

**CONVENTION PREALABLE POUR L'INCORPORATION  
DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DES ESPACES ET  
DES EQUIPEMENTS COMMUNSDU LOTISSEMENT DENOMME  
« L'EGUILLE »**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

La commune de SAUJON, domiciliée 1 place Gaston Balande à SAUJON, représentée par Monsieur le Maire, agissant au nom et pour le compte de la commune, dûment mandaté à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal.

Ci après dénommée « La Commune »

La SNC SAUJON EGUILLE, dont le siège social est à PLERIN (22190) – 1 rue Pierre et Marie CURIE – CS40231 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 903 623 361 représentée par Camille CONSTANTIN JACQUOT, responsable de programmes immobiliers

Ci après dénommée « Le Lotisseur »

**EXPOSE**

La SNC SAUJON EGUILLE a obtenu un permis d'aménager le 3 juin 2022 sous le numéro PA 017 421 21 N0004 qui autorise un lotissement de 4 lots dont 1 destiné à accueillir de l'habitat collectif aidé.

Selon les dispositions de l'article R.442-8 du code de l'urbanisme, il est possible de conclure une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des terrains et des équipements communs une fois les travaux achevés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

L'ensemble de la voirie et des espaces communs de l'opération est destiné à être ouvert à la circulation publique. Les réseaux sous la voirie de l'opération sont également destinés à un usage public.

## **ARTICLE 2 – RETROCESSION DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Sous réserve de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements communs prévus dans l'arrêté de permis d'aménager, la commune accepte le principe du transfert et du classement dans son domaine public de la voirie de ladite opération.

Cette procédure de classement interviendra dans le cadre des dispositions :

- De la loi n°65-503 du 29 juin 1965 relative à certains déclassements, classements et transferts de propriété de dépendances domaniales et de voies privées,
- Du décret n°67-302 du 31 mars 1967 pris pour son application,
- De l'article L 318-3 et des articles R318-10 et R318-11 du code de l'urbanisme

L'emprise à rétrocéder figure sur le plan annexé à la présente convention.

Est ici précisée la présence d'une pompe de relevage qui appartient à l'emprise rétrocédée.

Il est également précisé qu'une servitude de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules ainsi qu'une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux, le fonds servant correspondant à la parcelle E n°1356 (qui constitue l'emprise de la voirie) et le fond dominant étant la parcelle E n°1354. La description de ladite servitude se trouve en annexe des présentes.

## **ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES**

Les caractéristiques des voies énumérées à l'article 2 sont celles définies par l'arrêté municipal du permis d'aménager et dans le programme des travaux annexé au dossier autorisé. Pour celles des caractéristiques non définies dans ces documents, les normes techniques en vigueur à la date de réception des travaux seront celles retenues.

## **ARTICLE 4 - ASSURANCES**

La commune profitera de l'assurance des responsabilités civile décennale édictée par les articles 1792 et suivants du code civil, souscrite par les entreprises et dont l'attestation jointe aux marchés de travaux. A ce titre, le lotisseur s'engage à fournir à la commune les attestations en question ainsi que celle souscrite par lui-même le cas échéant.

## **ARTICLE 5 – MODALITES TECHNIQUES DU TRANSFERT**

Le lotisseur réalisera les travaux d'équipements lui incombant résultant de l'arrêté d'autorisation d'aménager (pièces graphiques PA4 et PA8-2 – Programme des travaux PA8-1) et remettra gracieusement à la Commune les équipements communs mentionné à l'article 2.

Les travaux seront réalisés en deux phases : une phase dite de viabilisation (réalisation des réseaux primaires et des branchements des lots – empiérement primaire de la voie) et une phase de finition (voirie – éclairage public – espaces verts).

Le lotisseur fournira à la commune, avant le démarrage des deux phases de travaux, les plans d'exécution et le descriptif des ouvrages. La commune sera invitée aux réunions de chantier pendant toute la durée des travaux.

L'ensemble des travaux, que ce soit en matière de conception, de réalisation, de fournitures et de contrôles après exécution, récolement sera réalisé aux frais du lotisseur conformément aux prescriptions et cahiers des charges en vigueur des différents concessionnaires ou gestionnaires.

En particulier :

- Pour la voirie, les couches de finition seront réalisées après des essais de portance qui seront remis à la Commune,
- Concernant les espaces, les essences des végétaux (arbres, buissons, ...) seront définies en concertation avec les représentants de la Commune,
- Pour les réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées, les résultats des contrôles et les récolements exigés par les gestionnaires seront remis à la Commune,
- Pour l'éclairage public, le modèle à poser sera défini en phase de finition en concertation avec le SDEER et les représentants de la Commune. Une vérification par un bureau de contrôle agréé sera réalisée aux frais du lotisseur avant la mise en service.

Toute modification des aménagements de surface du lotissement envisagée entre le lotisseur et la Commune devra recevoir l'accord des acquéreurs des lots.

Le lotisseur doit également fournir à la commune :

- La liste et la domiciliation des entreprises ayant réalisé les travaux
- Un Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) et un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) comprenant entre-autres les récolements, les résultats des tests et essais, les fiches produits, et tous documents ou supports visant les travaux.

Le lotisseur aura à sa charge l'entretien des espaces concernés, les abonnements et consommations d'électricité de l'éclairage public, jusqu'à la cession par acte authentique à la commune desdits espaces.

A l'issue de la réception, le lotisseur mettra en place un contrat d'un an d'entretien des arbres, haies et buissons afin d'assurer un cycle végétatif garantissant la reprise des végétaux.

## **ARTICLE 6 – MODALITES ADMINISTRATIVES DU TRANSFERT**

Le périmètre et la consistance des équipements transférés sont précisés au plan ci annexé. La présente rétrocession ne sera acceptée par la Commune que celle-ci permet la continuité des emprises publiques. En conséquence, le lotisseur s'interdit de conserver la propriété, aux extrémités de l'opération faisant l'objet de la présente convention, de parcelles pouvant empêcher une continuité ultérieure.

La cession des espaces et équipements communs interviendra à titre gratuit et sera constatée par acte authentique dressé par le notaire chargé de l'opération, aux frais du lotisseur.

Elle s'effectue en principe à l'issue des travaux de finition, une fois tous les lots bâtis. Cependant, il est convenu un délai maximum de trois ans à compter de la date de dépôt de la DAACT visant l'achèvement de la phase de viabilisation.

En application des dispositions du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R422-8 du Code de l'urbanisme et en vertu de l'existence de la présence convention, le lotisseur est dispensé de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots.

#### ARTICLE 7 – APPROBATION DE LA CONVENTION

La présente convention fera l'objet d'une application conformément aux termes d'une délibération du conseil municipal.

Fait en double exemplaire à BRUGES, le 12 avril 2023

Le Maire

Le Lotisseur

Camille CONSTANTIN JACQUOT pour  
la SNC SAUJON EGUILLE

**SNC – SAUJON EGUILLE**

**Capital 100.00 €**

C.A. Eleusis 5 - 1, rue Pierre et Marie Curie

CS 40231 – 22190 PLERIN

T : 02 96 79 98 98 - F : 02 96 79 98 88

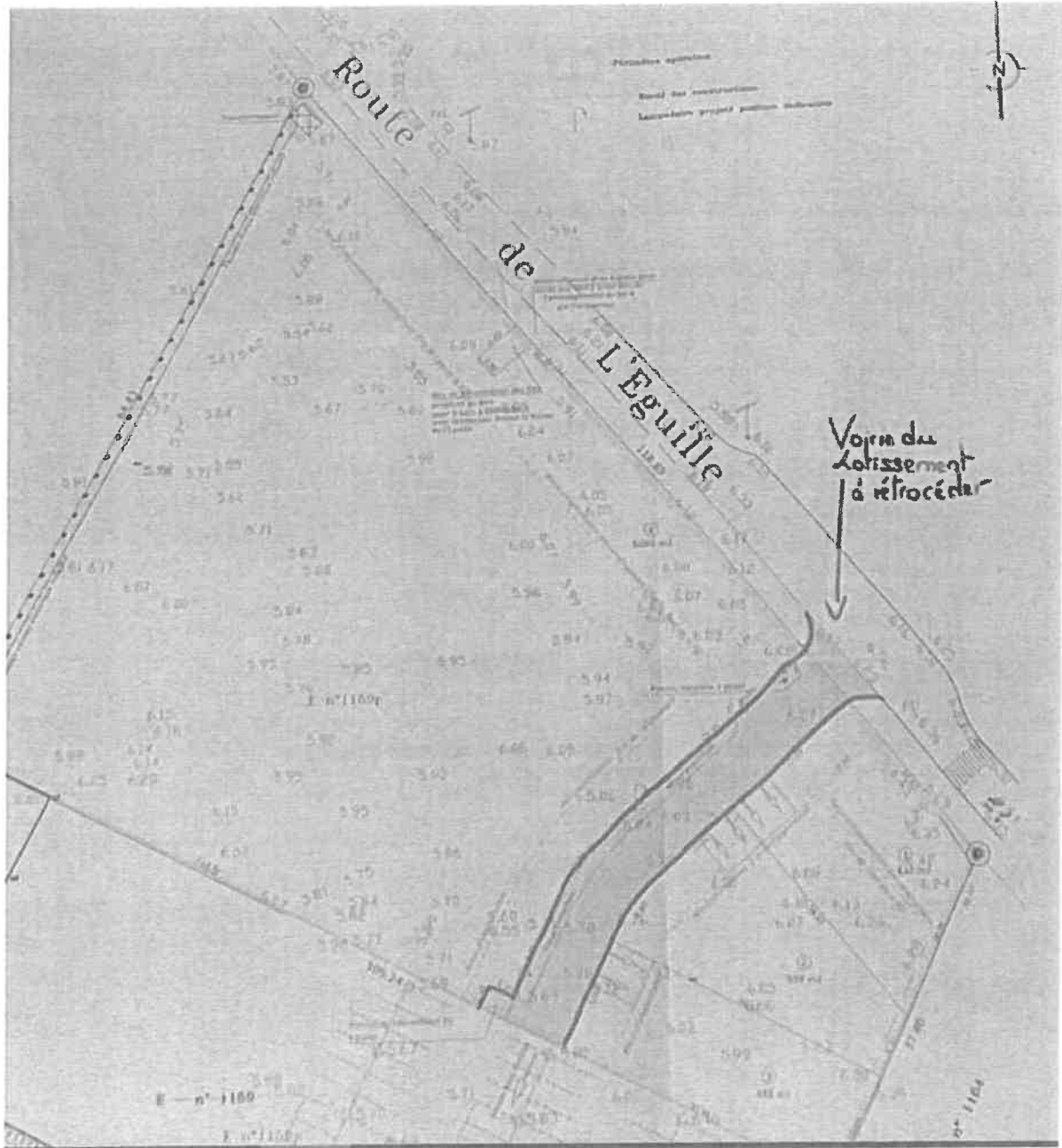
RCS ST BRIEUC 903 623 361

ANNEXES :

- Plan de la voirie à rétrocéder
- Nature de la servitude visée à l'article 2

AR Prefecture

017-211704218-20230504-CM2023\_042-DE  
Reçu le 10/05/2023  
Publié le 10/05/2023



**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

**Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

**DESIGNATIONS DES BIENS**

**Fonds servant**

Propriétaire :  
SAUJON EGUILLE

Désignation :  
A SAUJON (CHARENTE-MARITIME) 17600, Lieu-dit L'Hôpital.  
Des parcelles de terrain destinées à la construction

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1356	L'HOPITAL	00 ha 03 a 56 ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds dominant**

Propriétaire :  
Le fonds dominant appartient à TILOET en pleine propriété.

Désignation :  
A SAUJON (CHARENTE-MARITIME) 17600 Lieu-dit L'Hôpital,  
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1354	L'HOPITAL	00 ha 88 a 13 ca

## AR Prefecture

017-211704218-20230504-CM2023\_042-DE

Reçu le 10/05/2023

Publié le 10/05/2023

### Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHARPIAT notaire à SAUJON le 28 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de SAINTES le 22 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9884.

### INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

### MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités professionnelles.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la parcelle cadastrée section E numéro 1356.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties sous teinte JAUNE.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accordé entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Le propriétaire du fonds SERVANT et le propriétaire du fonds DOMINANT entretiendront à frais partagé (50/50) le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier, sauf si les éventuels dégâts sont imputables au propriétaire du fonds servant ou au propriétaire du fonds dominant, dans ce cas, la partie mise en cause aura seule la charge de la réparation.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

### EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 EUR).

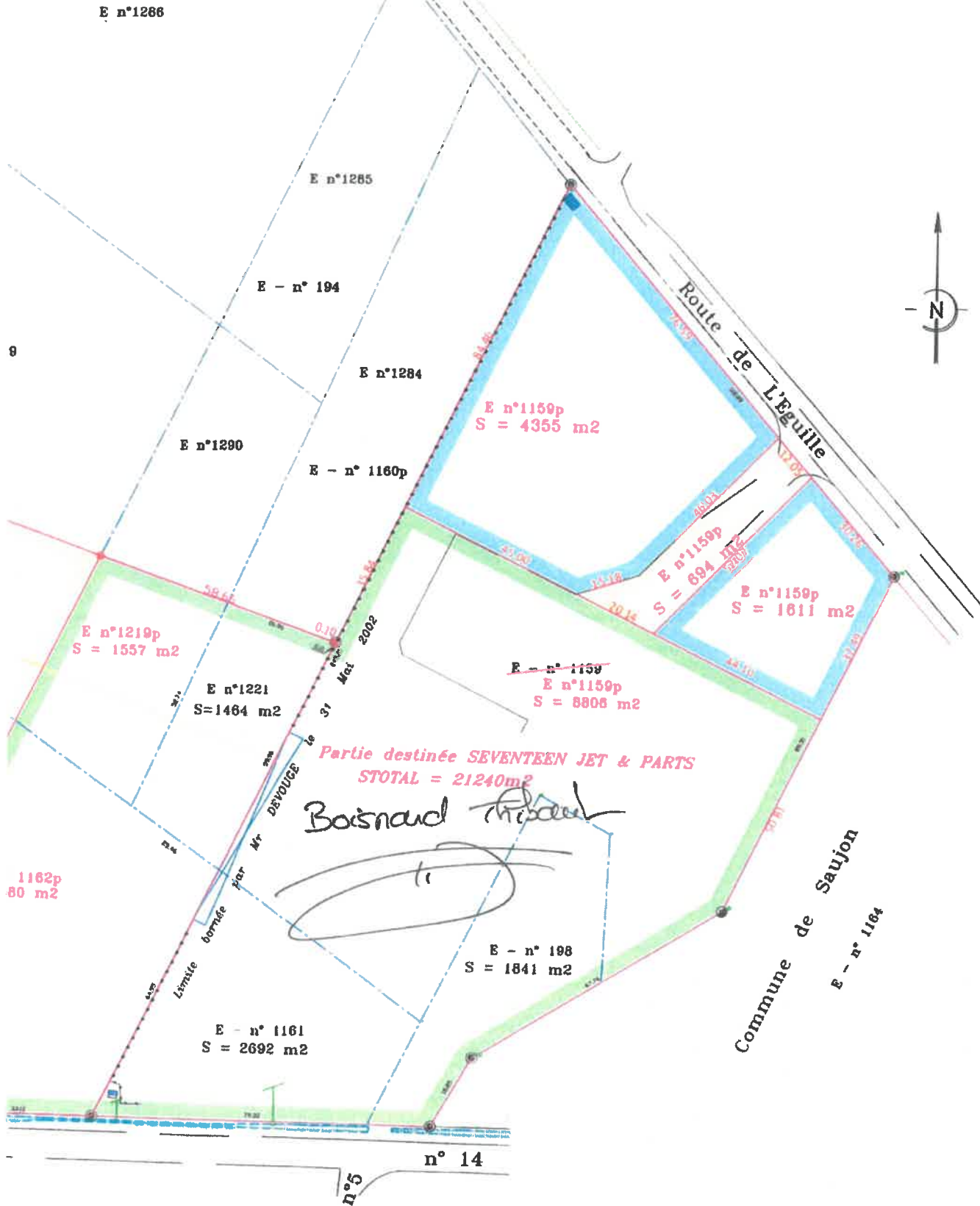
### MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

Ce droit de passage s'exercera sur la parcelle cadastrée section E numéro 1356 telle que son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Cette canalisation et ces gaines partiront de LA ROUTE DE L'EGUILLE pour aboutir à la parcelle cadastrée section E numéro 1354. Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds servant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds SERVANT et le propriétaire du fonds DOMINANT entretiendront à frais partagé (50/50) cette servitude à leurs frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.



nd posé le 31.05.02  
 existante posée le 25.08.05  
 existante posée le 31.05.02  
 plication cadastrale  
 nite divisoire

Dressé le 19 mai 2021  
 Réf : 21185/R - SD/CL