

CONVENTION DE SERVITUDES

ENTRE :

La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, collectivité territoriale intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département de la SARTHE (72), dont l'adresse est à SAINT-CALAIS (72120), 10 rue Saint-Pierre, identifiée au SIREN sous le numéro 200 072 692 dûment habilitée à l'effet des présentes, représentée par son représentant légal en exercice,

Agissant en qualité de propriétaire des parcelles AO 17 à SAINT-CALAIS ci-après désigné,

La Commune de SAINT-CALAIS, collectivité territoriale commune, personne morale de droit public, située dans le département de la SARTHE (72), dont l'adresse est à SAINT-CALAIS (72120), rue Amédée Savidant, identifiée au SIREN sous le numéro 217 202 696, représentée par son représentant légal en exercice,

Agissant en qualité de propriétaire des parcelles AO 23 et AO 24 à SAINT-CALAIS ci-après désigné,

Ci-après dénommé les « **PROMETTANTS** »

D'une part,

ET

La société **APEX 80**, Société par action simplifiée au capital de 100,00 €, représentée par APEX ENERGIES dont le siège social est situé à Montpellier (34) Parc MAJORIA, bâtiment Cassiopée, 889 rue de la Vieille Poste, immatriculée au R.C.S. de Montpellier sous le numéro 951 935 527, représentée par Monsieur Bertrand DELLINGER, dûment habilité à l'effet des présentes,

Agissant en qualité de futur titulaire de droits réels sur le fonds servant ci-après désigné,

Ci-après dénommée la « **SOCIETE** »

D'autre part,

Ci-après désignés collectivement les « parties » ou individuellement la « partie ».

ET

Madame Annette HOUDOUIN, épouse **GUERIN**, retraitée, née le 4 juillet 1951 à MAROLLES LES SAINTS CALAIS, demeurant 18 rue des Abondances à BOULOGNE-BILLANCOURT 92100,

Madame Virginie JANVIER, épouse **LEFAUX**, professeure des écoles, née le 5 septembre 1974 à SAINT CALAIS, demeurant 103 rue André Laurent à FONTENAY SOUS BOIS 94120,

Madame Aurélia JANVIER, infirmière, née le 4 avril 1982 à SAINT CALAIS, demeurant Les Métairies à SAINT GERVAIS DE VIC 72120,

Agissant en qualité de propriétaires du fonds dominant ci-après désigné,

Ci-après dénommé le « **BENEFICIAIRE** »

Le GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION BRIANT, GAEC au capital social de 148 374,06 €, dont le siège social est LA BORDASSE 72320 VALENNES, immatriculé au RCS du MANS sous le numéro 504 454 091, représenté par son représentant légal en exercice,

Agissant en qualité d'exploitant du fonds dominant ci-après désigné,

Ci-après dénommé l'«**EXPLOITANT**»

Ci-après désignés collectivement les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

APEX 80 et la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille ont signé une promesse de bail emphytéotique en date du 27 février 2024 portant sur les parcelles cadastrées AO 17 et AO 22 sises à SAINT-CALAIS (72120), pour permettre à la SOCIETE, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une centrale au sol, ci-après dénommée le « Projet ».

Au titre du bail emphytéotique à venir, la SOCIETE sera titulaire de droits réels sur les parcelles cadastrées AO17 et AO 22 à SAINT-CALAIS.

APEX ENERGIES et la Commune de SAINT-CALAIS ont signé une promesse de bail emphytéotique en date du 07 décembre 2022 portant sur les parcelles cadastrées AO 23 et AO 24 sises à SAINT-CALAIS (72120), pour permettre à la SOCIETE, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une centrale au sol, ci-après dénommée le « Projet ».

APEX ENERGIES a substitué APEX 80, SPV créée pour porter le projet, dans les bénéfices de la promesse de bail susvisée et a notifié cette substitution à la Commune de SAINT-CALAIS par courrier en date du 22 août 2023.

Au titre du bail emphytéotique à venir, la SOCIETE sera titulaire de droits réels sur les parcelles cadastrées AO23 et AO 24 à SAINT-CALAIS.

L'installation photovoltaïque projetée est destinée à être raccordée au réseau public de distribution d'électricité en vue de la vente de l'intégralité de l'électricité produite dans le cadre d'un appel d'offre de la CRE, conformément à l'article L.311-10 du code de l'énergie, ci-après dénommée la « Centrale ».

L'implantation de la future Centrale risque d'enclaver la parcelle AO25 appartenant aux consorts HOUDOUIN et JANVIER et exploitée par le GAEC BRIANT.

Afin d'éviter que la parcelle AO 25 se retrouve enclavée et afin de permettre à la SOCIETE la bonne réalisation de son Projet, les **PROMETTANTS** et la SOCIETE acceptent de consentir une servitude de passage sur les parcelles cadastrées AO 17, AO 23 et AO 24.

Après avoir pris connaissance du tracé, auquel les Parties déclarent se référer expressément, celles-ci conviennent de formaliser leur accord dans la présente convention de servitudes, ci-après désignée la « Convention ».

ARTICLE 1 – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Sous réserve de la réitération authentique de la promesse de bail emphytéotique ci-avant visée, les propriétaires du fonds servant s'engagent à constituer, au profit du fonds dominant et de ses

propriétaires successifs, la servitude suivante, étant précisé que cette servitude sera temporaire et ne s'exercera que pendant la durée du bail emphytéotique.

Les **PROMETTANTS**, propriétaires actuels du fonds servant, prennent cet engagement pour eux-mêmes ou leurs ayants droit même protégés.

Fonds dominant :

A SAINT-CALAIS, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	25	LE COTEAU	17 164 m ²

Identification du propriétaire actuel du fonds dominant : Madame Annette HOUDOUIN, Madame Virginie JANVIER, Madame Aurélia JANVIER

Identification de l'Exploitant du fonds dominant : GAEC BRIANT

Fonds servant :

A SAINT-CALAIS, trois parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	24	LA POCHERIE	16 252 m ²
AO	23	LE CHAMP DE LA PIERRE	11 738 m ²
AO	17	LA POCHERIE	2 772 m ²

Identification du propriétaire du fonds servant : les **PROMETTANTS** aux présentes.

Identification du futur titulaire de droits réels sur les parcelles AO 23 et AO24 : la SOCIETE.

SERVITUDE DE PASSAGE POUR PIETONS ET VEHICULES :

Les **PROMETTANTS** et la SOCIETE constituent au profit du fonds dominant, une servitude de passage et d'accès pour piétons et véhicules, en tout temps et heures, permettant la desserte du fonds dominant depuis la voie publique.

Ce droit de passage profitera au **BENEFICIAIRE**, ses ayants droit et préposés ainsi que toute personne habilitée par lui, pour les besoins de son activité.

L'emprise de cette servitude est figurée sous teinte rouge au plan de servitudes annexé aux présentes.

Ledit passage ne pourra être ni obstrué, ni fermé, sauf dans ce dernier cas, après accord entre les Parties. Il est bien entendu que ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au fonds servant par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Les **PROMETTANTS** conserveront la propriété de leur terrain, même si celui-ci est grevé de la servitude réelle qui sera établie en vertu de la convention de servitude de passage.

En outre, les **PROMETTANTS et la SOCIETE** s'engagent à :

- porter à la connaissance, en cas de cession ou de transfert de tout ou partie des parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, de l'existence des servitudes et de l'obligation de respecter les contraintes liées à ces dernières, sous peine de devoir supporter seul tous les frais occasionnés par la remise en service de l'ouvrage ;
- informer le **BENEFICIAIRE** dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement substantiel concernant les parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits du **BENEFICIAIRE** au titre des présentes.

ARTICLE 2 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la présente Convention, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix sous réserve que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la Convention.

Tous les droits et obligations nés de la Convention seront opposables au Substitué qui sera solidairement tenu avec le Substituant.

La substitution devra être notifiée à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Les Parties acceptent expressément cette faculté de substitution et agrément dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations au titre de la présente Convention.

En cas de substitution du Bénéficiaire ou de l'Exploitant, ces derniers s'engagent à ce que la nouvelle personne substituée donne son accord sur le traitement des données à caractère personnel par la Société, conformément aux dispositions visées dans l'article ci-dessous.

ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention de servitude prendra effet au jour de la signature des présentes et pour toute la durée du bail emphytéotique, en ce compris son éventuellement renouvellement.

Ces servitudes sont temporaires et ne s'exerceront que pendant la durée du bail, soit quarante (40) ans, éventuellement prorogeable pour une durée de 10 ans, étant précisé que ce délai commencera à courir à compter de la mise en service de la Centrale par le Bénéficiaire.

Dans le cadre d'une prorogation de la durée du bail, les Promettants s'engagent à proroger la durée de la servitude octroyée d'une durée égale à celle de la durée de prorogation du bail.

ARTICLE 4 : REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

A première demande et sans que cela ne puisse lui donner droit à quelque indemnité supplémentaire que ce soit, les Parties s'engagent à renouveler l'ensemble de leurs engagements pris en vertu de la présente Convention devant notaire afin de permettre l'établissement d'un acte authentique reprenant les termes de cette dernière et sa publication au service de la publicité foncière.

Tous les éventuels frais liés directement à l'enregistrement de l'acte et aux honoraires de l'office notarial, de la publicité foncière précités, sont à la charge exclusive de la Société ou toute personne s'y substituant.

ARTICLE 5 : NON-REALISATION DE LA CONVENTION

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la présente Convention par les Promettants, il s'est formé entre les Parties un accord de volonté dans les termes de l'article 1103 et suivants du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée de la Convention, celle-ci ne peut être révoquée que par leur consentement mutuel.

Les Promettants sont d'ores et déjà débiteurs de l'obligation de transférer le droit réel au profit de la Société, dans les conditions des Promesses de bail.

Par conséquent, pendant toute la durée de la présente Convention, et jusqu'à la réitération des Promesses en leur forme authentique, les Promettants s'engagent à consentir à la constitution de la servitude décrite à l'article 1. Toute rétractation unilatérale de volonté des Promettants sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente Convention en tant que telle par la Société et le Bénéficiaire.

En cas de refus d'une des parties de confirmer les termes de la Convention par acte authentique, l'autre partie pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire valoir ses droits.

Si le défaut de réitération provient des Promettants, la Société sera en droit de solliciter le paiement d'une indemnité d'un montant de 1 500 € à titre de pénalité. La Société sera également en droit de solliciter l'indemnisation de l'ensemble des préjudices ainsi occasionnés.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

Le Propriétaire et l'Exploitant du fonds dominant seront, au terme de la Convention, amenés à passer sur l'emprise de la Centrale. Par conséquent, ces derniers s'engagent à souscrire, pendant toute la durée de la Convention, des polices d'assurances de responsabilité civile couvrant l'ensemble de leurs biens et leur responsabilité civile professionnelle auprès d'une compagnie d'assurances de premier rang.

Au titre des risques mentionné ci-dessus, le Propriétaire et l'Exploitant ainsi que leurs mandants et mandataires renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre la Société, ses mandataires et leurs assureurs respectifs, cas de malveillance excepté. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

A titre de réciprocité, au titre des risques mentionnés ci-dessus, la Société, ses mandants et ses mandataires renoncent à tout recours contre le Propriétaire, l'Exploitant et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

ARTICLE 7 : ACCORD DES PARTIES SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les Parties s'engagent à fournir les documents nécessaires à la constitution, la rédaction et la signature de l'acte authentique.

Ces documents contiennent des données à caractère personnel et doivent donc faire l'objet d'un traitement spécifique.

La Société ou toute personne s'y substituant s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018.

Les données collectées, pour le besoin du Projet, seront traitées de manière confidentielle et seront utilisées pour les nécessités de la réalisation du projet.

Afin de permettre la réalisation du projet de centrale photovoltaïque, les Parties s'engagent à donner leur accord à l'utilisation de ses données personnelles, conformément aux présentes.

ARTICLE 8- SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux Articles 1366 et 1367 du Code civil, la présente Convention est signée électroniquement.

Les Parties acceptent de signer de manière électronique le présent acte par l'intermédiaire du prestataire Docusign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte, conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique. Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit apposée personnellement ou par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

De plus, conformément aux dispositions de l'Article 1375 du Code civil, la remise d'un exemplaire original à chacune des Parties à la Promesse n'est pas nécessaire à la preuve des engagements et obligations des parties à la Promesse. La remise d'une copie électronique de la Promesse à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations supportés par chacune des Parties à la Promesse.

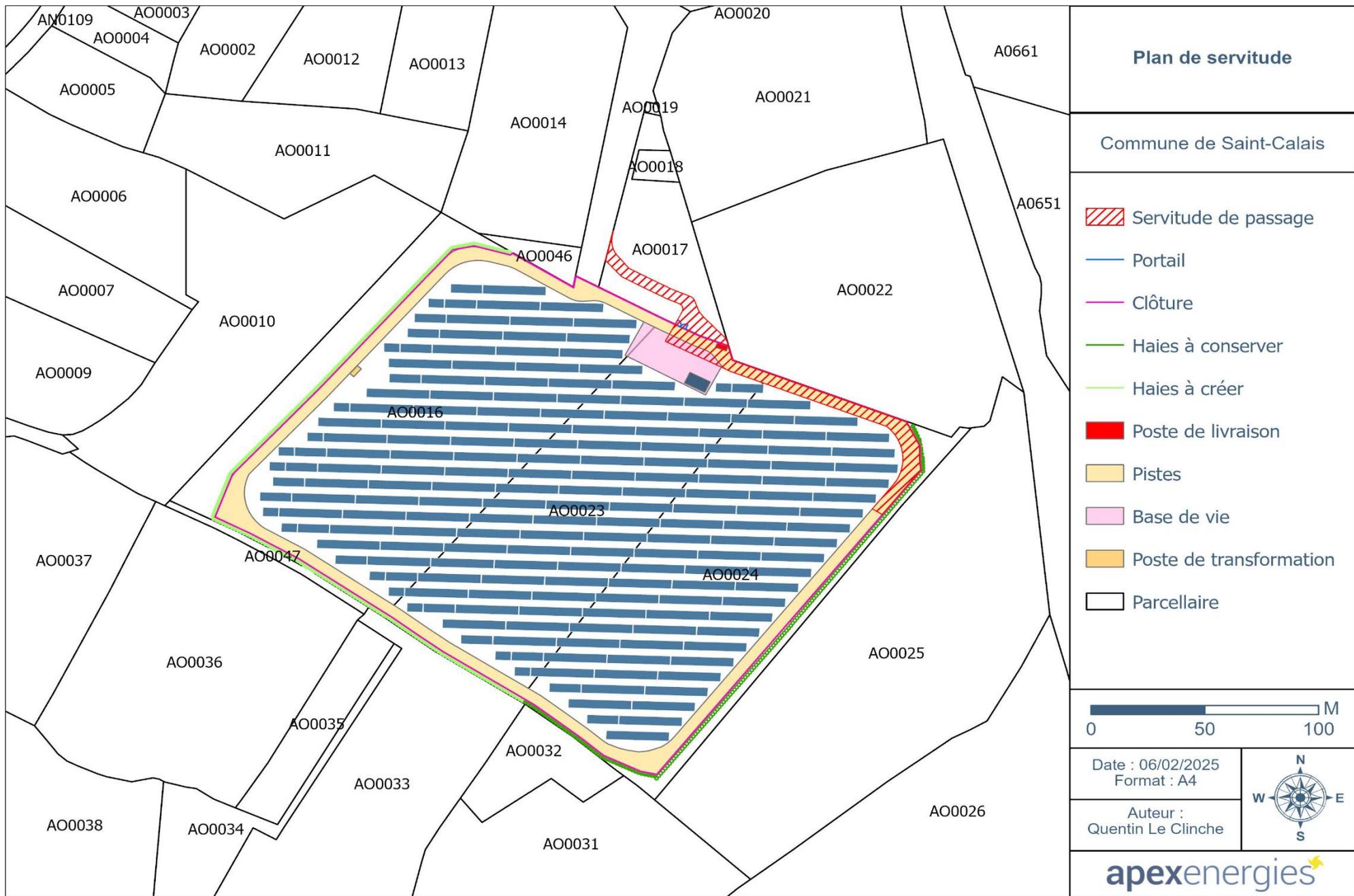
ARTICLE 9 – ANNEXES

Le plan de servitudes, approuvé par les parties, est annexé aux présentes.

Fait à

Le

Annexe :



Plan de servitude

Commune de Saint-Calais

- Servitude de passage
- Portail
- Clôture
- Haies à conserver
- Haies à créer
- Poste de livraison
- Pistes
- Base de vie
- Poste de transformation
- Parcellaire



Date : 06/02/2025
Format : A4

Auteur :
Quentin Le Clinche

