

100172702  
RDB/RDB/  
**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE**

**A PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Raphaëlle BONNIN de la BONNINIÈRE de BEAUMONT, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée ROC NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial à PARIS, 13 - 15, rue de La Baume,**

**Avec la participation de Maître Stéphane LELIEVRE, membre de la société civile professionnelle dénommée "Stéphane LELIEVRE, Arnaud GALIBER d'AUQUE et Arnaud DUBOIS, notaires associés", titulaire de l'office notarial de MAISONS-LAFFITTE (78600), 40 avenue de Longueil,**

**Ici présent**

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDE entre les personnes ci-après identifiées :**

**1. IDENTITES DES PARTIES**

**1.1. PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**

La **Commune du MESNIL LE ROI**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département des Yvelines, ayant son siège à LE MESNIL-LE-ROI (78600), 1, rue du Général Leclerc, identifiée sous le numéro SIREN 217803964.

### **1.2. PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**

La société dénommée **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 35000000 EUROS, ayant son siège social à MONTIGNY LES METZ (57950), 17, rue Venizélos, identifiée au SIREN sous le numéro 353708746 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de METZ.

*NB : Ou en cas de vente préalable, Monsieur Philippe OGER ou tout substitué ou ayants droits / ayant causes.*

### **2. NATURE ET QUOTITE DES DROITS**

- Le fonds dominant appartient à la Commune de MESNIL LE ROI en totalité en pleine propriété.

- Le fonds servant appartenant à la société dénommée DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER est détenu en toute propriété.

*NB : Ou en cas de vente préalable, Monsieur Philippe OGER ou tout substitué ou ayants droits / ayant causes.*

### **3. PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Commune de MESNIL LE ROI est représentée à l'acte par .

Etant précisé que le fonds dominant est le domaine privé communal.

La constitution de servitude est établie conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que, ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du , visée par la , le , ou télétransmise à la , le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

Il est précisé en tant que de besoin que le contenu de la délibération et l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat précisent le type de servitude, son assiette, et ses modalités d'exercice et de redevance tels qu'ils sont rapportés ci-après.

- La Société dénommée DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER est représentée à l'acte par .

**NB : Ou en cas de vente préalable, Monsieur Philippe OGER ou tout substitué ou ayants droits / ayant causes.**

#### **4. TERMINOLOGIE**

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

#### **5. EXPOSE**

Le propriétaire du fonds dominant est à ce jour propriétaire des cadastrées section AL numéros 342, 339, 336, 333, 330 d'une contenance totale de 28 a 14 ca, sises à LE MESNIL LE ROI (78600) rue Jules Rein ci-après plus amplement désignées.

Ces parcelles sont issues de la division des parcelles antérieurement cadastrées section AL numéros 16, 17, 18, 19 et 20, de plus grande contenance.

Le propriétaire du fonds dominant a obtenu sur les parcelles antérieurement cadastrées section AL numéros 16, 17, 18, 19 et 20, le 17 mai 2023, un permis de construire délivré sous le numéro PC 078 396 22 G0038 par le Maire de LE MESNIL LE ROI autorisant la « création de 20 logements sociaux », développant une surface de plancher créée de 1.408,52 m<sup>2</sup>.

Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée annexée ci-après.

#### **Annexe 1 – Arrêté de permis de construire du 17 mai 2023**

Ledit permis été délivré à la suite d'une demande déposée le 23 décembre 2022 comportant notamment l'engagement suivant du pétitionnaire tel que littéralement rapporté par extrait :

*« Le terrain forme trapézoïdale présente une forte pente du Nord-Ouest au Sud-Est. Il est desservi par la rue Jules Rein (RD 157) sur sa limite Sud-Est qui correspond au bas de pente. Le terrain, actuellement vide de toute construction, constitue une friche boisée, dont les peuplements sont venus de manière anarchique sur une base constituée d'anciens vergers à l'abandon pendant des décennies.*

Accusé de réception en préfecture  
078-217803964-20240413-DELIB202421-DE  
Date de réception préfecture : 13/04/2024

Le présent dossier de demande de permis de construire vaut division parcellaire en 4 terrains suivant détail de projet de division joint au permis (PC32).

Cette division a pour effet de créer :

- Un lot de 254 m, rétrocédé à la ville à l'issue de la division.
- Un lot dit A de 2372 m<sup>2</sup> constituant la partie basse de l'assiette foncière, sur laquelle a été concentrée la constructibilité du site en dégageant, comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation, le coteau boisé en forte pente qui constitue la seconde partie haute de l'assiette foncière (cf. ci-après). C'est ainsi que la présente demande de permis de construire porte sur la construction de 2 bâtiments de 10 logements sociaux chacun, dont l'implantation dégage un axe central de vue sur le coteau boisé comme indiqué également dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Deux lots dits Surplus 1 « zone naturelle » et surplus 2 « zone naturelle » constituant la partie haute en forte pente boisée de l'assiette foncière, pour un total de 1.311 + 1.476 = 2.787 m<sup>2</sup>, destinés à être rattachés à la propriété contiguë cadastrée section AL n° 21 à 23 (cf article R 442 - 1 - f du Code de l'Urbanisme). C'est ainsi que le caractère de zone naturelle à usage exclusif d'espace vert, de cette pente boisée, sera pérennisé pour une durée minimale de 30 ans dans le cadre de la présente demande de permis de construire par l'effet d'une convention de servitude non aedificandi dont le projet est ci-annexé qui sera reçue en la forme authentique par acte notarié à publier au Service de la Publicité Foncière compétent avant tout commencement d'exécution du permis de construire objet de la présente demande. »

Conformément aux dispositions qui précèdent, le propriétaire du fonds servant informe le propriétaire du fonds que ledit fonds sera cédé au propriétaire de la parcelle cadastrée section AL numéro 21, Monsieur Philippe OGER.

NB : si non cédé en amont.

**Ceci exposé il est passé à la présente constitution de servitude non aedificandi pour une durée de TRENTE (30) ans.**

## **6. DESIGNATION DES BIENS**

### **6.1. FONDS DOMINANT**

**Sur la commune de LE MESNIL-LE-ROI (78600), 8, rue du Général Leclerc,**

Un terrain boisé et embroussaillé de végétation relativement dense figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	181	8 RUE DU GENERAL LECLERC	01ha 35a 07ca

Tel que les Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et

mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### 6.1.1. Effet relatif

ACTE DE TRANSFERT SOUS CONDITION SUSPENSIVE reçu par Maître RIVALLAND, notaire à PARIS, le 27 juin 1997 et ACTE CONSTATANT LA REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE reçu par Maître RIVALLAND, notaire à PARIS, le 10 mai 2000, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 19 juin 2000 volume 2000P numéro 5305.

### 6.2. FONDS SERVANT

**Sur la commune de LE MESNIL-LE-ROI (78600), Rue Jules Rein,**

Un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	330	LE CLOS DES VOLLIERES	00 ha 05 a 79 ca
AL	333	LE CLOS DES VOLLIERES	00 ha 05 a 51 ca
AL	336	LE CLOS DES VOLLIERES	00 ha 07 a 40 ca
AL	339	LE CLOS DES VOLLIERES	00 ha 07 a 35 ca
AL	342	LE CLOS DES VOLLIERES	00 ha 02 a 09 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-après annexé.

### Annexe 2 – Plan cadastre

#### **Rappel des divisions antérieures :**

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à XXX, le XXX, sous le numéro XXX, dont une copie est ci-après annexée.

### Annexe 3 – Document d'arpentage

Tel que les Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### 6.2.1. Effet relatif

##### Parcelle cadastrée AL 16 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Stéphane LELIEVRE, notaire à MAISONS-LAFFITTE, le 11 décembre 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

##### Parcelle cadastrée AL 17 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christophe POITOU, notaire à MAISONS-LAFFITTE, le 11 décembre 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

Parcelle cadastrée AL 19 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BONNIN DE LA BONNINIÈRE DE BEAUMONT, notaire à PARIS, le 12 janvier 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

Parcelles cadastrées AL 18 et 20 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BONNIN DE LA BONNINIÈRE DE BEAUMONT, notaire à PARIS, le 11 décembre 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

## **7. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

### **7.1. FONDS DOMINANT**

L'origine de propriété figure en une note ci-après annexée.

#### **Annexe 4 – Note sur l'origine de propriété Fonds Dominant**

### **7.2. FONDS SERVANT**

L'origine de propriété figure en une note ci-après annexée.

#### **Annexe 5 – Note sur l'origine de propriété Fonds Servant**

## **8. CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)**

### **8.1. NATURE DE LA SERVITUDE - CONSTITUTION DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI**

Le propriétaire du **fonds servant** constitue au profit du **fonds dominant** une servitude non aedificandi sur la totalité du fonds servant dans les conditions ci-après :

**La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.**

**Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant une servitude non aedificandi sur la totalité du fonds servant, consistant à maintenir la zone libre de toute construction, ainsi qu'il est défini ci-dessus à l'exception d'un abri de jardin d'une surface maximale de 10m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur maximale de 2,40 mètres.**

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et pour une durée de TRENTE (30) ans à compter de ce jour.

## **8.2. CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

## **9. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

### **9.1. FONDS DOMINANT**

Les Biens sont libres de toutes inscriptions ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le 25 janvier 2024 et dont une copie est ci-après annexée.

#### **Annexe 6 – Etat hypothécaire fonds dominant**

### **9.2. FONDS SERVANT**

Les Biens sont libres de toutes inscriptions ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le 25 janvier 2024 et dont une copie est ci-après annexée.

#### **Annexe 7 – Etat hypothécaire fonds dominant**

Les parties déclarent que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## **10. DIAGNOSTICS**

### **10.1. ETAT DES RISQUES – FONDS SERVANT**

Un état des risques est annexé.

#### **Annexe 8 – Etat des risques**

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **fonds servant** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

## **11. ABSENCE D'INDEMNITE – OBLIGATION DE FAIRE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

## **12. FISCALITE - DECLARATIONS FISCALES**

### **12.1. EVALUATION**

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à un euro (1,00 eur).

## 12.2. DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
1,00	x	0,70 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	2,14 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>				<b>0,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>				<b>25,00</b>

## 12.3. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de QUINZE EUROS (15,00 EUR).

## 13. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au propriétaire du fonds dominant s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du propriétaire du fonds servant s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

## 14. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds servant.

## 15. POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**16. FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

**17. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

**18. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

**19. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

## **20. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

## **21. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Accusé de réception en préfecture  
078-217803964-20240413-DELIB202421-DE  
Date de réception préfecture : 13/04/2024

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.