

CONVENTION DE SERVITUDE ET PROMESSES DE VENTE

Entre les soussignés,

L'Association foncière de remembrement de SAINT-LYE, commune de l'Aube, dont le siège social est à la mairie de Saint-Lyé, 4 avenue de la gare

Etablissement public administratif actif depuis le 10/08/1983, identifié au SIRET sous le numéro 291 000 354 000 14

Représentée par son Président Monsieur Nicolas VARLET

10180 SAINT-LYE

ci-après dénommée « AFR ou Le Propriétaire »

Troyes Champagne Métropole, communauté d'agglomération, dont le siège est sis 1, place Robert Galley BP 9 10001 TROYES CEDEX,

Etablissement de coopération intercommunale constitué aux termes des arrêtés Préfectoraux de l'Aube n° DCDL-BCLI 2016-336-0003 du 1^{er} décembre 2016 et n° DCDL-BCLI 2016 -343-0001 du 8 décembre 2016, identifiée au n° SIREN 200069250 et n° SIRET 200 069 250 00013,

Représentée par Mme Catherine LEDOUBLE, vice-présidente de ladite communauté d'agglomération, agissant au nom de François Baroin, Président de Troyes Champagne Métropole, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués aux termes de l'arrêté n° AH_2025_0008 du 6 mars 2025

ci-après dénommée « TCM ou Le bénéficiaire »

Exposé préalable à l'accord des parties pour l'établissement d'une servitude de passage conventionnelle et promesses de ventes.

Troyes Champagne Métropole a le projet d'aménager une zone d'activité, en bordure de la Chanvrière de l'Aube installée Route de Grange l'Evêque, sur la commune de Saint-Lyé, dans le cadre du développement de la Bioéconomie.

Dans cette perspective, elle a le souhait de se rendre propriétaire de la parcelle cadastrée section ZW n° 171 (signature en cours d'une promesse d'acquisition) sise à l'Est du chemin

d'AFR cadastré ZW n° 27, « Chemin n° 18 dit de Vaux » perpendiculaire à la Route départementale de Grange L'Evêque, pour notamment y construire un bâtiment.

Cette parcelle n'est pas directement accessible depuis la Route départementale ; un chemin d'exploitation cadastré ZW n° 26, longeant la route départementale, appartenant à l'AFR de Saint-Lyé se situe entre les deux emprises foncières.

Troyes Champagne Métropole a sollicité auprès de l'AFR de Saint-Lyé, l'autorisation de pouvoir traverser le chemin et d'enfouir des réseaux sous ce chemin en vue de viabiliser le terrain convoité en cours d'acquisition. Cette autorisation se traduirait par la constitution d'une servitude de passage dans l'attente d'une cession foncière correspondant au besoin de passage.

L'AFR de Saint-Lyé, propriétaire des chemins d'exploitation sur la Commune de SAINT-LYE, sollicitée en 2025, par TCM, pour traverser ce chemin et enfouir divers réseaux, a déclaré être favorable à l'établissement d'une servitude de passage sur le chemin cadastré ZW n° 26 et d'enfouissement de réseaux sous le dit chemin, dans l'attente d'une cession foncière de l'emprise correspondante, aux conditions suivantes :

- L'accord express de M. Jean-Marie DRAVIGNY dirigeant de la SCEA L'EPINE BARA, propriétaire d'un réseau d'irrigation d'un diamètre de 250 en PVC enfoui sous le niveau du sol (entre 70 et 90 cm) sur toute la longueur du chemin appartenant à l'AFR,
- La réalisation d'un échange foncier sans soulte entre l'AFR et TCM.

L'AFR s'engagerait à céder l'emprise, aménagée par TCM sur le chemin, objet de la présente servitude de passage dès que TCM serait en mesure de lui céder, par voie d'échange, une emprise d'élargissant du chemin « dit de Vaux » cadastré section ZW n° 27. Soit dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle TCM sera devenue propriétaire les parcelles POYAU (Evelyne et Indivision) bordant le chemin d'AFR. L'intérêt pour l'AFR est de permettre aux exploitants de pouvoir se croiser aisément sans avoir à déporter leurs engins sur les propriétés riveraines.

L'AFR ayant été notifiée expressément de l'accord de la SCEA L'EPINE BARA pour accepter la servitude de passage, il est exposé ce qui suit :

Article 1 Constitution de servitude de passage et d'enfouissement de réseaux accordée par l'AFR au bénéfice de TCM

L'AFR de Saint-Lyé, propriétaire du chemin ZW n°26, parcelle d'une contenance de 1804 m² d'une longueur d'environ 300 m et d'une largeur de 6 m, dit « Chemin latéral à la Route Départementale », accorde une servitude de passage, au bénéfice de TCM, sur la parcelle section ZW n° 26 pour permettre l'accès, depuis la Route départementale, à une nouvelle voie destinée à desservir, au nord, une zone d'activité en projet.

L'AFR accorde encore à TCM une autorisation pour enfouir différents réseaux, AEP, Gaz, et un second réseau d'irrigation au bénéfice de M. DRAVIGNY.

Article 2 – Description de l’emprise soumise à servitude

La localisation de l’emprise correspondant à la servitude de passage se situe sur la parcelle cadastrée ZW n° 26 commune de Saint-Lyé, à l’intersection avec une voie à venir pour desservir un futur lotissement, dont le permis d’aménager est en cours d’instruction, dans la parcelle située au nord, actuellement dénommée ZW n° 171, appartenant à Mme POYAU Evelyne. Cette parcelle est en cours d’acquisition par TCM.

Soit une bande d’environ 100 mètres représentant environ 600 m² constituant un fonds servant pour le Propriétaire AFR et un fonds dominant pour le bénéficiaire TCM.

Article 3 - Indemnité

La présente servitude est consentie en contrepartie de la prise en charge par TCM des frais relatifs :

- à la publication de la convention de servitude, par Maître Julien CHATON de l’étude JONQUET CHATON, à réaliser au service de publicité foncière de Troyes ;
- à l’acte de l’échange foncier, sans soulte, à intervenir ci-après décrit : la cession de l’emprise objet de la présente servitude par l’AFR à TCM en contrepartie de la cession par TCM à l’AFR d’une bande de terrain de 4 mètres de large en vue de l’élargissement du chemin dit « de Vaux » dès que TCM sera devenue propriétaire des parcelles se situant à l’Est du chemin dit « de Vaux » (ZW 171).

Article 4 – Jouissance

Le propriétaire conserve la propriété du bien même si le bien est grevé d’une servitude de passage dans l’attente de la réalisation de la vente de l’emprise à intervenir dans le cadre d’un échange foncier ci-après décrit.

Article 5 – Durée

Cette servitude de passage prendra fin au jour de l’acquisition par TCM de l’emprise du chemin servant à sa traversée. (environ 100 m x 6 m= 600 m²) et la cession en contrepartie, et de manière concomitante, à l’AFR de la bande d’une largeur de 4 mètres pour l’élargissement du chemin dit « de Vaux ».

L’acquisition de l’emprise, objet de la servitude, par TCM interviendra par voie d’échange foncier, sans soulte, dans l’année suivant l’acquisition par TCM de la parcelle ZW 171 (propriété POYAU) et de celle en contiguïté immédiatement au nord, en cours de numérotation, classée AUY (Indivision POYAU).

Article 6 – Promesses de vente réciproques

Dans le cadre d'un échange, sans soulte, et dès que TCM sera devenu propriétaire de la parcelle ZW 171, chacune des parties s'engage réciproquement à céder à l'autre une emprise foncière

1/ L'AFR s'engage à céder l'emprise correspondant à la servitude de passage d'environ 600 m² (100 m sur la largeur de chemin) à prendre dans la parcelle ZW n° 26 (emprise de traversée du chemin d'AFR).

La vente de l'emprise par l'AFR à TCM, correspondant à la traversée du chemin d'AFR sous laquelle se trouve notamment les réseaux d'irrigation, maintiendra la responsabilité de TCM vis-à-vis du propriétaire des réseaux d'irrigation selon les conditions figurant à l'article 8.

2/ TCM s'engage à céder à l'AFR, une emprise de 4 m de large située à l'Est du chemin d'AFR cadastré ZW 27 Chemin d'exploitation n° 18 « dit de Vaux » de sorte que le chemin « dit de Vaux » passe de 8 à 12 m de large sur une longueur de 500 m environ (ligne nord de la zone d'activité à venir classée 1 AUY au PLU de Saint-Lyé) ; l'AFR souhaite en effet disposer, en pleine propriété, d'un chemin de 12 m de large pour permettre aux engins agricoles de se croiser sans avoir à se déporter sur les propriétés en rive qui pourraient être clôturées.). Cette cession interviendra dans le délai d'un an suivant la date à laquelle TCM sera devenue propriétaire des parcelles POYAU (en cours d'acquisition).

Si TCM devait ultérieurement procéder à l'extension de l'aménagement de la zone au nord, cette dernière s'engage dans les mêmes conditions à procéder à la cession de terrain pour l'élargissement du chemin d'AFR cadastré ZW n° 27.

Article 7 – Origine de propriété

Origines de propriété complétées par le notaire en charge de la publication

Origine de propriété de la parcelle ZW 26

Origine de propriété de la parcelle ZW 27

Origine de propriété de la parcelle ZW 171

Article 8 – Responsabilité

L'AFR, propriétaire, sera dégagée de toute responsabilité à l'égard du bénéficiaire, TCM, pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait au réseau d'irrigation faisant l'objet de

la présente convention, à l'exclusion de ceux d'un acte de malveillance de la part du propriétaire.

La responsabilité du bénéficiaire, TCM, se borne aux dommages survenus du fait du passage de véhicules sur la parcelle objet de la présente convention ou du fait des travaux d'aménagement de la parcelle voisine (ZW 171).

En cas aucun cas TCM ne saurait être tenu responsable de dommages survenus sur le réseau d'irrigation du fait de l'usure de ce dernier ou du fait de l'exploitation du réseau par son propriétaire.

Article 9 – Litiges

Les parties s'engagent à se réunir et à rechercher en cas de litiges sur l'interprétation ou sur l'application des termes de la convention, une voie amiable de règlement et pour y apporter tout avenant qu'elles jugeraient utiles, avant de soumettre leur différent à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec de cette recherche amiable, tout litige découlant de l'interprétation de l'application de la présente convention sera porté devant le tribunal judiciaire.

Article 10 – Régularisation par acte authentique

La présente convention sera régularisée, en vue de sa publication au service de publicité foncière, par acte authentique devant Maître Julien CHATON, notaire associé à Troyes, les frais d'acte étant pris en charge par TCM.

Les engagements réciproques de chacune des parties, relatifs aux servitudes et échanges fonciers tels que décrits ci-dessus, engageront chacune des parties par la production d'une délibération favorable de leur instance compétente devenue définitive.

Article 11 – Autorisation de circulation des véhicules de la RD sur le chemin d'AFR le temps des travaux.

Dans le cadre de l'aménagement de la traversée du chemin et du déploiement des réseaux, la route départementale pourra être fermée à la circulation.

Afin d'éviter la fermeture de la voie aux véhicules circulant habituellement sur la RD et permettre à ceux-ci d'emprunter le Chemin latéral, l'AFR autorise le passage des véhicules sur son chemin, pour le temps des travaux correspondants, sous la condition suivante :

- la consolidation du chemin d'exploitation et la pose d'un concassé pris en charge par TCM

- l'engagement de TCM de prendre à sa charge les travaux liés aux possibles dégradations du réseau d'irrigation sous le chemin qui pourraient survenir du fait de ce trafic pendant cette période.

Convention rédigée en deux exemplaires originaux

Fait à Troyes, le

Pour Troyes Champagne Métropole

La Vice-Présidente,

Catherine LEDOUBLE

Pour l'AFR de Saint-Lyé

Le Président,

Nicolas VARLET

Annexes :

Un plan des aménagements prévus par TCM sur le chemin cadastré ZW n° 26

Un plan de l'emprise d'élargissement du chemin cadastré ZW 27 au profit de l'AFR