

ACM/CE/

102423501

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

A CAEN (Calvados), 8 Rue Guillaume le Conquérant, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Aymeric COURS-MACH, notaire soussigné associé de la SELARL dénommée « D&A », titulaire d'un office notarial situé à CAEN (14000), 8 rue Guillaume le Conquérant, identifié sous le numéro CRPCEN 14001 ,

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE.

- "BENEFICIAIRE DU DROIT" -

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIES DU CALVADOS dit "SDEC ENERGIE", personne morale de droit public située dans le Département du Calvados, dont le siège est à CAEN (14000), ZAC Folie Couvrechef - Porte de l'Europe Esplanade Brillaud de Laujardière, identifiée au SIREN sous le numéro 200045938 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -

La COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER, Commune, personne morale de droit public, située dans le département du Calvados, dont l'adresse du siège est à TROUVILLE-SUR-MER (14360), 164, boulevard Fernand Moureaux, identifiée sous le numéro SIREN 211407150.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS

-Le fonds servant appartenant à la COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER est détenu en toute propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

-Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIES DU CALVADOS dit "SDEC ENERGIE" est représenté à l'acte par :

Monsieur Denis CHÉRON, Vice-Président dudit syndicat, en charge des travaux publics d'électricité,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du comité syndical en date du 12 décembre 2024, dont une copie est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Aymeric COURS-MACH, notaire soussigné, le 26 février 2025, contenant constitution de droit réel de jouissance spéciale par la Commune d'ESCOVILLE au profit du SDEC ENERGIE.

-La COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER est représentée à l'acte par :

M XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, maire de ladite commune,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, demeurée ci-annexée aux présentes.

EXPOSE

Pour la compréhension des présentes, il est exposé ce qui suit :

- Les présentes ont pour objet la constitution par la COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER au profit du SDEC ENERGIE d'un droit réel de jouissance spéciale afin d'installer des câbles électriques souterrains.
- Aux termes des dispositions de l'article 637 du Code civil "*Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire*". En l'espèce il n'y a pas "d'héritage appartenant à un autre propriétaire", le bénéficiaire du droit n'étant pas un "fonds dominant". Par suite, le cadre de la servitude tel que défini par le Code civil est impropre aux présentes. Ce raisonnement résulte d'un arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation en date du 13 juin 2012 (n° 10-21.788).
- La troisième Chambre civile de la Cour de Cassation a rendu le 28 janvier 2015 (n° 14-10.013) un arrêt dans lequel elle place la constitution d'une servitude sans fonds dominant sous l'égide du droit de jouissance spéciale, droit non codifié mais qui résulte de la liberté contractuelle sous réserve du respect des règles d'ordre public. Ce même arrêt affirme en outre que le droit de jouissance spéciale ne peut être perpétuel s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties. Dans un arrêt du 13 octobre 2017, la Cour d'Appel de Paris a estimé que n'était pas perpétuel un droit de jouissance spéciale conféré pour la durée d'une exploitation concédée.

Ceci exposé, il est passé à la convention entre les parties relative à l'établissement d'un droit de jouissance spéciale.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**BENEFICIAIRE DU DROIT**" désigne le SDEC ENERGIE.
- 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.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent exactes les énonciations qui précèdent les concernant.

Le propriétaire du fonds servant déclare qu'il n'y a aucune opposition à la constitution du présent droit par suite de :

- procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;
- existence d'une inscription et défaut d'autorisation préalable du créancier à la présente constitution de droit ;
- servitude de même usage et de même assiette déjà consentie auprès d'un tiers et non révélée ;
- impossibilité naturelle connue par lui de consentir un droit de jouissance spéciale de cette nature.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

DESIGNATION

A TROUVILLE-SUR-MER (CALVADOS) (14360)
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	923	Rue du Manoir	01 ha 54 a 41 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAINE notaire à TROUVILLE SUR MER le 7 novembre 1969, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1 le 1er décembre 1969, volume 1082, numéro 4.

CONSTITUTION DU DROIT DE JOUISSANCE SPECIALE

DROIT DE JOUISSANCE SPECIALE D'INSTALLATION DE CABLES ELECTRIQUES SOUTERRAINS

Le propriétaire du fonds servant concède au bénéficiaire un droit de jouissance spéciale durant lequel le bénéficiaire (où les sociétés qui l'absorberaient ou lui succèderaient dans celle-ci) exercera l'activité pour laquelle ce droit est constitué.

Les conditions d'exercice de ce droit sont les suivantes :
INSTALLATION DE CABLES ELECTRIQUES SOUTERRAINS

-Après avoir pris connaissance, notamment au moyen du plan qui lui a été remis, de l'implantation de l'équipement, le propriétaire du fonds servant reconnaît au SDEC ENERGIE, que le fonds servant soit clos ou non, qu'il soit bâti ou non, les droits suivants :

.Sur la parcelle cadastrée section AZ numéro 923 : y établir à demeure le passage de deux câbles électriques souterrains, représentant une surface d'emprise de quatre cent quatre-vingt-trois mètres carrés (483,00 m²).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution du droit est évaluée à cent euros (100,00 eur).

RESEAUX DE COMMUNICATION

Les parties sont informées que les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique en profitant de droits de passage définis par convention, dans la mesure où cette installation n'accroît pas l'atteinte portée à la propriété privée.

DUREE

La durée de ce droit réel de jouissance spéciale est fixée de convention entre les parties à la durée de la concession constituée entre le BENEFICIAIRE DU DROIT et son concédant, éventuellement prorogée ou renouvelée, cédée ou transmise à toute personne venant aux droits du BENEFICIAIRE DU DROIT dans le cadre de fusion, cession ou transmission à quelque titre que ce soit.

CHARGES ET CONDITIONS

La constitution de droit de jouissance spéciale a lieu sous les charges et conditions relatives aux présentes.

Article 1 - Le propriétaire du fonds servant reconnaît avoir été informé du fait que conformément aux dispositions de la convention de concession liant le Syndicat à Enedis, l'ouvrage établi par le Syndicat sera remis à Enedis, concessionnaire du service de distribution publique d'électricité, afin que ce dernier l'exploite.

Par voie de conséquence, il autorise expressément les agents du Syndicat et d'Enedis ainsi que les entrepreneurs dûment accrédités par eux, à pénétrer sur sa propriété en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de l'ouvrage établi.

Article 2 - Le propriétaire du fonds servant conserve la propriété de la parcelle mais renonce à demander, pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification de l'ouvrage réalisé, tel qu'il est désigné au paragraphe « CONSTITUTION DE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE ».

Le propriétaire du fonds servant s'engage en outre :

- à maintenir le droit du libre accès à l'ouvrage.
- à dénoncer la servitude au nouvel ayant droit et à l'obliger à le respecter, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée.

- à indiquer à l'exploitant la servitude visée ci-dessus que celui-ci aura à respecter, dans le cas où la propriété serait exploitée ou viendrait à être exploitée.

- à ne faire aucune plantation, aucune culture et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité de l'ouvrage ou à sa sécurité. Le propriétaire ou ses ayants droits pourront toutefois élever des constructions à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage les distances minimales de protection prescrites par les règlements en vigueur.

Article 3 - Les frais droits et honoraires du présent acte seront supportés par le Syndicat.

Le Propriétaire du Fonds Servant s'engage dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur le terrain traversé par les ouvrages et constituant le fonds servant, notamment en cas de transfert de propriété.

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ce terrain l'existence de la présente convention.

Article 4 - Le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la convention est celui de la situation du fonds servant.

Article 5 - La présente convention a pris effet dès la signature de l'acte intervenu entre les parties en la forme sous signature privée, elle est conclue pour la durée de la concession de distribution publique d'énergie électrique et de toutes celles qui pourraient lui être substituées et, en tout état de cause, pour la durée d'exploitation de l'ouvrage.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de jouissance spéciale est consentie sans aucune indemnité.

EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière si elle est exigible et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à cent euros (100,00 eur).

DECLARATION DE PLUS-VALUE

L'indemnité n'étant pas supérieure à 15.000 euros, le constituant bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

Par suite le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION.

La présente convention a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le présent acte sera dispensé de taxe de publicité foncière en vertu de l'article 1045-II-3° du Code Général des Impôts.

Du fait que l'indemnité versée par le SDEC Energie au propriétaire du Fonds Servant est inférieure à 15.000€ il n'est dû aucun impôt sur la Plus-value Immobilière, il ne sera donc déposé aucune déclaration à cet effet au service de la publicité foncière concerné lors de la formalité de publicité foncière du présent acte.

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 0,00	x 0,00 %	=		0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=		0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Le présent acte est exonéré de contribution de sécurité immobilière en vertu de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au SDEC Energie qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du "Propriétaire du Fonds Servant" à ce sujet.

CONVENTION SOUS SEING PRIVÉE D'ORIGINE

Le présent acte a été précédé d'une convention en la forme 'sous signature privée', dont un exemplaire est annexé au présent acte après mention avec les plans qui s'y trouvent joints.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le notaire soussigné atteste que le présent acte contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au Fichier Immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

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.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte suivant sera publié au service de la publicité foncière du CALVADOS.

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.

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.

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 : dpo.not@adnov.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.

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.

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 sur neuf pages

Comprenant

Paraphes

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passés aux lieux, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Monsieur Denis CHÉRON représentant le SDEC Energie	
M XXXXXXXXXXXXXXXX représentant le propriétaire du fonds servant	
Maître Aymeric COURS-MACH Notaire	