Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

BE_2026_0117

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau Exécutif du 10 novembre 2026

L'an deux mille vingt six, le dix novembre à 16 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Bureau Exécutif s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 4 novembre 2026.

Nombre de membres en exercice : 23
Présents ce jour : 23 Procuration(s) : 0

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BERTINOTTI Dominique , Mme BOIRON Bénédicte , Mme CADIOU Gaby , M. COCADIN Romuald , Mme DRONIOU Marie-Louise , M. EGAULT Gervais , M. GUELOU Hervé , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , Mme KERLEN Frédérique , M. LE BEVER Gildas , M. LE CREURER Éric , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LEON Erven , M. LIRZIN Yvon , M. PENVEN Eddy , M. PHILIPPE Joël , M. ROBERT Éric , M. SEUREAU Cédric , M. THEBAULT Christophe

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Bureau. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Couvent des Soeurs du Christ à Tréguier : Convention de servitudes, de mitoyenneté et d'harmonie dans le cadre de la cession à la société François 1er

Exposé des motifs

Aux termes d'une délibération en date du 14 janvier 2025, le Bureau exécutif de Lannion-Trégor Communauté a validé la cession, au profit du promoteur immobilier François 1er, du dernier bâtiment restant lui appartenir et ne faisant l'objet d'aucun projet particulier sur le site du Couvent des Soeurs du Christ à Tréguier (partie de la parcelle AD 183).

Concomitamment à cette cession, la SPLA Lannion Trégor Aménagement cédera une autre partie du site au même promoteur. Coexisteront donc à l'issue de ces cessions, trois propriétaires distincts sur le site : Lannion-Trégor Communauté (Ecole de Musique et chapelles circassiennes sur le surplus de la parcelle AD 183), la SPLA (parcelle AD 336 comprenant notamment les extérieurs) et la société François 1er (parcelle AD 337 constituée du bâtiment dit « Maison conventuelle »).

Il apparaît nécessaire d'organiser les rapports entre ces différents propriétaires et une convention, dont le projet accompagné des plans est ci-annexé, a été rédigée en ce sens par le Cabinet de géomètres Quarta :

Cette convention règle notamment les relations entre LTC et la société François 1er, suite à la division de la parcelle AD 183 pour parvenir à la vente, en ce qui concerne l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, la mitoyenneté et la couverture.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Elle prévoit également la constitution des servitudes suivantes :

- Débord et écoulement des eaux pluviales (LTC fonds servant, François 1er fonds dominant).

- Écoulement des eaux pluviales (LTC fonds servant, François 1er fonds dominant).

- Écoulement des eaux pluviales (LTC fonds dominant, François 1er fonds servant).

- Vues (LTC fonds dominant, SPLA fonds servant).

- Tour d'échelle (LTC fonds dominant, SPLA fonds servant).

VU La délibération n°CC_2026_0075 du Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 9 avril 2026, donnant délégation d'attributions au Bureau exécutif ;

VU La délibération n°BE_2025_0001 du Bureau exécutif de Lannion-Trégor Communauté, en date du 14 janvier 2025, validant la cession du bâtiment sis à Tréguier, cadastré section AD, n° 183p, au profit de la société François 1er ;

Après en avoir délibéré, LE BUREAU EXECUTIF à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER Les termes de la convention en annexe et spécialement la constitution des servitudes ci-avant visées, tant en qualité de propriétaire du fonds dominant qu'en qualité de propriétaire du fonds servant, le tout à titre gratuit.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 13 NOV. 2026
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 13 NOV. 2026
Notifiée le :

Le Président,
Gervais EGAULT

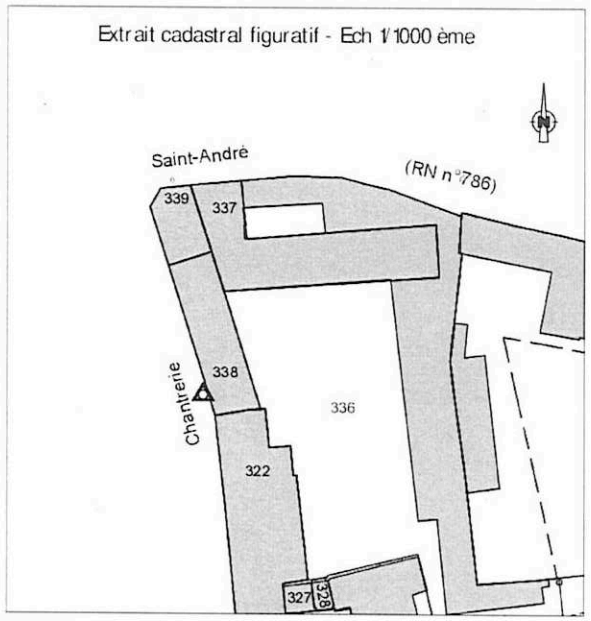
Le Président,
Gervais EGAULT

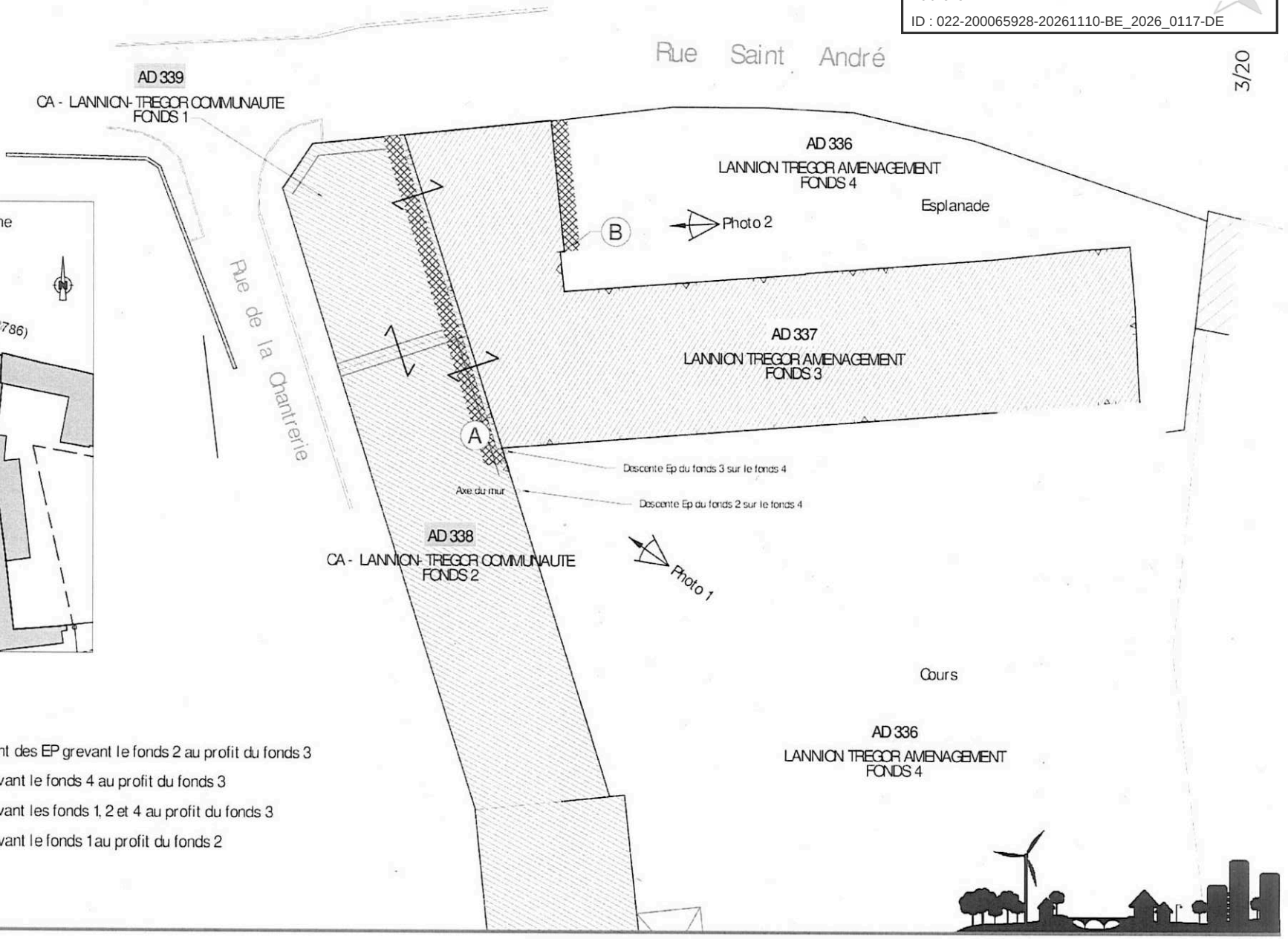
La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

PLAN DE SERVITUDES

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

PLAN n°1





- (A) Servitude (A) de débord et d'écoulement des EP grevant le fonds 2 au profit du fonds 3
- (B) Servitude (B) d'écoulement des EP grevant le fonds 4 au profit du fonds 3
- Servitude (C) d'écoulement des EP grevant les fonds 1, 2 et 4 au profit du fonds 3
- Servitude (D) d'écoulement des EP grevant le fonds 1 au profit du fonds 2
- Application cadastrale sans valeur juridique

Quarta Lannion

TREGUIER | Rue Saint-André

| Parcelles AD n°336 à 339

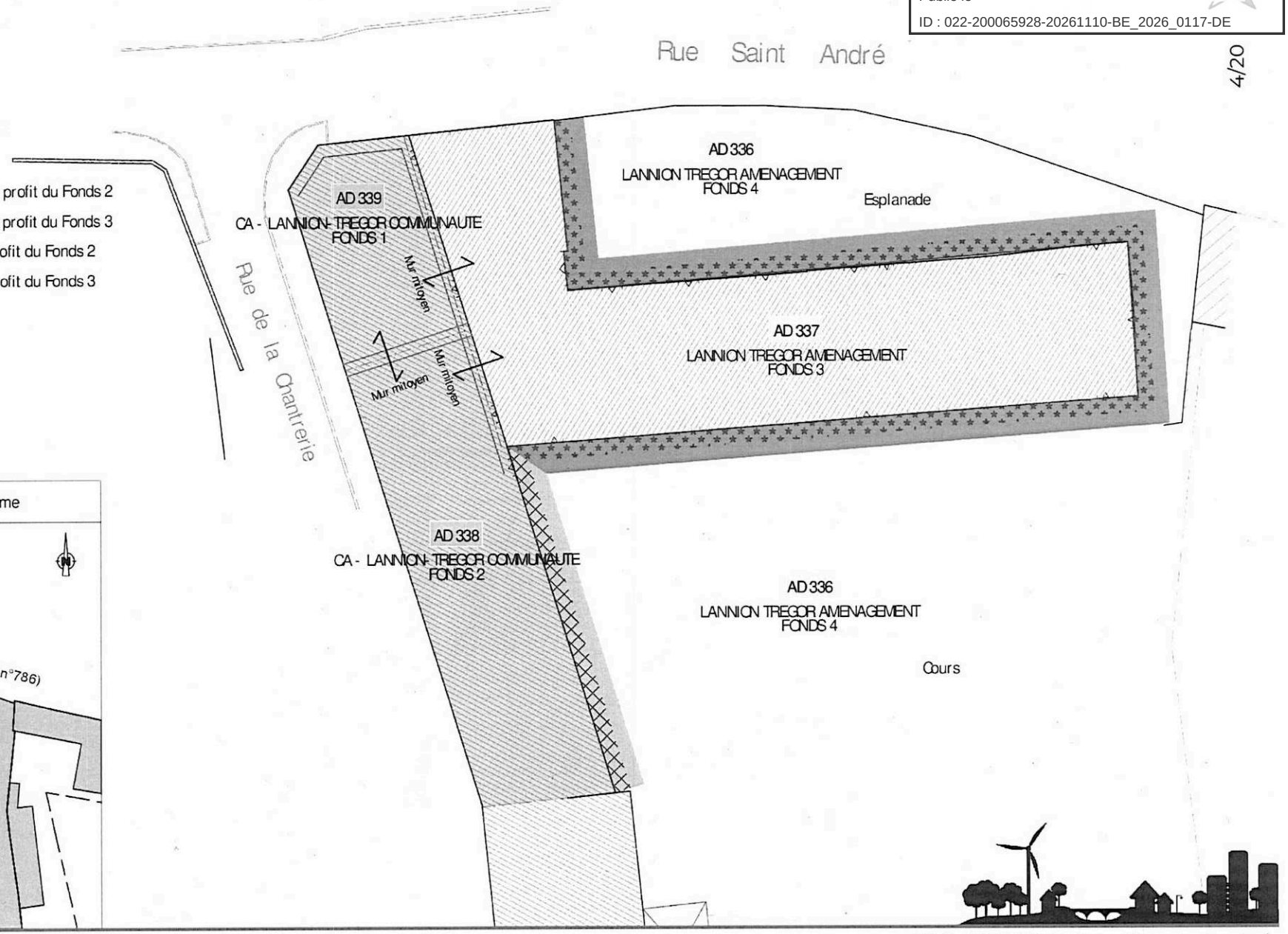
Dossier LA20250163A | ECHELLE 1/250 | SYSTEME DE REFERENCE RGF93-CC48 NGF IGN69 (TERIA)
RESPONSABLE : C. COLLEU | DATE D'EDITION : 26-10-2026

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

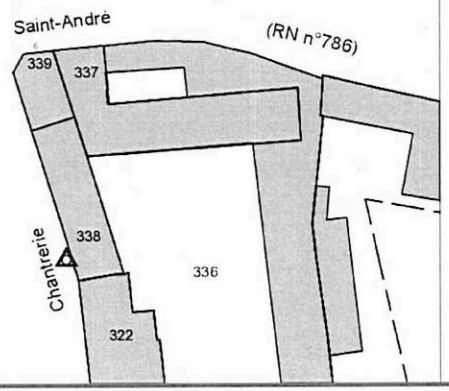
PLAN DE SERVITUDES

PLAN n°2

- Servitude de vue (E) grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 2
- Servitude de vue (F) grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 3
- Tour d'échelle (G) grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 2
- Tour d'échelle (H) grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 3
- Emprise toiture du Fonds 1
- Emprise toiture du Fonds 2
- Application cadastrale sans valeur juridique



Extrait cadastral figuratif - Ech 1/1000 ème



Quarta Lannion

TREGUIER | Rue Saint-André

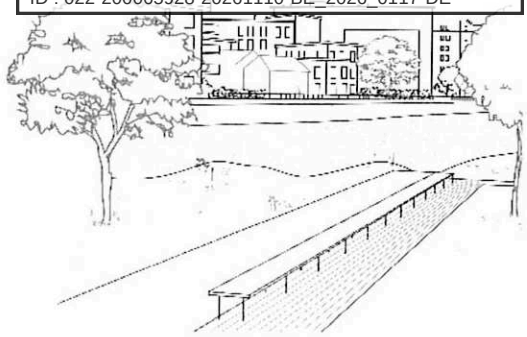
| Parcelles AD n°336 à 339

Dossier LA20250163A | ECHELLE 1/250 | SYSTEME DE REFERENCE RGF93-CC48 NGF IGN69 (TERIA)
RESPONSABLE : C. COLLEU | DATE D'EDITION : 26-10-2026

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Quarta

Département des Côtes d'Armor
Ville de TREGUIER



CONVENTION DE SERVITUDES, DE MITOYENNETE et D'HARMONIE

D'un ensemble immobilier situé 1 rue de la Chantrerie

Légende Quarta sur projet EDD RCP :
A confirmer
En attente
Commentaires

Annexes :

- Plans de servitudes réalisés par la Société QUARTA le 26-10-2026

Document établi par Clément HUON
Géomètre-Expert à ST JACQUES de la LANDE
123 Rue du Temple de Blosne
Tél. 02. 99. 30. 12. 12.
Le 26-10-2026
Dossier LA20250163A-CLCO

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION 3
Article 1.1 Désignation cadastrale des fonds concernés 3
Article 1.2 Présentation des fonds concernés 3
Chapitre 2. CONSTITUTION DE SERVITUDES 5
Article 2.1 Servitude de débord de toiture et d'évacuation des eaux pluviales (A) 5
Article 2.2 Servitude de passage de réseaux des eaux pluviales 6
Article 2.3 Servitude(s) de vue(s) 10
Article 2.4 Servitude(s) de tour d'échelle 11
Article 2.5 Tableau récapitulatif des servitudes constituées 12
Chapitre 3. CONVENTION DE MITOYENNETE, D'HARMONIE ET D'ENTRETIEN DES OUVRAGES D'INTERET COLLECTIF 13
Article 3.1 Dispositions générales relatives à l'harmonie de l'ensemble immobilier 13
Article 3.2 Mur(s) mitoyen(s) 13
Article 3.3 Couverture 14
Chapitre 4. DISPOSITIONS DIVERSES 16
Article 4.1 Modification de la présente convention 16
Article 4.2 Application et extinction des servitudes constituées 16
Article 4.3 Publication et juridiction compétente 16

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Chapitre 1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Article 1.1 Désignation cadastrale des fonds concernés

Les fonds concernés par la présente convention sont situés sur des terrains sis Commune de Tréguier et actuellement cadastrés :

Fonds	*Section*	*N°*	*Voirie ou lieu-dit*	*Contenance*
1	AD	339	1 rue de la Chantrerie	01a 12ca
2	AD	338	1 rue de la Chantrerie	02a 56ca
3	AD	337	11 rue Saint André	04a 89ca
4	AD	336	11 rue Saint André	72a 94ca

Article 1.2 Présentation des fonds concernés

La présente convention a pour objet d'organiser les rapports entre les fonds précités et ci-dessous présentés :

Fonds 1 (Parcelle AD n°339) :
- Il est situé 1 rue de la Chantrerie.
- Il est constitué d'un immeuble sur 3 niveau + combles
- L'immeuble est accolé à l'Est avec le bâtiment du fonds 3 (à l'axe d'un mur).
- L'immeuble est jumelé au Sud avec le bâtiment du fonds 2 (à l'axe d'un mur).
- Son accès se fait au Nord-Ouest de la parcelle direction à l'intersection des rues « Saint André » et « de la Chanterie ».

Fonds 2 (Parcelle AD n°338) :
- Il est situé 1 rue de la Chantrerie.
- Il est constitué d'un immeuble sur 3 niveau + combles,
- L'immeuble est accolé à l'Est avec le bâtiment du fonds 3 (à l'axe d'un mur), avec enchevêtrement de toiture.
- Il possède des fenêtres au RDC, R+1, R+2 et combles donnant directement sur le Fonds 4
- Son accès se fait à l'Est depuis le Fonds 4.

Fonds 3 (Parcelle AD n°337) :
- Il est situé 11 rue Saint André.
- Il est constitué d'un immeuble sur 3 niveau + combles
- L'immeuble est accolé avec celui des Fonds 1 et 2 (à l'axe d'un mur).
- Il possède des fenêtres au RDC, R+1, R+2 et combles donnant directement sur le Fonds 4
- Son accès se fait au Nord de la parcelle depuis la Rue Saint André.

Fonds 4 (Parcelle AD n°336) :
- Il est situé 11 rue de la Chantrerie.
- Il est constitué d'une cours en son centre et d'une esplanade au Nord.
- Au Nord-Est de la « cours » 2 descentes d'eaux pluviales appartenant aux Fonds 2 et 3.
- Au à l'Est de « l'esplanade », 1 descente d'eau pluviale du Fonds 3
- Son accès se fait au Nord directement depuis la rue Saint André.

Document provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

En conséquence de la situation énoncée ci-dessus, qui implique la nécessité d'une gestion collective et organisée de l'ensemble immobilier, il est convenu entre les propriétaires ce qui suit :

- Une servitude de débord de toiture et d'écoulement d'eau pluviale grevant le Fonds 2 au profit du Fonds 3
- Une servitude de passage et d'écoulement d'eau pluviale grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 3
- Une servitude de passage et d'écoulement d'eau pluviale grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 2
- Une servitude de passage en tréfonds des EP grevant les Fonds 1 et 2 au profit du Fonds 3
- Une servitude de passage en tréfonds des EP grevant le Fonds 1 au profit du Fonds 2
- Une servitude de vue grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 3
- Une servitude de vue grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 2
- Une servitude de tour d'échelle grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 3
- Une servitude de tour d'échelle grevant le Fonds 4 au profit du Fonds 2
- Une convention de mitoyenneté pour les murs mitoyens séparant les Fonds 1, 2 et 3 et d'harmonie concernant les bâtiments des fonds 1, 2 et 3.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Chapitre 2. CONSTITUTION DE SERVITUDES

L'article 637 du Code civil définit la servitude comme "*une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire*".
Les servitudes conventionnelles sont régies par les articles 686 à 710 du Code Civil. Selon l'article 686 du Code Civil : *« Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.*
L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après. »

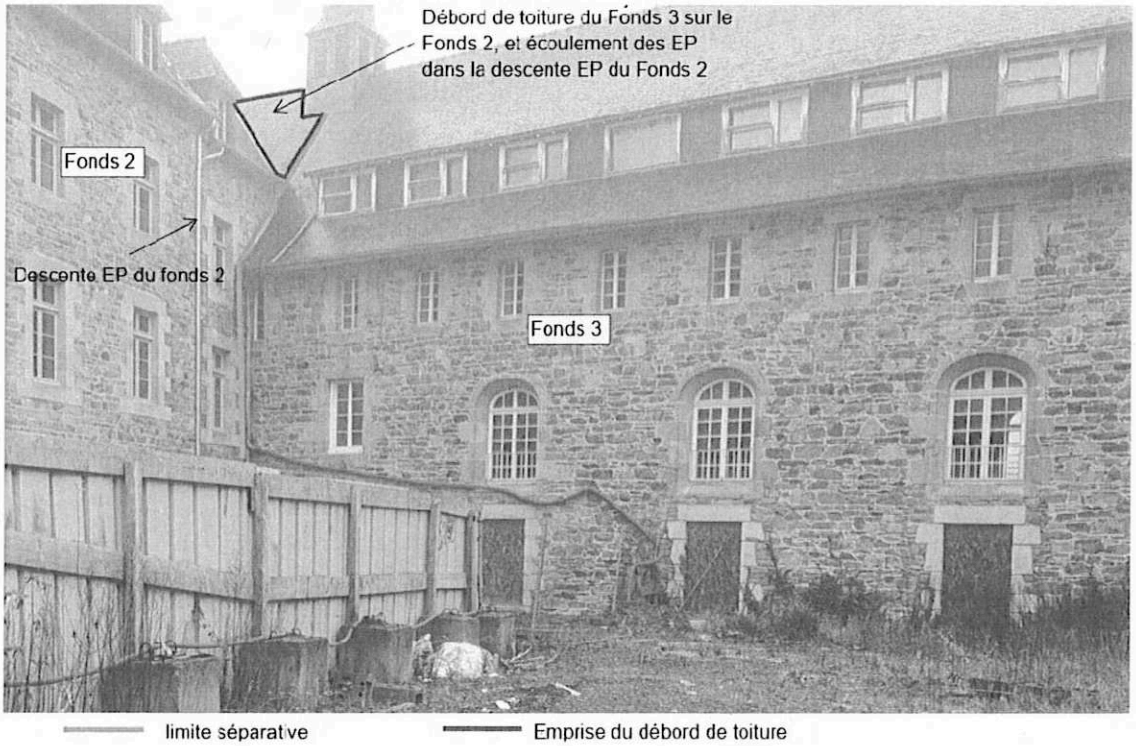
Article 2.1 Servitude de débord de toiture et d'évacuation des eaux pluviales (A)

2.1.1 Etablissement d'une servitude de débord de toiture et d'évacuation des eaux pluviales (A)

Dans un souci de cohérence et d'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier, la toiture du bâtiment édifié sur le Fonds 3, cadastré section AD n°337, présente, en partie Sud-Ouest, un débord venant se raccorder à la toiture située en façade Est du bâtiment édifié sur le Fonds 2, cadastré section AD n°338.
Les deux toitures demeurent distinctes et indépendantes, tant dans leur conception que dans leur entretien et leur réparation.

Les eaux pluviales provenant des parties de toiture concernées sont recueillies par une gouttière commune à leur évacuation, dont le maintien est nécessaire à la conservation de la configuration existante.

Il est donc constitué, à titre réel et perpétuel, sur le Fonds 2, cadastré section AD n°338, formant le fonds servant, au profit du Fonds 3, cadastré section AD n°337, formant le fonds dominant, une servitude de débord et d'évacuation des eaux pluviales, portant sur le maintien du débord de toiture existant et sur l'utilisation de la gouttière concernée, conformément à la situation existante et au plan annexé à la présente convention, où les ouvrages sont repérés sur le plan n°1 sous la référence « A ».



Servitude A - Photo 1 sur le plan n°1

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

2.1.1.1. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de débord de toiture et d'évacuation des eaux pluviales (A)

La présente servitude a pour objet de permettre le maintien du débord de toiture existant du Fonds 3 sur le Fonds 2, ainsi que la collecte et l'évacuation des eaux pluviales au moyen de la gouttière concernée.

Le débord de toiture, les éléments de couverture et les équipements exclusivement affectés à la toiture du Fonds 3 demeurent privatifs et relèvent de la responsabilité de son propriétaire.

La gouttière concernée assure la collecte des eaux pluviales provenant des toitures des Fonds 2 et 3. Son maintien est autorisé dans sa configuration existante, sans que cette disposition ait pour effet de rendre mitoyennes les toitures ou leurs structures respectives.

L'entretien, la réparation ou le remplacement des ouvrages concernés devront être réalisés de manière à préserver le bon fonctionnement de l'évacuation des eaux pluviales et à ne pas porter atteinte au bâtiment voisin.

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux susceptibles d'affecter le débord de toiture ou la gouttière devront en informer préalablement l'autre propriétaire et lui communiquer, lorsque cela est nécessaire, la nature, les modalités et la durée prévisionnelle de l'intervention. En cas d'urgence, les mesures nécessaires à la sauvegarde des biens pourront être prises sans délai, sous réserve d'en informer l'autre propriétaire dans les meilleurs délais.

Les travaux devront être réalisés dans des conditions limitant les dégradations et les nuisances pour le fonds voisin. Le propriétaire à l'origine des travaux assurera la remise en état des lieux consécutive à son intervention.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.1.1.2. Charges relatives la servitude de débord de toiture et d'évacuation des eaux pluviales (A)

En cas de dommage causé au fonds servant du fait de l'exercice de la présente servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

L'ensemble des frais relatifs à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la toiture du Fonds 3, ainsi que des éléments de couverture et équipements qui lui sont exclusivement affectés, sera supporté intégralement par le propriétaire du Fonds 3.

Les frais relatifs à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la gouttière assurant la collecte des eaux pluviales des toitures des Fonds 2 et 3 seront supportés à parts égales par les propriétaires des Fonds 2 et 3.

Toutefois, les frais résultant d'un dommage imputable à l'un des propriétaires, à ses occupants ou aux entreprises intervenant pour son compte seront supportés exclusivement par le propriétaire à l'origine du dommage.

Article 2.2 Servitude de passage de réseaux des eaux pluviales

2.2.1 Servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (servitude B)

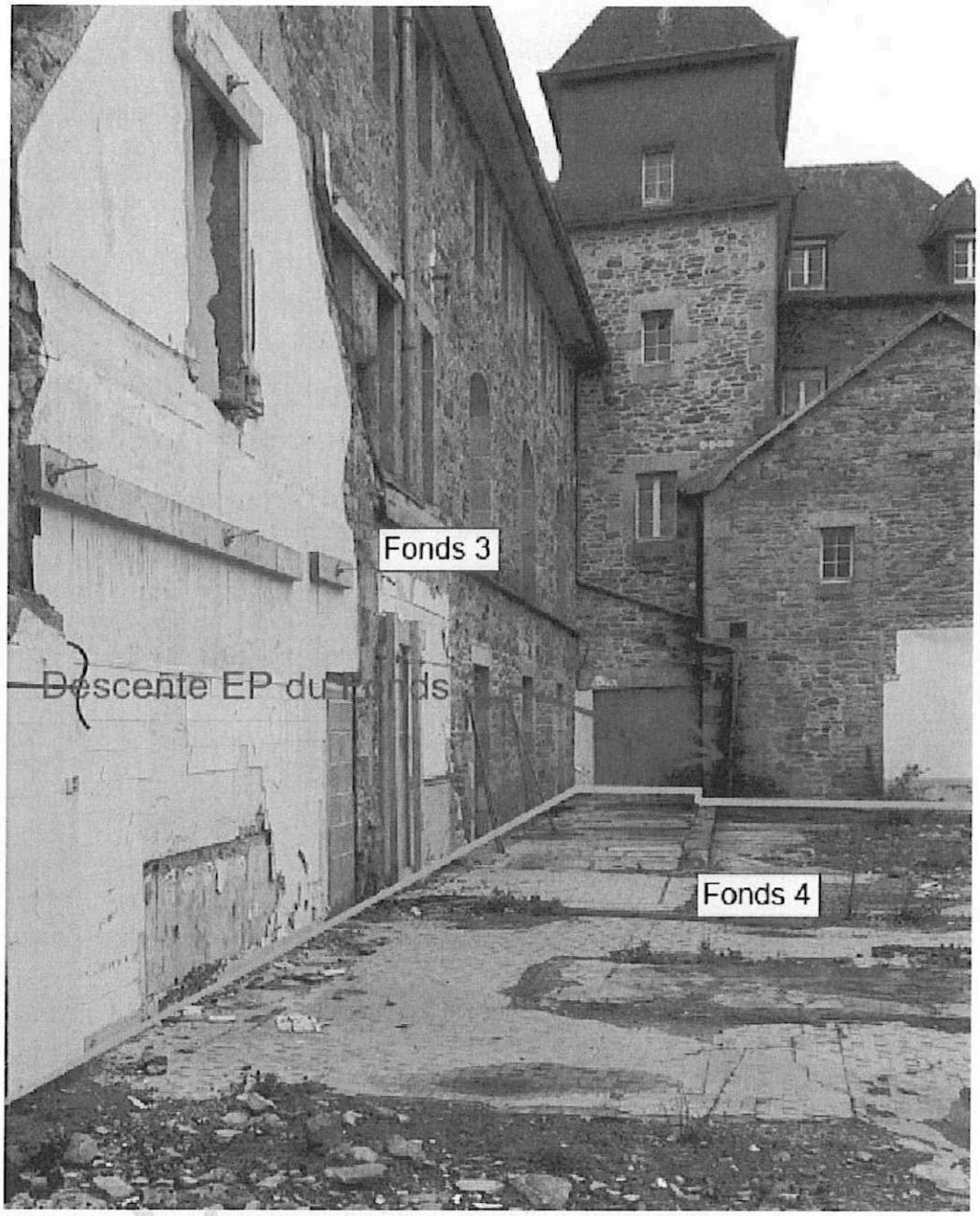
2.2.1.1. Etablissement d'une servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (B)

Sur la façade Est de l'aile Nord du bâtiment édifié sur le Fonds 3, une descente d'eaux pluviales permet l'évacuation des eaux provenant de la toiture dudit bâtiment. Cette descente rejoint le Fonds 4, puis la canalisation se prolonge en tréfonds du Fonds 4.

Il est donc constitué, à titre réel et perpétuel, sur le Fonds 4, formant le fonds servant, au profit du Fonds 3, formant le fonds dominant, une servitude de passage et d'évacuation des eaux pluviales portant sur le maintien et l'utilisation de la descente et de la canalisation existantes.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

L'assiette de cette servitude est repérée par un hachurage violet et la lettre « B » sur le plan n° 1 annexé à la présente convention.



Vue de la façade Est de l'aile Nord du bâtiment du fonds 3 (photo 2 sur le plan n°1)

2.2.1.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (B)

La présente servitude a pour objet de permettre le maintien, l'utilisation et l'évacuation des eaux pluviales provenant de la toiture du Fonds 3, au moyen de la descente et de la canalisation traversant le Fonds 4 en tréfonds.

L'accès aux réseaux et canalisations devra être possible pour les besoins de leur entretien, de leur réparation et de leur remplacement.

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux devront, avant toute exécution, communiquer aux autres propriétaires concernés le programme des travaux envisagés, précisant notamment leur étendue, leur mode de réalisation et leur durée prévisionnelle, et convenir d'une date de démarrage, sauf urgence nécessitant une intervention immédiate.

Ils devront assurer la remise en état des lieux après travaux.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Les propriétaires ne devront réaliser aucun travail susceptible d'endommager les ouvrages concernés ou de compromettre le bon fonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.2.1.3. Charges relatives la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (B)

En cas de dommage causé au fonds servant du fait de l'exercice de la présente servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

L'ensemble des frais relatifs à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la descente et de la canalisation exclusivement affectées à l'évacuation des eaux pluviales du Fonds 3 sera supporté par le propriétaire du Fonds 3.

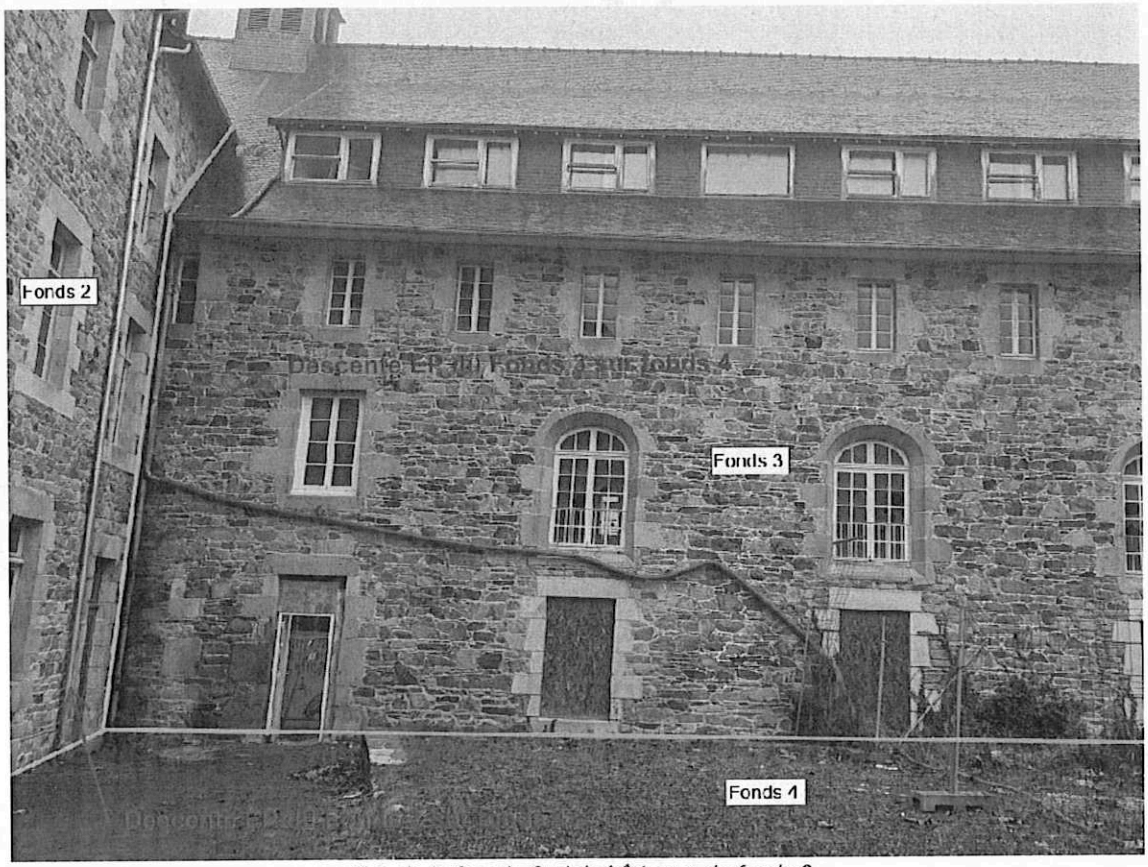
2.2.2 Servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (servitude C)

2.2.2.1. Etablissement d'une servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (C)

À l'angle Sud-Ouest du bâtiment édifié sur le Fonds 3, une descente d'eaux pluviales permet l'évacuation des eaux provenant de la toiture dudit bâtiment. Cette descente rejoint le Fonds 4, puis la canalisation se prolonge en tréfonds au droit de la partie Est des bâtiments édifiés sur les Fonds 2 et 1.

Il est donc constitué, à titre réel et perpétuel, sur les Fonds 4, 2 et 1, formant les fonds servants, au profit du Fonds 3, formant le fonds dominant, une servitude de passage et d'évacuation des eaux pluviales portant sur le maintien et l'utilisation de la descente et de la canalisation existantes.

L'assiette de cette servitude est repérée par un hachurage rouge sur le plan n° 1 annexé à la présente convention.



Vue de la façade Sud du bâtiment du fonds 3

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

2.2.2.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (C)

La présente servitude a pour objet de permettre le maintien, l'utilisation et l'évacuation des eaux pluviales provenant de la toiture du Fonds 3, au moyen de la descente et de la canalisation traversant successivement les Fonds 4, 2 et 1 en tréfonds.

L'accès aux réseaux et canalisations devra être possible pour les besoins de leur entretien, de leur réparation et de leur remplacement.

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux devront, avant toute exécution, communiquer aux autres propriétaires concernés le programme des travaux envisagés, précisant notamment leur étendue, leur mode de réalisation et leur durée prévisionnelle, et convenir d'une date de démarrage, sauf urgence nécessitant une intervention immédiate.

Ils devront assurer la remise en état des lieux après travaux.

Les propriétaires ne devront réaliser aucun travail susceptible d'endommager les ouvrages concernés ou de compromettre le bon fonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.2.2.3. Charges relatives la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (C)

En cas de dommage causé à l'un des fonds servants du fait de l'exercice de la présente servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

L'ensemble des frais relatifs à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la descente et de la canalisation exclusivement affectées à l'évacuation des eaux pluviales du Fonds 3 sera supporté par le propriétaire du Fonds 3.

2.2.3 Servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (servitude D)

2.2.3.1. Etablissement d'une servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (D)

Sur la façade Est du bâtiment édifié sur le Fonds 2, une descente d'eaux pluviales permet l'évacuation des eaux provenant de la toiture dudit bâtiment. Cette descente rejoint le Fonds 4, puis la canalisation se prolonge en tréfonds au droit de la partie Est du bâtiment édifié sur le Fonds 1.

Il est donc constitué, à titre réel et perpétuel, sur les Fonds 4 et 1, formant les fonds servants, au profit du Fonds 2, formant le fonds dominant, une servitude de passage et d'évacuation des eaux pluviales portant sur le maintien et l'utilisation de la descente et de la canalisation existantes.

L'assiette de cette servitude est repérée par un aplat jaune sur le plan n° 1 annexé à la présente convention.

2.2.3.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (D)

La présente servitude a pour objet de permettre le maintien, l'utilisation et l'évacuation des eaux pluviales provenant de la toiture du Fonds 2, au moyen de la descente et de la canalisation traversant successivement les Fonds 4 et 1 en tréfonds.

L'accès aux réseaux et canalisations devra être possible pour les besoins de leur entretien, de leur réparation et de leur remplacement.

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux devront, avant toute exécution, communiquer aux autres propriétaires concernés le programme des travaux envisagés, précisant notamment leur étendue, leur mode de réalisation et leur durée prévisionnelle, et convenir d'une date de démarrage, sauf urgence nécessitant une intervention immédiate.

Ils devront assurer la remise en état des lieux après travaux.

Document provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Les propriétaires ne devront réaliser aucun travail susceptible d'endommager les ouvrages concernés ou de compromettre le bon fonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.2.3.3. Charges relatives la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales (D)

En cas de dommage causé à l'un des fonds servants du fait de l'exercice de la présente servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

L'ensemble des frais relatifs à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la descente et de la canalisation exclusivement affectées à l'évacuation des eaux pluviales du Fonds 2 sera supporté par le propriétaire du Fonds 2.

Article 2.3 Servitude(s) de vue(s)

2.3.1 Servitude de vue(s) (E)

2.3.1.1. Etablissement de la servitude de vue(s) (E)

Il est constitué à titre réel et perpétuel, sur le fonds 4 cadastré AD n°336 formant le fonds servant, au profit du fonds 2 cadastré AD n°338, formant le fonds dominant, une servitude de vue(s).

L'assiette de la servitude sera constituée d'une bande de 1.9 mètres, le long de la limite séparative entre le fonds 4 et le fonds 2. Sa surface sera de 41 m² environ.

2.3.1.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de vue(s) (E)

La présente servitude résulte de la présence de fenêtres sur les 3 niveaux de la façade Est du bâtiment, faisant partie du fonds 2 cadastré AD n°338, ledit bâtiment étant situé en limite de propriété avec le fonds 4 cadastré AD n°336
L'assiette de ladite servitude est représentée par une teinte bleue sur le plan n°2.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.3.1.3. Charges relatives à la servitude de vue(s) (E)

La vue, objet de la servitude, ne pourra pas être obstruée de quelque manière que ce soit.

Tous les frais de création de la fenêtre seront supportés et acquittés par le propriétaire du fonds dominant.

La présente servitude ne génèrera aucune charge collective à répartir entre les fonds.

2.3.2 Servitude de vue(s) (F)

2.3.2.1. Etablissement de la servitude de vue(s) (F)

Il est constitué à titre réel et perpétuel, sur le fonds 4 cadastré AD n°336 formant le fonds servant, au profit du fonds 3 cadastré AD n°337, formant le fonds dominant, une servitude de vue(s).

L'assiette de la servitude sera constituée d'une bande de 1.9 mètres, le long de la limite séparative entre le fonds 4 et le fonds 3. Sa surface sera de 183 m² environ.

2.3.2.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de vue(s) (F)

La présente servitude résulte de la présence de fenêtres sur les 3 niveaux des façades Nord, Est et Sud du bâtiment, faisant partie du fonds 3 cadastré AD n°337, ledit bâtiment étant situé en limite de propriété avec le fonds 4 cadastré AD n°336.
L'assiette de ladite servitude est représentée par une teinte verte sur le plan n°2.

Document Provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.3.2.3. Charges relatives à la servitude de vue(s) (F)

La vue, objet de la servitude, ne pourra pas être obstruée de quelque manière que ce soit.

Tous les frais de création de la fenêtre seront supportés et acquittés par le propriétaire du fonds dominant.

La présente servitude ne génèrera aucune charge collective à répartir entre les fonds.

Article 2.4 Servitude(s) de tour d'échelle

2.4.1 Servitude de tour d'échelle (G)

2.4.1.1. Etablissement de la servitude de tour d'échelle (G)

Il est constitué à titre réel et perpétuel, sur le fonds 4 cadastré AD n°336 formant le fonds servant, au profit du fonds 2 cadastré AD n°338, formant le fonds dominant, une servitude de tour d'échelle.

2.4.1.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de tour d'échelle (G)

La présente servitude est constituée en raison de l'impossibilité, pour le propriétaire du fonds dominant, d'accéder à la toiture et à la façade Est du bâtiment lui appartenant et situé en limite de propriété avec le fonds servant.

Cette servitude est matérialisée en hachuré en quadrillage violet sur le plan n°2 annexé.

La servitude de tour d'échelle permettra au propriétaire du fonds dominant d'accéder, le temps de l'entretien ou des travaux, à la propriété formant le fonds servant afin de réaliser les travaux d'entretien ou de réparation indispensables de la façade et de la toiture qui ne peuvent pas être réalisés par un autre moyen.

Sauf circonstances exceptionnelles, le propriétaire du fonds servant devra être informé au moins 15 jours à l'avance de l'intervention et de ses modalités (étendue, mode de réalisation et durée des travaux).

Les interventions effectuées dans le cadre de cette servitude ne devront constituer aucun dommage sur le fonds servant.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.4.1.3. Charges relatives à la servitude de tour d'échelle (G)

En cas de dommage causé au fonds servant du fait de l'exercice de la servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

La présente servitude ne génèrera aucune charge collective à répartir entre les fonds.

2.4.2 Servitude de tour d'échelle (H)

2.4.2.1. Etablissement de la servitude de tour d'échelle (H)

Il est constitué à titre réel et perpétuel, sur le fonds 4 cadastré AD n°336 formant le fonds servant, au profit du fonds 3 cadastré AD n°337, formant le fonds dominant, une servitude de tour d'échelle.

2.4.2.2. Conditions et modalités d'exercice de la servitude de tour d'échelle (H)

La présente servitude est constituée en raison de l'impossibilité, pour le propriétaire du fonds dominant, d'accéder à la toiture et aux façades Nord, Est et Sud du bâtiment lui appartenant et situé en limite de propriété avec le fonds servant.

Cette servitude est matérialisée en hachurage étoilé violet sur le plan n°2 annexé.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

La servitude de tour d'échelle permettra au propriétaire du fonds dominant d'accéder, le temps de l'entretien ou des travaux, à la propriété formant le fonds servant afin de réaliser les travaux d'entretien ou de réparation indispensables aux façades et de la toiture qui ne peuvent pas être réalisés par un autre moyen.

Sauf circonstances exceptionnelles, le propriétaire du fonds servant devra être informé au moins 15 jours à l'avance de l'intervention et de ses modalités (étendue, mode de réalisation et durée des travaux).

Les interventions effectuées dans le cadre de cette servitude ne devront constituer aucun dommage sur le fonds servant.

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

2.4.2.3. Charges relatives à la servitude de tour d'échelle (H)

En cas de dommage causé au fonds servant du fait de l'exercice de la servitude, les frais de remise en état des lieux seront supportés par le propriétaire à l'origine du dommage.

La présente servitude ne génèrera aucune charge collective à répartir entre les fonds.

Article 2.5 Tableau récapitulatif des servitudes constituées

Servitudes	*Fonds dominant(s)*		*Fonds servant(s)*	
	Fonds	Parcelle(s)	Fonds	Parcelle(s)
Servitude A (Débord et évacuation EP)	3	AD 337	2	AD 338
Servitude B (Passage réseau EP)	3	AD 337	4	AD 336
Servitude C (Passage réseau EP)	3	AD 337	1, 2 et 4	AD 339, 338 et 336
Servitude D (Passage réseau EP)	2	AD 338	1	AD 339
Servitude E (De vue)	2	AD 338	4	AD 339
Servitude F (De vue)	3	AD 337	4	AD 339
Servitude G (Tour d'échelle)	2	AD 338	4	AD 339
Servitude H (Tour d'échelle)	3	AD 337	4	AD 339

Document provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Chapitre 3. CONVENTION DE MITOYENNETE, D'HARMONIE ET D'ENTRETIEN DES OUVRAGES D'INTERET COLLECTIF

Il résulte de la situation énoncée à l'article 1.2 ci-avant la nécessité de prévoir des dispositions relatives à l'harmonie de l'ensemble immobilier ainsi qu'à l'entretien des murs mitoyens, des façades et des toitures.

Article 3.1 Dispositions générales relatives à l'harmonie de l'ensemble immobilier

L'aspect extérieur des constructions devra être respecté, notamment en ce qui concerne l'aspect, les matériaux et les coloris des enduits ou revêtements de façades, des huisseries extérieures, des couvertures et de leurs accessoires (faîtages, gouttières, descentes EP).

Le propriétaire qui voudrait modifier l'aspect extérieur de sa construction devra se conformer aux prescriptions de l'ABF

Tout propriétaire n'occupant pas son logement lui-même, sera tenu de faire observer les présentes conventions à ses locataires et restera responsable envers les autres propriétaires des agissements des occupants.

De la même manière chacun des propriétaires s'engage à participer régulièrement à l'entretien de son fonds afin de préserver l'harmonie générale de l'ensemble.

Article 3.2 Mur(s) mitoyen(s)

3.2.1 Rappel de certaines dispositions du Code Civil relatives au régime de la mitoyenneté

Article 653
Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Article 654
Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.
Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.
Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

Article 655
La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Article 657
Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'à le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Article 658
Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Article 662
L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

3.2.2 Dispositions relatives aux murs mitoyens

Les fonds objet de la présente division sont séparés par deux murs mitoyens distincts, définis comme suit :

- Mur séparant les fonds 1 et 2 du fonds 3 : le caractère mitoyen de ce mur résulte des plans de division dressés le 27 janvier 2021 par le géomètre-expert DELUCHAT-LEC'HVIEN.
- Mur séparant les fonds 1 et 2 entre eux : le caractère mitoyen de ce mur résulte du document de reportage n° 275 L, dressé le 30 septembre 2025 par Clément HUON, Géomètre-Expert à LANNION.

  - Limitation à l'héberge : la mitoyenneté du mur est limitée par l'arête de la construction la moins élevée, en rive supérieure de la couverture augmentée de la hauteur du solin.
  - Cheminée : Le conduit de cheminée, ses briques de fermeture (visibles depuis l'extérieur), la souche, sont la propriété respective du fond pour lequel il présente une utilité.

Chacun des propriétaires aura le droit de se servir du mur mitoyen pour tous les usages auxquels il est destiné, à la condition de ne pas occasionner de dégradation et de ne pas causer de préjudice au propriétaire voisin. Il pourra notamment, sans l'accord du propriétaire voisin, y fixer des cadres, des étagères, ou tout mobilier dès lors qu'aucun percement n'est effectué au-delà de l'axe du mur.

Tous autres travaux importants (percements de grande dimension, défoncements...) devront être soumis au consentement du propriétaire voisin.

Les matériaux d'isolation posés en applique sur les murs mitoyens restent la propriété de celui chez qui ils se trouvent. Néanmoins, leur propriétaire ne devra pas altérer les conditions d'isolation mises en place lors de la construction au profit commun des deux propriétaires dudit mur mitoyen.

3.2.3 Répartition des charges afférentes aux murs mitoyens

Les travaux d'entretien, réparation et réfection des murs mitoyens se feront à frais communs et à parts égales entre les propriétaires concerné par lesdits murs mitoyens.

Article 3.3 Couverture

3.3.1 Dispositions relatives aux couvertures

Les couvertures privatives des fonds 1 et 2 cadastrés AD n°339 et 338 forment une unité justifiant qu'elles soient entretenues comme un ouvrage unique.

Par conséquent, les travaux afférents aux toitures et à leurs accessoires (faîtages, gouttières, descentes EP) devront être organisés collectivement par l'ensemble des propriétaires des fonds concernés. A cet effet le propriétaire le plus diligent pourra solliciter les devis correspondants et réunir l'ensemble des autres propriétaires pour prendre une décision collective. Cette décision requerra l'unanimité des propriétaires.

L'aspect des couvertures devra être respecté, notamment en ce qui concerne les coloris. Si les propriétaires souhaitent modifier l'aspect des couvertures, ils devront obtenir l'accord d'au moins la moitié des autres propriétaires concernés par la présente convention.

Dans le cadre de travaux, soit destinés à réparer un dommage de nature à compromettre la solidité de l'ensemble ou à le rendre impropre à sa destination, soit prescrits par décision administrative, qui seraient refusés par l'un des propriétaires, chacun des autres propriétaires pourra :

- Entreprendre, en cas d'urgence, tous les travaux à caractère conservatoire,
- Les assigner devant le tribunal compétent.

3.3.2 Répartition des charges afférentes aux couvertures

Les charges afférentes aux toitures seront réparties au prorata de la longueur total du bâtiment
Fonds 1 = 30%
Fonds 2 = 70%

3.3.3 Dispositions particulières aux modalités des couvertures

Les dispositions prévues ci-dessus prendront effet qu'à partir de 10ans à compter de la signature des présentes.

Document provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

3.3.4 Règlement des désaccords relatifs aux travaux de couverture

En cas de désaccord entre les propriétaires concernant la nécessité, la nature, les modalités d'exécution ou le financement de travaux portant sur les couvertures et leurs accessoires, les propriétaires concernés s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

À cette fin, le propriétaire sollicitant les travaux notifiera sa demande aux autres propriétaires par écrit, en précisant la nature des travaux envisagés, les motifs de leur réalisation et, dans la mesure du possible, les devis correspondants. Les propriétaires disposeront d'un délai raisonnable pour examiner la demande et tenter de parvenir à un accord.

À défaut d'accord amiable, tout propriétaire intéressé pourra saisir la juridiction compétente afin qu'il soit statué sur les mesures nécessaires à la conservation de l'ensemble immobilier et sur les conséquences financières qui en découlent.

Toutefois, cette démarche amiable ne fera pas obstacle à la réalisation immédiate des mesures conservatoires strictement nécessaires en cas d'urgence, ni à l'accomplissement des travaux imposés par une décision administrative dans les délais prescrits.

Document provisoire

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261110-BE_2026_0117-DE

Chapitre 4. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 4.1 Modification de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée.

Elle devra impérativement être mise à jour en cas de travaux des différents fonds et notamment en cas de réhabilitation, de reconversion ou de changement d'affectation impactant la répartition des charges, l'assiette des servitudes ou leur existence même.

Les modifications de la présente convention seront opérées par la signature d'un avenant, à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires qui devront recueillir l'accord des propriétaires des fonds concernés.

Article 4.2 Application et extinction des servitudes constituées

4.2.1 Mise en œuvre de la présente convention

L'ensemble des servitudes constituées ci-dessus prendront effet à compter de la publication de la présente convention.

4.2.2 Extinction des servitudes

Il est rappelé que, conformément aux articles 703 à 710 du Code civil, les servitudes peuvent s'éteindre de quatre façons, à savoir :

- Par l'impossibilité de les utiliser ;
- Par la confusion des fonds dans la main d'un même propriétaire ;
- Par le non usage pendant 30 ans, le délai de 30 ans commençant à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.
- Par modification conventionnelle ou renonciation du propriétaire du fonds dominant.

Article 4.3 Publication et juridiction compétente

4.3.1 Publication de la présente convention

La présente convention et ses avenants éventuels devront faire l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière et seront annexés à tous les actes de vente des propriétés telles que mentionnées à l'article 1.1.
Les frais de publication des avenants à la présente convention incomberont au(x) propriétaire(s) à l'initiative des modifications.

4.3.2 Tribunal compétent

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier pour lesquels la présente convention a été établie.

Document établi par Clément HUON
Géomètre-Expert, le 26-10-2026