

COMMUNE LE DONJON

Extrait du registre des arrêtés du Maire

ARRÊTÉ DE DÉLIMITATION

Le Maire de la Commune de LE DONJON,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la volonté de constater la limite des espaces publics nommés « Place Jean-Marie Mercier », « Rue Georges Galley » et « Avenue Terrier » relevant de la domanialité publique,

Vu le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques n°45073 dressé le mardi 29 juillet 2025, par M. ROBIN Cédric, géomètre expert, annexé au présent arrêté,

ARRÊTE

Article 1 : Limite de fait

La limite de fait des ouvrages publics est constatée suivant la ligne :

A (Angle de bâtiment) - B (Angle de bâtiment) - C (Angle de bâtiment) - D (Borne OGE rouge) – E (Borne OGE rouge) - F (Angle de mur) - G (Angle de mur) - H (Angle de bâtiment) - A (Angle de bâtiment)

Le plan intégré au procès-verbal susvisé permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets.

Article 2 : Limite de propriété

L'espace est constitué uniquement du domaine public.

Article 3 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite de fait des ouvrages publics et la limite foncière de propriété.

Une régularisation foncière est à prévoir.

Article 4 : Notification

Le présent arrêté sera notifié à M. Jean- Claude COUTY et Mme Micheline COUTY, riverains concernés et à M. ROBIN Cédric, géomètre expert 03260 ST GERMAIN DES FOSSES.

Article 5 : 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 de Clermont-Ferrand (63) dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification.

Fait à LE DONJON, le 30 septembre 2025

Le Maire, Guy LABBE.



2025/071

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

A la requête de M. et Mme COUTY Jean-Claude et Micheline,

je, soussigné M. ROBIN Cédric, Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le numéro 06041, demeurant : 2 Rue du Bel horizon, 03260 ST-GERMAIN-DES-FOSSÉS,

ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété relevant du domaine public identifiée dans l'article 2

et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Celui-ci est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant, conformément à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.

Cet arrêté doit être édicté par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien relevant du domaine public.

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 à tout propriétaire riverain concerné et au géomètre-expert auteur des présentes.

Article 1 : Désignation des parties

Personne publique :

Commune de LE DONJON

Propriétaire :

- de la voie nommée « Avenue Terrier », sise commune de LE DONJON, non cadastrée
- de la voie nommée « Rue Georges Galley », sise commune de LE DONJON, non cadastrée
- de la place nommée « Place Jean-Marie Mercier », sise commune de LE DONJON, non cadastrée

Autres titulaires d'un droit de propriété :

M. COUTY Jean Claude Michel, né le 28/05/1936 à ST-MAURICE (94),

Mme FOURNIER Micheline épouse COUTY, née le 29/03/1957 à DOMPIERRE-SUR-BESBRE (03),

Propriétaires du bâtiment sis commune de LE DONJON (03130), édifié sur le Domaine Public, section AL, non cadastré (figurant sur le plan cadastral sous le numéro « DP 164 »).

Au regard de l'acte de vente dressé le 15/05/1976 par Me André VINCENT, Notaire à LE DONJON, et publié au fichier immobilier le 28/05/1976, Vol 2579 N°16.

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 les limites de fait, correspondant à l'assiette des ouvrages publics, y compris leurs annexes s'il y a lieu,

entre :

la propriété relevant de la domanialité publique artificielle,

et la propriété relevant de la propriété privée de la personne publique, destinée à être déclassée.

Article 3 : Modalité 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 mardi 29 juillet 2025 à partir de 09h00, ont été convoqués par courrier en date du 22 juillet 2025 :

- Monsieur COUTY Jean-Claude
- Madame COUTY Micheline
- Commune de LE DONJON

Au jour et heure dits, sous ma responsabilité, M. BONNAMOUR Richard, Chargé d'Affaires au sein du CABINET CEDRIC ROBIN, a procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

en présence de :

- Monsieur COUTY Jean-Claude
- Madame COUTY Micheline
- Commune de LE DONJON représentée par M. LABBE Guy, Maire de la Commune

3.2. Eléments analysés

Les titres de propriété et en particulier :

- L'acte mentionné à l'article 1 paragraphe DESIGNATION indique :
« Un bâtiment à usage de magasins et entrepôts, situé au DONJON, Place du Champ de Foire, construit sur un terrain de forme rectangulaire de quinze mètres de longueur et huit mètres de largeur, appartenant à la Commune du DONJON
(...)
Ledit immeuble cadastré :
Propriété bâtie au compte de la coopérative agricole du DONJON : Section AL – DP/164
Avenue Terrier Magasin
Le sol étant compris dans le Domaine public, n'est pas cadastré. »

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

- Photographies aériennes
- Plan cadastral actuel

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

Les documents présentés par la personne publique :

- Aucun autre document permettant de définir les limites n'a été présenté par la personne publique.

Les documents présentés par les propriétaires riverains :

- Aucun autre document permettant de définir les limites n'a été présenté par les parties.

Les signes de possession et en particulier :

- la présence d'un bâtiment au niveau des points A, B, C et H,
- la présence d'une bordure au niveau du point D,
- la présence d'une galerie accolée au bâtiment le long des points C, G et H,
- la présence d'un mur au niveau des points F et G,
- la présence d'un pont au niveau des points E et H.

Les dires des parties :

- Les parties n'ont pas fait de déclaration sur la définition des limites.

Article 4 : Constat de la limite de fait

La limite de fait est la ligne correspondant au constat de l'assiette d'un ouvrage public. Cette limite peut concorder ou discorder avec la limite de propriété.

4.1. Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :Limite de fait au niveau des points A, B, C :

Considérant la présence d'un bâtiment édifié sur la Place Jean-Marie Mercier,

Considérant l'acte de vente dressé le 15/05/1976, et notamment l'indication selon laquelle « Le sol étant compris dans le Domaine public, n'est pas cadastré »,

Il convient d'établir la limite de fait au pied du mur du bâtiment.

Limite de fait au niveau des points C, D, et E :

Considérant la présence d'une galerie accolée au bâtiment le long des points C, G et H,

Considérant la présence d'une bordure séparant la Place Jean-Marie Mercier de la Rue Georges Galley et de l'Avenue Terrier,

Considérant la présence d'une partie du pont au niveau du point E,

Il convient d'établir la limite de fait dans le prolongement du bâtiment jusqu'à la bordure, puis jusqu'au pont.

Limite de fait au niveau des points E, F, G, H et A :

Considérant la présence d'un mur au niveau des points F et G,

Considérant la présence d'un cours d'eau le long des points E, F, G, H et A,

Considérant la présence d'un pont le long des points E et H,

Considérant l'article L.215-2 du Code de l'environnement qui indique que « la propriété du lit du cours d'eau appartient jusqu'à l'axe aux propriétaires riverains (sauf titre ou prescription contraire) »,

Considérant l'acte de vente dressé le 15/05/1976, et notamment l'indication selon laquelle la vente concerne « un bâtiment à usage de magasins et entrepôts (...) construit sur un terrain de forme rectangulaire de quinze mètres de longueur et huit mètres de largeur »,

Il convient de considérer que le lit du cours d'eau n'a pas été compris dans la vente et d'établir la limite de fait en laissant le cours d'eau et son ouvrage de franchissement (pont) dans le domaine public.

4.2. Définition et matérialisation de la limite de fait :

Les sommets et limites visés dans ce paragraphe ne deviendront exécutoires qu'après notification de l'arrêté par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et définitifs qu'à compter de l'expiration des délais de recours.

A l'issue du constat de l'assiette des ouvrages publics existants,

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

Les repères anciens A (Angle de bâtiment), B (Angle de bâtiment), C (Angle de bâtiment), F (Angle de mur), G (Angle de mur) et H (Angle de bâtiment), ont été reconnus ;

Les repères nouveaux D (Borne OGE rouge) et E (Borne OGE rouge) ont été implantés.

La limite de fait est identifiée suivant la ligne :

A - B - C - D - E - F - G - H - A

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

Article 5 : Définition des limites de propriétés foncières

Considérant que le cadastre a pour finalité l'établissement des impôts sur les propriétés foncières,
Considérant que le plan cadastral est ainsi un document administratif, qui n'a qu'une valeur fiscale et ne peut donc constituer une preuve du droit de propriété ni des droits réels immobiliers,
Considérant qu'il ne constitue ainsi qu'une présomption simple de propriété,
Il convient de privilégier pour établir la limite de propriété :

- les titres de propriétés et autres conventions entre les parties,
- les documents de descriptif de propriétés,
- la nature des lieux et les marques de la possession,
- les déclarations des sachants,
- les us et coutumes locaux.

Considérant l'acte de vente dressé le 15/05/1976, et notamment l'indication selon laquelle « Le sol étant compris dans le Domaine public, n'est pas cadastré »,

Il convient de considérer que l'espace est constitué uniquement du domaine public.

Article 6 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite de fait des ouvrages publics et la limite foncière.

La délimitation a permis de mettre en évidence deux zones dont le sol relève du domaine privé de la personne publique et sur lesquelles ont été réalisés divers aménagements :

- une zone, délimitée par le bâtiment, d'une superficie indicative de 122 m², identifiée sur le plan du procès-verbal par une hachure verte,
- une zone, délimitée par la galerie et les aménagements annexes, d'une superficie de 81 m², identifiée sur le plan du procès-verbal par une hachure rouge.

La présente opération de délimitation a pour objet que M. et Mme COUTY Jean-Claude et Micheline se rendent acquéreurs de ces zones. Le représentant de la personne publique envisage d'accepter cette proposition.

Article 7 : 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 expresse 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 8 : 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 et/ou 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 CC...), afin de permettre la visualisation des limites de propriété dans le portail www.geofoncier.fr.

Ne doivent pas être enregistrés dans le RFU les sommets et les limites de fait des ouvrages publics.

Article 9 : 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 : CABINET CEDRIC ROBIN
Adresse postale : 2 Rue du Bel Horizon, 03260 SAINT-GERMAIN-DES-FOSSES
Adresse électronique : cedric.robin@geometre-expert.fr
Numéro de téléphone : 04 70 98 42 07

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 :



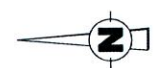
Procès-verbal des opérations de délimitation faites à Saint-Germain-des-Fossés, le mardi 29 juillet 2025.

Le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes, M. Cédric ROBIN.

Cédric ROBIN
GÉOMÈTRE-EXPERT
SELARL au Capital de 10000 € - RCS 813 757 085 (Lussey)
Ordre des Géomètres Experts N° 2015C200011 - N° inscription 06.041
2 Rue du Bel Horizon - 03260 SAINT GERMAIN DES FOSSES

Signé numériquement par Cédric
ROBIN ID

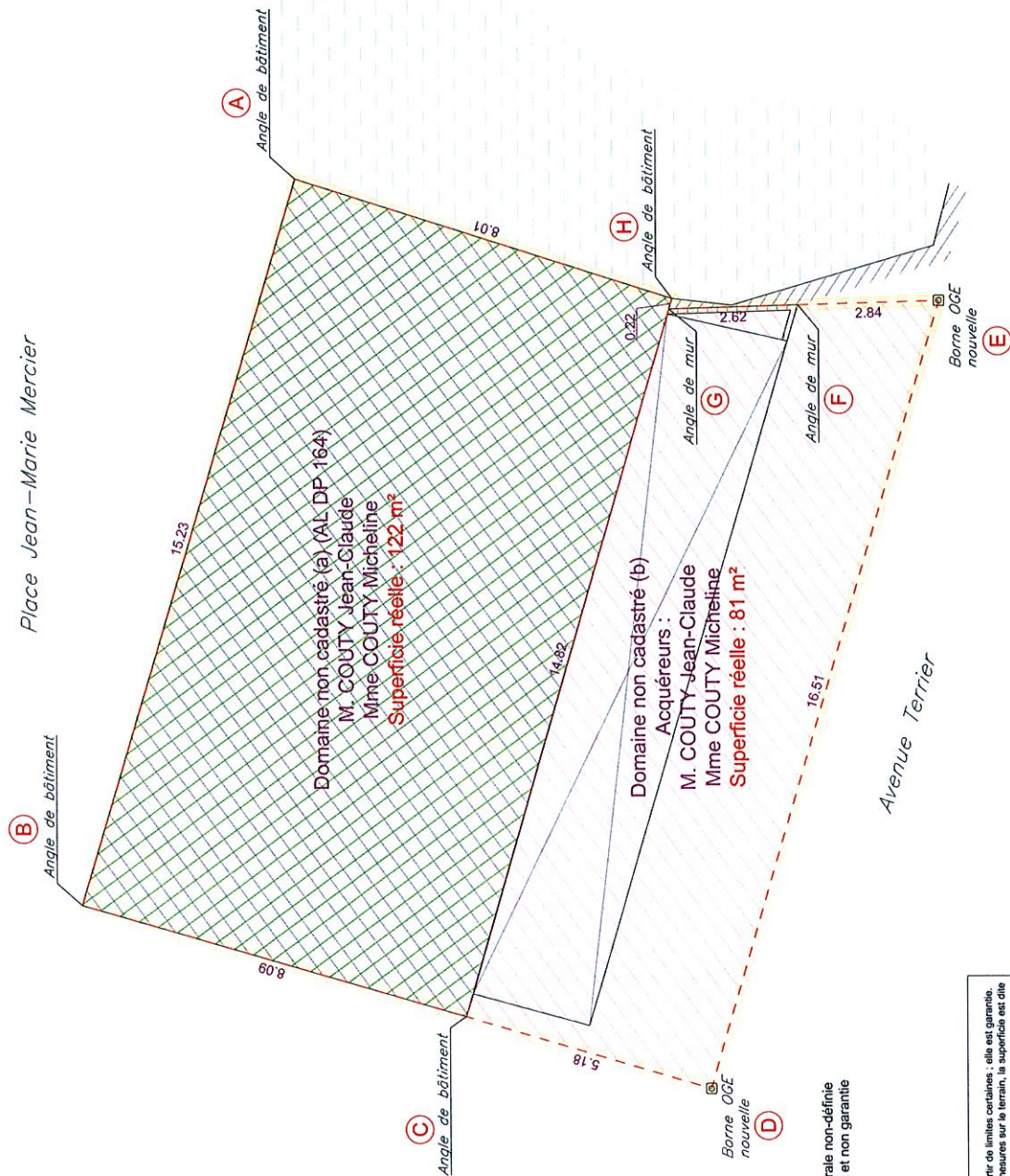
Plan de Délimitation



Rue Georges Colley

Place Jean-Marie Mercier

Le Sarièvre (cours d'eau)



Légende

- Application cadastrale non-définie
contradictoirement et non garantie
- Limite certaine
- Limite divisoire

NOTA :
La superficie est qualifiée de réelle si elle est obtenue à partir de limites certaines ; elle est garantie.
Si les limites ne sont pas certaines mais ont fait l'objet de mesures sur le terrain, la superficie est dite
indicative ; elle n'apporte pas de garantie.
La contenance cadastrale est une évaluation quantitative obtenue à partir du tracé parcellaire figuré
au plan cadastral. La contenance du bien n'a qu'une valeur indicative, elle n'apporte pas de garantie.

Coordonnées Lambert 93 zone 5 (CC46)
rattachées par GNSS réseau TER4

	X	Y
A	1761125.70	5239087.26
B	1761111.11	5239091.64
C	1761108.85	5239083.86
D	1761107.40	5239078.89
E	1761123.23	5239074.23
F	1761123.15	5239077.07
G	1761123.07	5239079.69
H	1761123.28	5239079.63

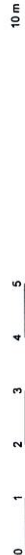
CABINET CEDRIC ROBIN



SARL de Géomètre Expert
Bureau d'Études PRO

N.B. : Dossier enregistré au fichier national www.geofoncier.fr

Commune de LE DONJON - Réf. : 45073 - Date : 29/07/2025 - Échelle : 1/100



La délimitation définie par les points A, B, C, D, E, F, G et H ne deviendra définitive qu'après la signature de l'arrêté de délimitation par la personne publique.