve Trinquant sur une largeur de trente huit mètres vingt deux centimètres et à l'est au vingt neuvième lot sur une largeur de douze mètres vingt centimètres. »

Le 29^e lot est aujourd'hui partie de l'actuelle parcelle cadastrée section BI n°3.

Ce lot est décrit littéralement de la façon suivante dans le cahier des charges du 14 avril 1881 :

« Vingt neuvième lot

Treize cent trente trois mètres à prendre à l'ouest des quatre derniers lot pour tenir du nord à l'avenue quatrième désignée sur une façade de vingt metre de l'ouest aux vingt cinquième, vingt sixième, vingt septième et vingt huitième lot sur une longueur de soixante douze mètres vingt centimètres, du sud à Mme Veuve Trinquant sur une largeur de vingt deux mètres soixante quinze centimètres et à l'est au vingt neuvième lot sur une longueur de soixante un mètres trente cinq centimètres. »

En comparant l'acte de vente du 10 mai 1941 et la description du 28^e lot figurant dans le cahier des charges du 14 avril 1881, nous observons une discordance sur la longueur de la limite séparative entre le 28^e et le 29^e lot. En effet, dans le cahier des charges de 1881, cette longueur est de 12.20 mètres, tandis qu'elle est de 11 mètres dans l'acte de vente de 1941.

Aux termes de l'acte reçu le 26 juin 1957 par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à Lagny, il a été procédé à la vente par les Consorts KOLLER d'un terrain situé au lieu-dit « la Grande Prairie ».

Le terrain vendu est décrit au paragraphe « **DESIGNATION** » de la manière suivante :

« Un terrain situé à CHELLES (Seine et Marne) lieudit la Grande Prairie cadastré section H numéros 9 partie et 10 partie, d'une contenance superficielle de deux mille six cent quarante mètres carrés, tenant :

Pardevant l'Avenue de Verdun sur soixante sept mètres cinquante cinq centimètres

D'un côté au Gaz de France, sur soixante et onze mètres cinquante cinq centimètres.

Au fond, la société des Garages Métin, sur dix sept mètres quatre vingt cinq centimètres

Et d'autre côté, la déviation de la Route Nationale numéro 34 sur quatre vingt un mètres quarante sept centimètres. »

Nous observons une nouvelle différence sur la longueur de la limite séparative entre les parcelles aujourd'hui cadastrées section BI n°2 et 3.

En termes de force de preuve, il convient de privilégier le plan de division annexé au cahier des charges du 14 avril 1881, car cet acte est à l'origine des parcelles aujourd'hui cadastrées section BI n°2 et 3.

Les cotations périmétriques figurant dans les actes de vente de 1941 et 1957 ne résultent que du mesurage de l'état de fait au moment de la vente.

Observation étant ici faite que si le plan de division annexé au cahier des charges du 14 avril 1881 fait loi entre les lots du lotissement créé, les cotations indiquées par rapport aux propriétaires riverains du lotissement ne sont pas garanties car elles ne semblent pas avoir fait l'objet d'une définition contradictoire.

Application du plan de division annexé au cahier des charges du 14 avril 1881 :

A partir de la description géométriques des lots numéros 25 à 29 figurant sur le plan de division annexé au cahier des charges du 14 avril 1881, nous avons pu reconstituer ces lots et superposer leurs emprises sur l'état actuel des constructions mesurées par nos soins.

Nous pouvons positionner le plan de division sur notre relevé topographique à partir notamment des alignement avenue du Maréchal Foch et rue de Verdun.

Au niveau de la limite de propriété entre les parcelles cadastrées section BI n°1 et 3, l'absence d'éléments probants dans les titres étudiés nous fait retenir les signes de possessions pour fixer la limite de propriété.

Définition et matérialisation des limites :

A l'issue du débat contradictoire et de la présente analyse, après avoir constaté l'accord des parties présentes

Les repères anciens :

- **A** : angle du mur de clôture ;
- **B** : point situé sur le nu extérieur du mur séparant la parcelle cadastrée section BI n°1 et 2 ;
- **C** : angle du bâtiment édifié sur la parcelle cadastrée section BI n°3.

ont été reconnus

Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la limite de propriété objet du présent procès-verbal de bornage ainsi fixée suivant les lignes : A, B et C.

Nature des limites et appartenance :

Entre les sommets A et B, la limite est fixée depuis l'angle du mur bahut sur la rue de Verdun, jusqu'au nu extérieur du mur séparant les parcelles cadastrées section BI n°1 et 2, sur une longueur de 71.15 mètres.

Entre les sommets B et C, la limite est fixée le long du mur précité puis le long du bâtiment édifié sur la parcelle cadastrée section BI n°3, sur une longueur de 18.26 mètres.

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

Mesures permettant le rétablissement ultérieur des sommets des limites :

Définition littérale des points d'appui :

- Point 1 : angle de bâtiment
- Point 2 : angle de bâtiment
- Point 3 : angle du mur de clôture
- Point 4 : angle de bâtiment

Tableau des mesures de rattachement destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur.

Points	Distances
A	71.15 m
B	
C	
C	18.26 m

Points	Distances
A - 1	12.98 m
A - 2	23.15 m
A - 3	25.26 m
B - 2	82.17 m
B - 4	1.10 m
C - 4	17.16 m

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.

Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification express par les parties, il sera dressé un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal.

Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la limite visée.

Article 8 : Observations complémentaires

Le présent procès-verbal de bornage a mis en évidence une discordance entre la limite de propriété objet du présent procès-verbal et l'implantation des bâtiments existants (cohérente avec la documentation cadastrale). Cette discordance se traduit par une languette de terrain, de forme sensiblement triangulaire, d'une superficie de 34 m² environ. Nous préconisons aux parties de régulariser cette situation.

Puisque le présent procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite propose une limite de propriété différente de l'implantation des bâtiments mesurés par nos soins, et que le volume n°4 de la parcelle cadastrée section BI n°3 est soumis au statut de la copropriété, l'approbation de la limite doit être validée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25.

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement des dites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera procès-verbal.

Ce procès-verbal de rétablissement de limites 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 objet du présent procès-verbal.

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 (RGF93, zone CC49), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites 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.

Article 12 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe les limites des propriétés. Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité et en tant que propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles représentent.

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, par dérogation approuvée par les parties de l'article 646 du code civil,].

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.

Fait sur 18 pages à Chelles le 26 avril 2022

ACCORDS DES PARTIES :

L'approbation du présent procès-verbal, réitère l'accord des parties présentes exprimé sur la définition des limites lors des opérations de bornage et le cas échéant, entérine également l'accord des parties absentes lors des opération de bornage.

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

(signature précédée de la mention « Bon pour accord »)

Le représentant de la société SCI S.I.F., propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°1.

Le représentant de la société ENGIE, propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°2.

Le représentant de la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, bénéficiaire d'une promesse de vente sur les parcelles cadastrées section BI n° 1 et 2.

Le représentant de la Commune de Chelles, propriétaire des volumes n°1, 2 et 3 inscrits sur la parcelle cadastrée section BI n°3

Le syndicat des copropriétaires du volume n°4 inscrit sur la parcelle cadastrée section BI n°3.

DUPLICATA

Le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes

Daniel LEGRAND – INGENIEUR E.T.P.
33, rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE CHELLES

PLAN DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITE

entre les parcelles sises

1, Avenue du Général de Gaulle
- CADASTRE : Section BI - N° 1 -

51, Avenue du Maréchal Foch
1, Rue de Verdun
- CADASTRE : Section BI - N° 2 -

et

3 à 7, Rue de Verdun
3-5, Avenue du Général de Gaulle
- CADASTRE : Section BI - N°3 -

NOTA

Plan établi à partir d'un relevé du site effectué en octobre 2020.

Les distances résultent d'un calcul informatique utilisant plus de deux décimales.
Les distances sont exprimées en mètre.

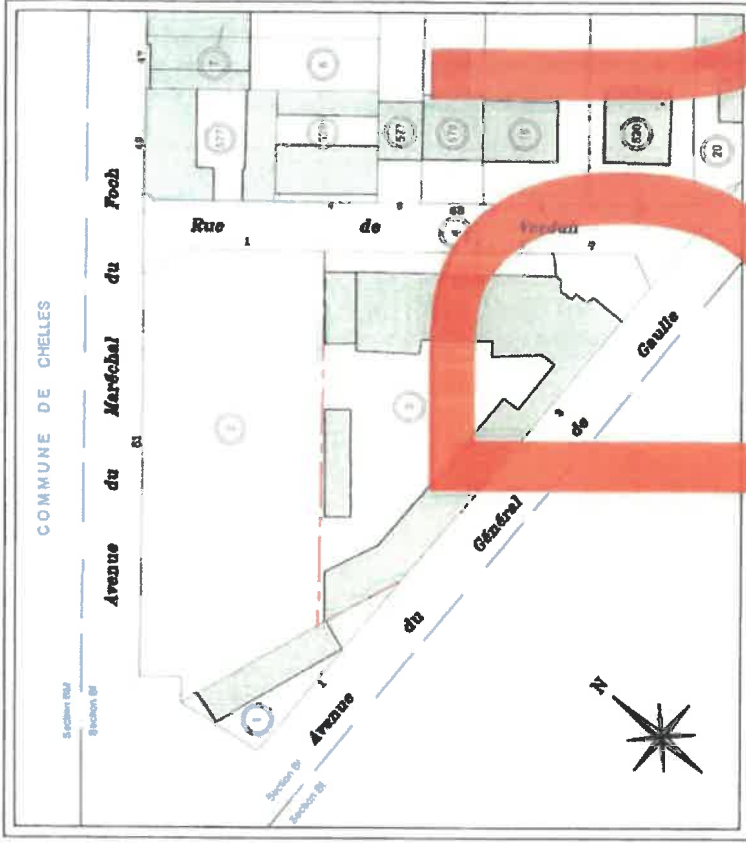
Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système de projection R.C.F.93 - G.C49.

Dossier	Commande	Référence Informatique	Indice	Dressé le	Responsable	Echelle
42266	99905	B0_00B9	B	25/04/2022	(M.M.A.)	1/250

**DANIEL
LE GRAND**
Géomètres Experts Fondateurs

Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS
Téléphone : 01.40.59.80.80
Site : www.dieggrand.com
e-mail : contact@diegrand.com

PLAN D'ENSEMBLE (1/1000^e)



LEGENDE

- Limite objet du présent procès verbal - 10.00 - Cote planimétrique appliquée entre les sommets, exprimée en mètres
- Limite de possession - 5.00 - Cote de rattachement exprimée en mètres
- Section cadastrale Application cadastrale
- Sommets des limites de propriétés de 1 Numéro de parcelle cadastrale
- 1 Points d'appui N°1 Numéro de voirie

TABLEAU DE COORDONNÉES			
Points	X	Y	Matériels
			selon des points
A	1668606.82	8182603.86	Angle du mur de clôture
B	1668606.76	8182608.02	Non matérialisé
C	1668607.54	8182603.79	Angle de bâtiment

Limite entre les points A-B-C
reconnue exacte par la société LINKCITY
ILE-DE-FRANCE

Bénéficiaire d'une promesse de vente
sur les parcelles cadastrées section BI - N°1 et 2

(mention "bon pour accord" + nom du signataire + date)

Limite entre les points A-B-C
reconnue exacte par la société SCI S.I.F.

Propriétaire de la parcelle cadastrée section BI - N°1

(mention "bon pour accord" + nom du signataire + date)

Limite entre les points A-B-C
reconnue exacte par la société ENGIE
Propriétaire de la parcelle cadastrée section BI - N°1

(mention "bon pour accord" + nom du signataire + date)

Limite entre les points A-B-C
reconnue exacte par la Commune de Chelles
Propriétaire des volumes n°1, 2 et 3 - aff
sur la parcelle cadastrée section BI - N°3

(mention "bon pour accord" + nom du signataire + date)

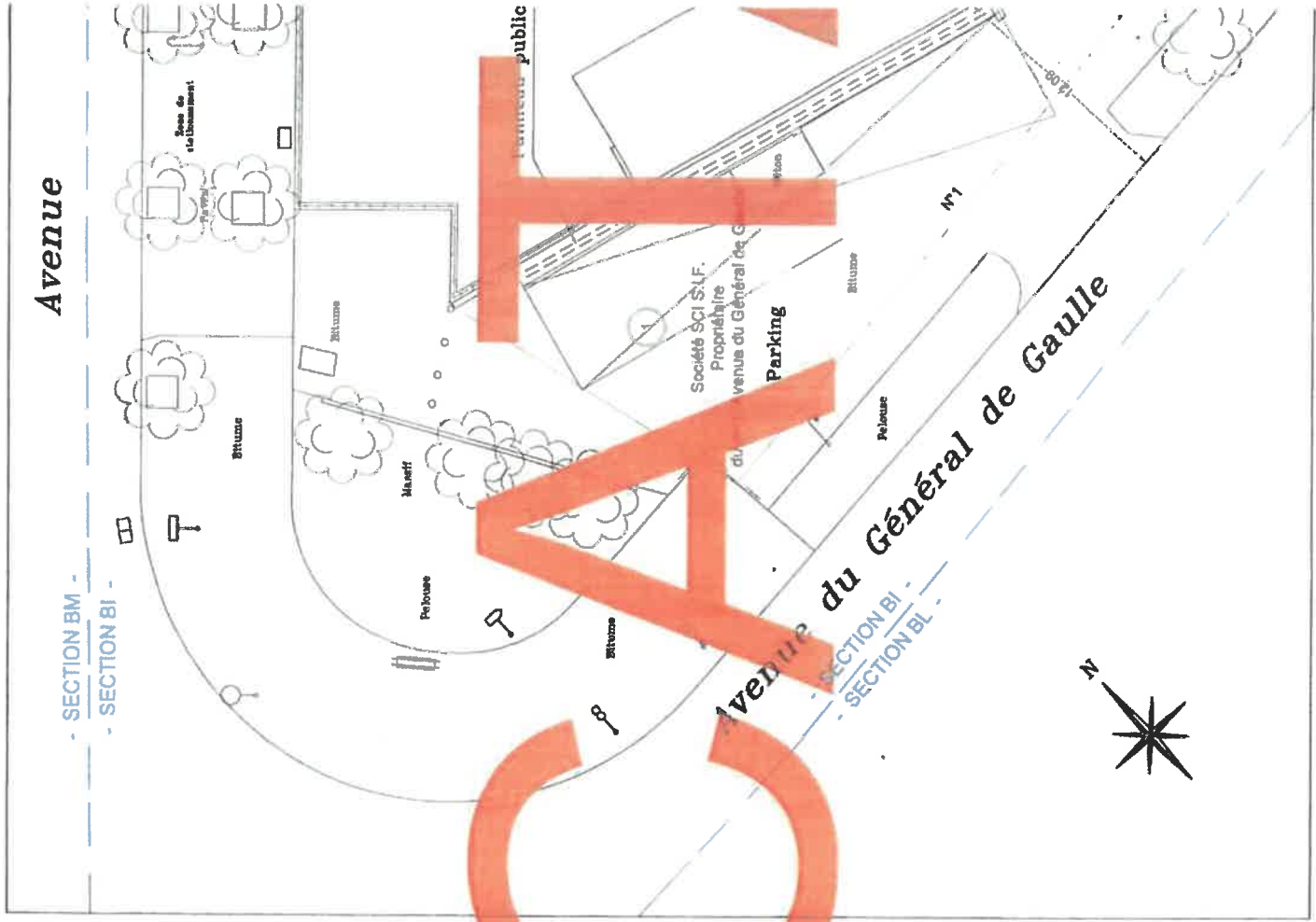
Limite entre les points A-B-C
reconnue exacte par le Syndicat des Copropriétaires
Co-Propriétaire du volume n°4 Inscrit
sur la parcelle cadastrée section BI - N°3

(mention "bon pour accord" + nom du signataire + date)

Le Géomètre-Expert

Daniel LEGRAND Ingénieur E. T. P.

33, Rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS



Avenue

SECTION BM

SECTION BI

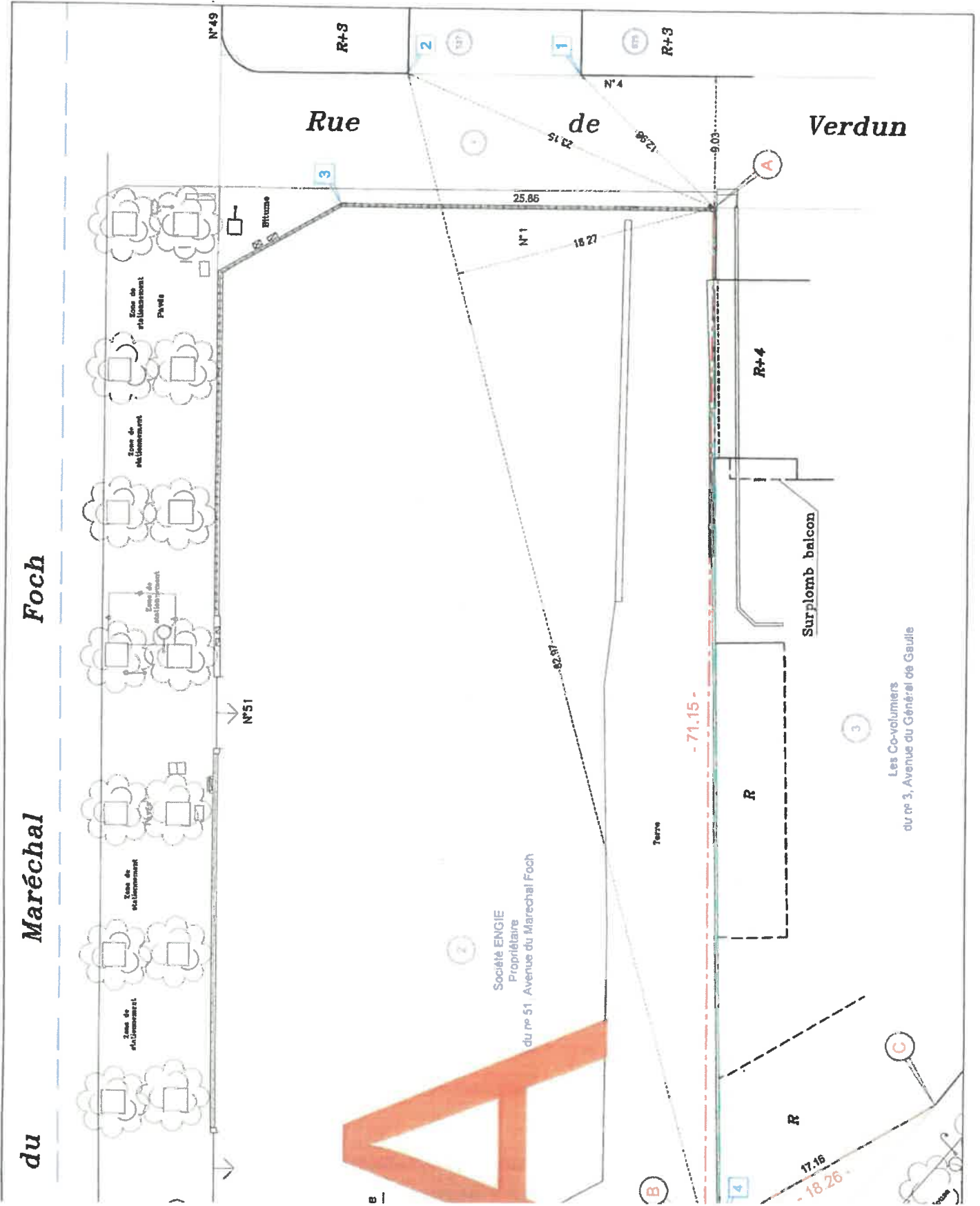
LEGRAND

Avenue du Général de Gaulle



du Maréchal Foch

Rue de Verdun



Société ENGIE
Propriétaire
du n° 51, Avenue du Maréchal Foch

Les Co-volumiers
du n° 3, Avenue du Général de Gaulle