

Référence de l'immeuble : T0183B – FR- NO-1249 Nom du site Louviers

CONVENTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Entre :

La Commune de Louviers, située au 19 rue Pierre Mendès France, 27400 Louviers,
Représentée par son Maire,
Dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal, en date du

Ci-après dénommé le « Propriétaire du Fonds Servant » ou « le Contractant »

Et :

Phoenix France Infrastructures, société par actions simplifiée au capital de 1.861.705 €, dont le siège social est situé à Paris 2^{ème} (75002), 4 rue Marivaux, identifiée au SIREN sous le numéro 853 958 650 et immatriculée au Register du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par Monsieur Xavier PAVOUX, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Timothy Culver, Président de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 18 décembre 2024.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties ».

Préalablement à l'objet des présentes, il a été rappelé ce qui suit :

- Le Preneur a notamment pour activité le déploiement, la détention, la gestion, l'exploitation et la maintenance de sites points hauts et la fourniture de services auprès d'opérateurs en relation avec ces sites, et ce afin de permettre auxdits opérateurs l'exploitation de services de communications électroniques et audiovisuels (ensemble, les « Services »).
- A cet effet, le Preneur a conclu une convention en date du 31 octobre 2022 en vue d'implanter des infrastructures et des équipements techniques sur la parcelle de terrain cadastrée section ZC parcelle 52 situé COTE DE LA JUSTICE à Louviers (27400) (ci-après dénommé « Fonds Dominant »), appartenant à Monsieur Pascal MAUGER. La Convention a été conclue pour une durée de douze (12) ans à compter de sa date de signature, soit jusqu'au 30 octobre 2034. Au-delà du terme, la Convention est prorogée par périodes successives de douze (12) ans, sauf congé donné par l'une des parties à la convention, sous réserve de respecter un préavis de vingt-quatre (24) mois avant la date d'échéance de la période en cours. (Ci-après la « Convention Connexe »)
- Pour l'exploitation de ces équipements, le Preneur souhaite bénéficier d'une convention de servitude de passage ainsi que d'une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations d'eaux (ci-après dénommée « Convention de Servitude ») sur la(les) parcelle(s) de terrain cadastrée(s) section ZC Parcelle 51, sur la commune de Louviers, appartenant à la ville de Louviers, (ci-après dénommé « Fonds Servant »).

Ceci étant exposé, les Parties conviennent et arrêtent ce qui suit :

Article 1 Objet

La présente Convention de Servitude a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Propriétaire du Fonds Servant concède au Preneur, de manière expresse et irrévocable, une servitude de passage ainsi qu'une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations d'eaux sur la parcelle section ZC Parcelle 51 désignée Fonds servant (ci-après dénommée « Emprises »), telle que définie sur le plan figurant en annexe 2 & 3, afin d'accéder à ses Infrastructures et Equipements Techniques ainsi que de raccorder toutes canalisations tant d'alimentation que de lignes souterraines en tréfonds aux divers réseaux permettant notamment l'alimentation en télécommunications et électricité du Fonds Dominant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surfaces ou enterrés.

Article 2 Obligations du Propriétaire du Fonds Servant

Cette Convention de Servitude dispose pour l'essentiel que le Propriétaire du Fonds Servant conserve la pleine propriété des Emprises et s'engage, cependant, à :

- en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle objet des présentes, informer le nouvel "ayant-droit" des servitudes dont elles sont grevées par la présente Convention de Servitude et à lui rendre expressément opposable la Convention de Servitude.
- en cas de présence ou de changement d'exploitant de la parcelle objet des présentes, informer ce dernier des servitudes spécifiées en l'obligeant à les respecter, notamment en ce qui concerne le libre accès.

Article 3 Obligations du Preneur

Le Preneur aura la pleine et entière jouissance des droits cédés à partir de ce jour et s'engage à :

- Prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas gêner l'utilisation des parcelles traversées,
- Indemniser l'ayant-droit des dommages pouvant être causés aux Emprises du fait de l'exécution des travaux de construction, d'entretien, de renforcement, de réparation ou d'enlèvement des Infrastructures et Equipements Techniques ou de l'exercice du droit d'accès aux Emprises et, d'une façon générale, de tout dommage qui serait la conséquence directe de ces travaux.

Article 4 Durée

La Convention de Servitude entrera en vigueur à la date de sa signature, date à laquelle les Emprises ci-dessus désignées seront mises à la disposition du Preneur.

Elle viendra à échéance à l'échéance contractuelle du bail ou de la Convention d'occupation auquel il est fait référence dans le préambule (ci-après dénommé « Convention Connexe »).

Cette durée sera cependant prorogée automatiquement par le jeu de la tacite reconduction de la Convention Connexe, étant entendu que la Convention de Servitude aura la même durée que la Convention Connexe.

Article 5 Libre accès aux Emprises

Le Preneur, ses sous-locataires, ses préposés et toute personne qu'il habilitera auront à tout moment vingt-quatre (24) heures par jour et trois cent soixante-cinq (365) jours de l'année, libre accès aux Emprises, pour les besoins de la mise en œuvre, de la maintenance et de l'entretien des Infrastructures et des Equipements Techniques, conformément aux dispositions figurant dans la fiche « Informations Pratiques » (annexe 1).

Le Propriétaire du Fonds Servant avertira le Preneur de tout changement des conditions d'accès dans les plus brefs délais.

Le Propriétaire du Fonds Servant ne pourra intervenir sur les Infrastructures et les Equipements Techniques du Preneur.

Article 6 Indemnité

La présente Convention de Servitude est constituée à titre gratuit, pour toute la durée de la Convention de Servitude, y compris sa prorogation automatique en cas de tacite reconduction de la Convention Connexe.

Article 7 Cession

Le Propriétaire du Fonds Servant autorise expressément le Preneur à céder tout ou partie des droits issus de la Convention de Servitude à tout cessionnaire ou nouveau titulaire de la Convention Connexe.

Article 8 Connexité

La cause essentielle et déterminante de la conclusion de la Convention de Servitude est l'entrée en vigueur d'un

contrat de bail ou d'occupation lié à la présente convention de servitude, la « Convention Connexe », entre le Preneur et M PASCAL MAUGER sur les emprises desquelles sont implantées les Infrastructures et les Equipements Techniques.

Si la Convention Connexe n'est pas entrée en vigueur dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la Convention de Servitude, ou en cas de résiliation ou de non-renouvellement de la Convention Connexe, le Preneur aura la faculté de résilier la Convention de Servitude sans délai ni indemnité, par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle viendra à échéance à l'échéance contractuelle du bail ou de la Convention d'occupation auquel il est fait référence dans le préambule (ci-après dénommé « Convention Connexe »

Article 9 Données à caractère personnel

9-1 Dans le cadre de l'exécution de la Convention, le Contractant autorise le Preneur à collecter et traiter, en qualité de responsable du traitement, des données à caractère personnel concernant le Contractant en conformité avec le Règlement Général européen sur la Protection des Données (UE) 2016/679 (le « RGPD ») et avec la législation en vigueur dans tout Etat Membre venant compléter ou préciser les dispositions du RGPD (ci-après ensemble la « Règlementation Applicable »). Le traitement ainsi mis en œuvre a pour finalité la gestion de la relation contractuelle avec le Contractant (en ce compris la gestion de la présente Convention, la gestion des emplacements mis à disposition, la gestion de la facturation, le suivi de la relation contractuelle et la gestion de toute opération permettant de communiquer avec le Contractant). Ce traitement est fondé sur l'exécution de la Convention avec le Contractant et sur le respect par le Preneur de ses obligations légales. Les données à caractère personnel du Contractant collectées et traitées seront conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle et pendant la durée de prescription applicable.

9-2 Les données à caractère personnel du Contractant collectées et traitées dans ce contexte peuvent faire l'objet d'une communication à des entités affiliées du Preneur, aux opérateurs habilités à établir et exploiter un réseau de communications électronique (seules les coordonnées du Contractant seront communiquées à ces opérateurs dans un souci de préserver l'environnement en favorisant le partage de sites) et/ou à des prestataires de services tiers, agissant en tant que sous-traitants ou responsable de traitement au sens de la Règlementation Applicable, pour exécuter notamment des services d'hébergement, de stockage, d'analyses, de communication, de traitement de données, de gestion de bases de données ou encore de maintenance informatique. Ces prestataires n'agissent que sur instruction du Preneur et n'auront accès aux

données à caractère personnel du Contractant que pour exécuter lesdits services et seront tenus aux mêmes obligations de sécurité et de confidentialité que le Preneur.

9-3 Les données à caractère personnel du Contractant peuvent faire l'objet d'un transfert hors de l'Union Européenne, vers les pays où sont établies des filiales membres du groupe du Preneur. Lorsque des données sont transférées hors Union Européenne, le Preneur met en place toutes les garanties appropriées visant à assurer la protection des données à caractère personnel du Contractant en application de la Règlementation Applicable, sauf à ce qu'une décision d'adéquation ait été prise par la Commission Européenne envers le pays tiers concerné.

9-4 Conformément à la Règlementation Applicable, le Contractant dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement des données à caractère personnel le concernant, d'un droit de limitation du traitement, ainsi que d'un droit d'opposition au traitement des données le concernant. Le Contractant dispose également du droit de faire parvenir au Preneur des directives spéciales relatives au sort de ses données à caractère personnel après sa mort.

Article 10 Election de domicile

Le Propriétaire du Fonds Servant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le Preneur élit domicile à l'adresse suivante :

PHOENIX FRANCE INFRASTRUCTURES
4 rue de Marivaux
75002 Paris

Toute notification à effectuer dans le cadre de la Convention de Servitude sera faite par écrit aux adresses susvisées. Toute modification fera l'objet d'une notification dans les plus brefs délais.

Article 11 Documents contractuels

La Convention de Servitude est composée des documents suivants :

- La présente Convention de Servitude,
- Un document intitulé « infos pratiques » (Annexe 1)
- Le dossier technique comprenant les plans des Emprises et des travaux d'implantation des Infrastructures et Equipements Techniques (Annexe 2)

- Le plan des réseaux (Annexe 3)

Toute modification apportée à la Convention de Servitude devra faire l'objet d'un avenant écrit.

Fait à _____ en deux exemplaires originaux, dont un pour le Propriétaire du Fonds Servant et un pour le Preneur.

Le

Le Propriétaire du Fonds Servant

Le Preneur

Annexe 1
INFORMATIONS PRATIQUES

☐ Interlocuteurs

☐ le Preneur : PHOENIX FRANCE INFRASTRUCTURES

Guichet Patrimoine
4 rue Marivaux
75002 PARIS
Tel : 0805036565
Mail : guichet-patrimoine@phoenixfrance.com

☐ Le Propriétaire du Fonds Servant :

Pôle Aménagement du Cadre de Vie
Ville de Louviers
19 rue Pierre Mendès France
27400 Louviers
Tel :
Urbanisme.STM@ville-louviers.fr

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250519-25-082-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025

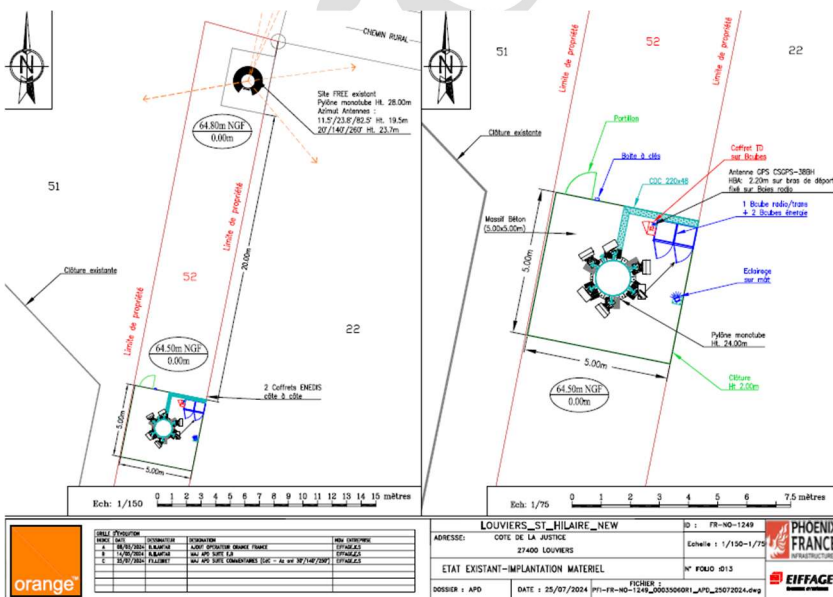
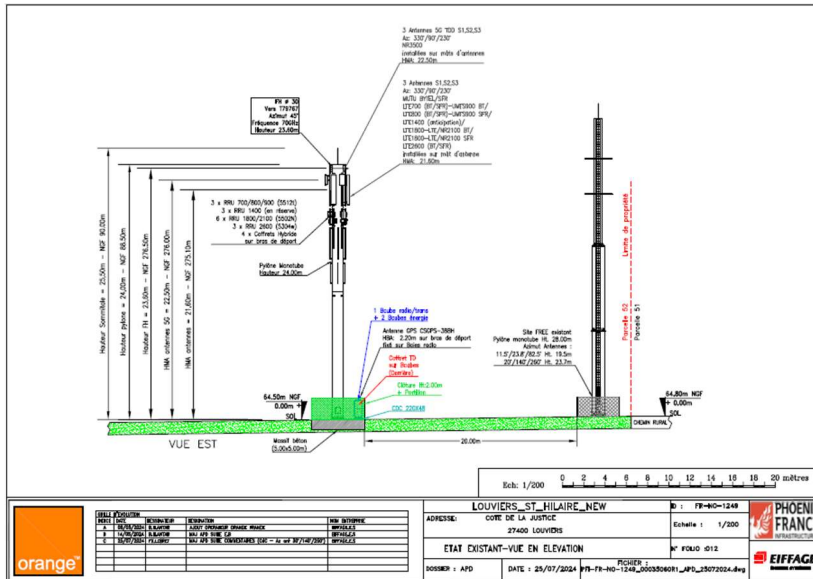
Site FRET existant

Zone d'implantation

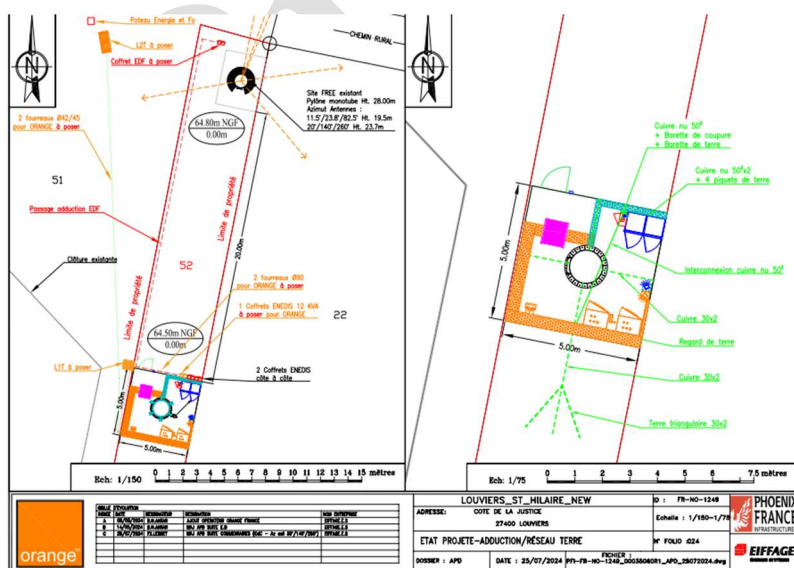
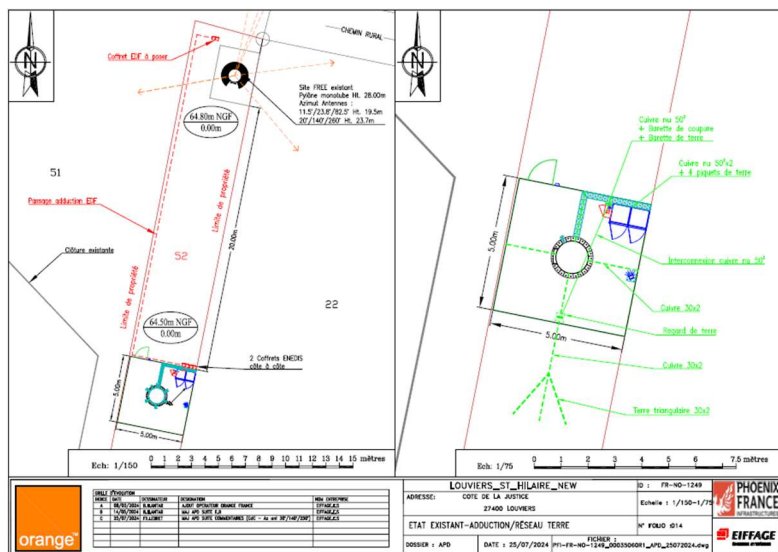
Plan showing the site layout with various numbered areas (13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) and a red crosshair indicating the 'Zone d'implantation'.



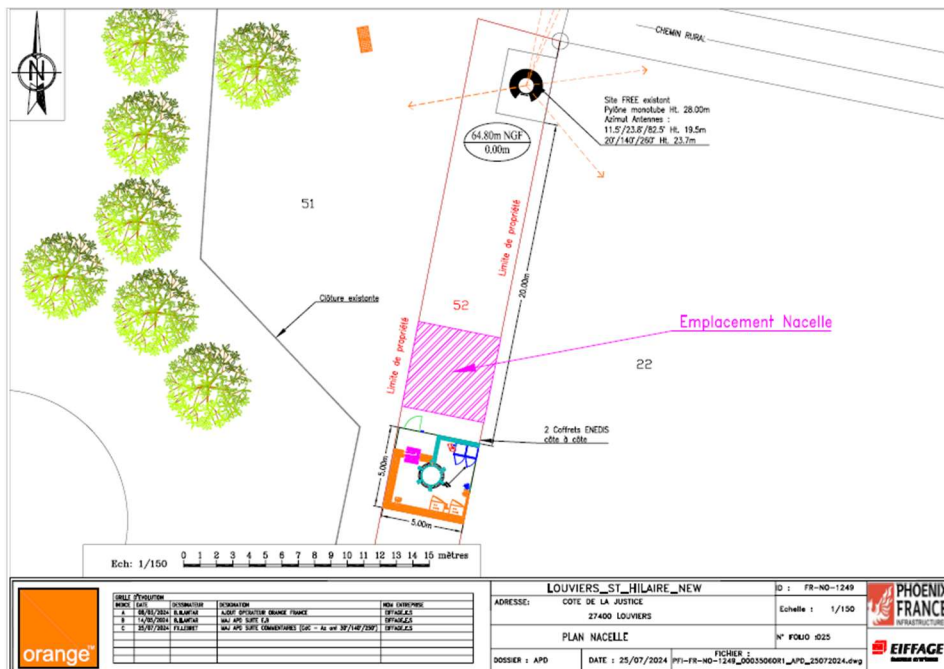
Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250519-25-082-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025



Accusé de réception en préfecture
 027-212703755-20250519-25-082-DE
 Date de télétransmission : 23/05/2025
 Date de réception préfecture : 23/05/2025



Accusé de réception en préfecture
 027-212703755-20250519-25-082-DE
 Date de télétransmission : 23/05/2025
 Date de réception préfecture : 23/05/2025



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250519-25-082-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250519-25-082-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025