

■ ■
■ ■
■ ■ **DEPARTEMENT DE L'AIN**
■ ■ -----
■ ■ **ARRONDISSEMENT DE BOURG**
■ ■ -----
■ ■ **CANTON DE MIRIBEL**
■ ■
■ ■ **MAIRIE DE NEYRON**
■ ■ -----
■ ■

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 2 juillet 2025

■ ■ **OBJET :**
■ ■ **VENTE DE 130 m² A DETACHER**
■ ■ **DE LA PARCELLE AC n°4**
■ ■
■ ■
■ ■
■ ■
■ ■
■ ■
■ ■

20250031

■ ■ Par deux mille vingt-cinq, le deux juillet, à
■ ■ 19H30, le Conseil Municipal légalement
■ ■ convoqué s'est réuni en session ordinaire à la
■ ■ Mairie, sous la présidence de :

■ ■ Christine FRANÇOIS, Maire

■ ■ Étaient présents : BOYET Jérôme, BRIERE Matthieu, DUPLAN Véronique, FAURE
■ ■ Sébastien, FAVREAU Julien, FRANÇOIS Christine, GARCIA Nathalie, GAROUTTE
■ ■ Agnès, GIRARD Jean-Yves, GRUFFAT Henri, LARIVE Bruno, MENUT Brigitte,
■ ■ PAYRE Raphaël, PISTIL Raymond, VERDENET Clotilde.

■ ■ Pouvoirs : BOURGEOIS Rosaria donne pouvoir à GARCIA Nathalie, DELACOURT
■ ■ Marc donne pouvoir à BRIERE Matthieu, HERVIS Jean-Pierre donne pouvoir à PISTIL
■ ■ Raymond, JULLIEN Valérie donne pouvoir à BOYET Jérôme, MARQUIS Gérard donne
■ ■ pouvoir à GIRARD Jean-Yves, NEDIALKOVA Krassi donne pouvoir à GRUFFAT
■ ■ Henri, PERINELLE Patricia donne pouvoir à FRANÇOIS Christine, QUEIREL Elodie
■ ■ donne pouvoir à VERDENET Clotilde.

■ ■ Secrétaire de Séance : PISTIL Raymond

■ ■ *Date de convocation du Conseil* : 26/06/2025

■ ■ *Nombre de conseillers* : 23

■ ■ *Nombre de présents* : 15

■ ■ *Pouvoirs* : 8

■ ■ Rapporteur : Raphaël PAYRE

■ ■ Considérant que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrale section AC n°4
■ ■ située à Neyron (01700),

■ ■ Considérant qu'une infrastructure de téléphonie mobile appartenant à la société ON
■ ■ TOWER est implanté sur ladite parcelle,

■ ■ Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet d'acquisition portée par la
■ ■ société CELLAND ESTATE MANAGEMENT FRANCE dont les modalités sont les
■ ■ suivantes :

- ■ - acquisition d'une surface de 130 m² à détacher de la parcelle cadastrée section
■ ■ AC n°4 ;
- ■ - prix global : 80.015,00€ H.T. (QUATRE VINGT MILLE QUINZE EUROS
■ ■ HORS TAXES) net vendeur ;

- servitude de passage et de tréfonds sur les parcelles cadastrées section AC numéros 4 et 352 ;
- frais de géomètre-expert à la charge de l'acquéreur ;
- frais de notaire et d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

Dans le cas où la parcelle cadastrée section AC n°4 relève du domaine public de la commune, il est demandé au Conseil municipal de constater sa désaffectation et de prononcer son déclassement.

Par voie de conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser Mme. le Maire ou, en cas d'absence et d'empêchement, son représentant délégué, à signer la promesse de vente avec la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT FRANCE et à signer tous documents afférents à ce dossier, et notamment les documents relatifs à la division parcellaire et l'acte authentique, et à prendre toute mesure d'exécution.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE :

Pour : 18 – Contre : 5 – Abstentions : 0

- AUTORISE la cession d'une surface de 130 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AC n°4 à la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT France, ainsi que l'établissement de servitudes de passage et de passage en tréfonds sur les parcelles section AC n°4 et 352 au profit de la surface à détacher, pour un montant de 80.015,00€ HT. (QUATRE VINGT MILLE QUINZE EUROS HORS TAXES) net vendeur.
- AUTORISE Madame la Maire ou, en cas d'absence et d'empêchement, son représentant délégué, à signer la promesse de vente avec la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT FRANCE, et à signer tous documents afférents à ce dossier, et notamment les documents relatifs à la division parcellaire et l'acte authentique, et à prendre toute mesure d'exécution.
- Considérant que la parcelle cadastrée section AC n°4 n'est plus affectée à une mission de service public et à l'accueil du public, le Conseil municipal constate la désaffectation et prononce le déclassement de la parcelle cadastrée section AC n°4 ;

AUTORISE Madame la Maire ou, en cas d'absence et d'empêchement, son représentant délégué, à signer tous documents afférents à ce dossier et à prendre toute mesure d'exécution.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus par les membres présents.

A NEYRON, le 2 juillet 2025.

La Maire

Christine FRANÇOIS



PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Neyron, Commune, immatriculée sous le numéro 210 102 752, ayant son siège en la Mairie, Place Victor Basch à Neyron (01700), représentée par Madame Christine FRANCOIS en qualité de Maire, dûment habilitée aux présentes par délibération du conseil municipal en date du _____ ci-après annexée,

Ci-après dénommée « **le Promettant** »
d'une part,

ET

Celland Estate Management France, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 931479323, ayant son siège social 58 avenue Emile Zola, 92100 Boulogne-Billancourt, représentée par Madame Sandrine GARCIA, agissant en qualité de Responsable Pôle Acquisition, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »
d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Promettant est propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°4 à NEYRON (01700) (ci-après la « **Parcelle** »).

Aux termes d'un bail en date du 1 août 2022, le Promettant a loué à Free Mobile des emplacements dans l'emprise de la Parcelle aux fins d'installation d'équipements de communications électroniques. Ce bail a été cédé par la société Free Mobile à On Tower France SAS.

A l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré, les Parties sont convenues de la présente qui constitue une promesse synallagmatique de cession d'Usufruit temporaire sous conditions suspensives (ci-après la « **Promesse** »).

Nos références : FR-01-900095

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

En complément des termes définis dans l'Exposé Préalable, les termes suivants ont dans la Promesse le sens qui leur est attribué ci-dessous :



Annexe: désigne une annexe à la Promesse et qui en fait partie intégrante ;
Article: désigne un article de la présente Promesse ;
Bien: a le sens qui lui est attribué à l'Article 3 ;
Durée d'Exercice de la Promesse: a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.01 ;
Notification: a le sens qui lui est attribué à l'Article 20 ;
Parcelle: désigne la parcelle cadastrée n°4, section AC à NEYRON (01700) ;
Prorata des Loyers : a le sens qui lui est attribué à l'Article 6 ;
Prix: a le sens qui lui est attribué à l'Article 6 ;
Promesse: désigne la présente Promesse et ses Annexes ;
Partie(s): désigne ensemble ou séparément le Promettant ou le Bénéficiaire ;
Réitération: désigne la signature de la cession d'Usufruit temporaire en la forme authentique en exécution de la Promesse
Usufruit temporaire: désigne un usufruit au sens de l'article 578 du Code civil, d'une durée de trente (30) ans.

ARTICLE 2. OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant prend l'engagement irrévocable de céder au Bénéficiaire l'Usufruit temporaire du Bien, tel que décrit à l'Article 3 et défini en Annexe, et ce pendant la durée ci-dessous convenue. En conséquence, le Promettant s'interdit pendant toute la durée de validité de la Promesse de rétracter son engagement de vendre, d'aliéner le Bien à un tiers (notamment par le biais d'un pacte de préférence ou d'une promesse unilatérale de vente), de le grever de charges réelles ou personnelles (telle qu'hypothèque ou droit de jouissance), d'apporter une modification par rapport à son état actuel et d'une manière générale s'oblige à le gérer raisonnablement. Le Bénéficiaire accepte cette Promesse en tant que telle.

ARTICLE 3. DÉSIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PROMESSE ET AFFECTATION

Le Promettant promet de céder au Bénéficiaire, pour une durée de trente (30) ans, l'Usufruit temporaire d'une portion de la Parcelle sur une surface de 130m² tout autour de l'antenne de téléphonie mobile et figurant en bleu sur les plans de l'Annexe et dont la description est la suivante :

- surface de 130m² ;
- contenant a minima l'intégralité de l'infrastructure télécom accueillant la structure et les antennes de téléphonie mobile et prenant en tout état de cause l'intégralité des espaces occupés par l'infrastructure télécom et les équipements nécessaires à son fonctionnement.

ci-après désigné le « **Bien** »

Le Bénéficiaire déclare qu'il entend affecter le Bien à destination d'installation et d'exploitation d'infrastructures et équipements de radiotéléphonie et de communications électroniques.

ARTICLE 4. SERVITUDES

4.01 SERVITUDE D'ACCÈS

A. SERVITUDE D'ACCÈS SUR LA PARCELLE OBJET DES PRÉSENTES:

Le Promettant consent à titre de servitude sur la Parcelle, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, tel que représenté en jaune en Annexe, et donne tout pouvoir au géomètre-expert et au notaire désignés par le Bénéficiaire de définir les emprises nécessaires et appropriées.



Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur les emprises nécessaires et appropriées définies par le géomètre-expert.

L'entretien courant incombera au Promettant ; toutefois, en cas de dégradations causées par le Bénéficiaire, les frais de remise en état seraient exclusivement supportés par ce dernier.

Le Bénéficiaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude.

Cette servitude est constituée sans indemnité, le prix ci-après stipulé tenant compte de cette constitution.

B. CONSTITUTION D'UNE SERVITUDES DE PASSAGE SUR UN ACCÈS EXISTANT:

Afin d'assurer la desserte effective de la Parcelle, d'un commun accord, les Parties entendent conditionner la présente promesse de cession d'Usufruit temporaire dans les conditions visées à l'article 9.01 v., à la condition suspensive de l'obtention de l'accord des propriétaires des fonds servants ci-après énumérés, pour la constitution d'une servitude de passage sans indemnité sur un accès existant.

L'emprise de cette servitude correspond à l'assiette du chemin existant, depuis la voirie publique, à travers les parcelles cadastrées n°351, 352 et 354 section AC tel que représenté en jaune en Annexe.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur les emprises nécessaires et appropriées définies par le géomètre-expert.

Cette servitude devra être obtenue au bénéfice du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à faire toute diligence pour obtenir l'accord des propriétaires des fonds servant.

4.02 SERVITUDE DE TRÉFONDS

Le Promettant consent à titre de servitude sur la Parcelle, une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines sur les parcelles cadastrées section AC numéros 4, 351, 352, tel que représenté en rouge en Annexe, et donne tout pouvoir au géomètre-expert et au notaire désignés par le Bénéficiaire de définir les emprises nécessaires et appropriées.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur les emprises susvisées telle que matérialisée par le géomètre expert.

Le Bénéficiaire fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement. Le Bénéficiaire assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que l'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.



Cette servitude est constituée sans indemnité, le prix ci-après stipulé tenant compte de cette constitution.

ARTICLE 5. CONDITION D'EXERCICE

5.01 DURÉE D'EXERCICE DE LA PROMESSE

La Promesse est consentie et acceptée pour une durée de seize (16) mois à compter de la date de la dernière signature des Parties (la « **Durée d'Exercice de la Promesse** »).

Hors les cas d'inexécution et ou d'exécution fautive, il ne pourra être mis fin à la Promesse avant son terme que d'un commun accord des Parties.

Il est expressément convenu que si, de son seul fait, le Bénéficiaire ne réitère pas la présente Promesse par acte authentique, dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la Promesse, le Promettant recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la Promesse, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée ci-dessus fixée (éventuellement prolongée par l'effet de l'article 5.02 ci-dessous). Le Bénéficiaire pourra le mettre en demeure, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître devant le notaire qu'il aura choisi.

5.02 RECONDUCTION D'OFFICE DES DÉLAIS

Si à la date d'expiration de la Promesse, les divers documents nécessaires à la Réitération n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder quatre-vingt dix (90) jours.

5.03 RÉITÉRATION

Les Parties retardent la formation de la cession d'Usufruit temporaire à la levée des conditions suspensives dans les conditions visées à l'article 9 des présentes.

En cas de levée desdites conditions, la cession d'Usufruit temporaire sera reçue en la forme authentique par devant le notaire désigné par le Bénéficiaire, assisté le cas échéant par le notaire du Promettant. La cession d'Usufruit temporaire reprendra les clauses de la Promesse.

Le Promettant et le Bénéficiaire, conviennent que la signature de l'acte authentique de cession d'Usufruit temporaire interviendra dans le délai d'un mois à compter de l'envoi par le notaire à toutes les parties d'un projet d'acte de cession et de l'obtention de tous les éléments du dossier (division cadastrale effectuée, droits de préemption purgés, accord des créanciers inscrits ...).

A défaut de Réitération à l'issue du Délai de Réitération, le Bénéficiaire pourra mettre en demeure le Promettant, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de cession d'Usufruit temporaire. Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis minimum de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :



- (i) soit à la signature de l'acte authentique de cession d'Usufruit temporaire, qui sera reçu par le notaire ;
- (ii) soit, le cas échéant, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du Promettant.

En cas de défaut du Promettant, le Bénéficiaire pourra, à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la Réitération, sans préjudicier de son droit de demander tous dommages et intérêts ;
- soit encore faire constater que la Promesse est résolue de plein droit ; cette constatation résultant de la défaillance du Promettant constatée dans le procès-verbal et de la déclaration par le Bénéficiaire de sa volonté de considérer la Promesse comme résolue de plein droit. Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté, sans préjudice de son droit de demander tous dommages et intérêts.

A défaut de réitération de l'acte authentique dans le délai susvisé au présent article 5.03 §3 , et huit jours après accusé réception d'une lettre recommandée adressée par le Bénéficiaire sommant le Promettant de s'exécuter et demeurée sans effet, le Promettant devra régler au Bénéficiaire, une indemnité journalière forfaitaire de Cinquante euros (€50,00) , à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du Bénéficiaire de poursuivre la signature de l'acte authentique de cession d'Usufruit temporaire.

Cette astreinte sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de cession sur le prorata de loyers éventuellement dû par le Promettant, puis sur le prix de la cession d'Usufruit temporaire, et sera versée directement au Bénéficiaire. L'indemnité sera due dès le premier jour de retard.

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs à la cession d'Usufruit temporaire, et notamment les frais d'enregistrement et de publication de la cession d'Usufruit temporaire ainsi que les frais d'arpentage et de bornage seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige.

ARTICLE 6. PRIX

6.01 PRIX D'ACQUISITION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE SUR LE BIEN

La cession d'Usufruit temporaire, en cas de réalisation et la constitution des servitudes associées aura lieu moyennant le prix fixé d'un commun accord (le « **Prix** ») à la somme égale à 80.015,00€ H.T. (QUATRE VINGT MILLE QUINZE EUROS HORS TAXES), payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la cession d'Usufruit temporaire.

Le Promettant déclare ne pas être assujéti à la TVA (taxe sur la valeur ajoutée).

Le prix s'entend « net vendeur », c'est-à-dire que les droits de mutation et les frais de notaires sont à la charge exclusive du Bénéficiaire, le Promettant restant seul redevable des éventuelles plus-values immobilières qui lui incombent.

De surcroît, les frais de bornage et le coût des diagnostics obligatoires, si applicables, seront également pris en charge par le Bénéficiaire.

6.02 PRORATA DES LOYERS

Le transfert de propriété de droits réels sur l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la cession ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers, le Bien étant loué ainsi qu'il est indiqué ci-dessus. Le prorata de loyers sera constaté par la comptabilité du Notaire (le «**Prorata des Loyers**»).



ARTICLE 7. EXÉCUTION FORCÉE

Les Parties reconnaissent expressément que la Promesse est conclue par les Parties en considération du fait que l'autre Partie se trouve irrévocablement liée.

Toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace conformément à l'alinéa 1 de l'article 1589 du Code civil. En cas de refus par le Promettant de réaliser la cession par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la cession par voie judiciaire ou demander le paiement de la Clause Pénale visée à l'article 19 des présentes.

ARTICLE 8. OBLIGATION DE REMISE EN ÉTAT

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, l'usufruitier restituera les lieux libres de toute occupation dans un état d'usure normale, à l'exception du massif qu'il pourra laisser en l'état. Dans cette hypothèse, le nu-proprétaire deviendra pleinement propriétaire de cet élément à compter de la date de restitution des Lieux, l'acceptant dans l'état dans lequel il se trouve et renonçant à tout recours à ce titre

ARTICLE 9. CONDITIONS SUSPENSIVES

9.01 CONDITIONS

La présente Promesse est assortie des conditions suspensives suivantes, stipulées au seul bénéfice du Bénéficiaire :

- i. la justification de l'origine de propriété incommutable, régulière et continue, immédiate et antérieure du Site remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans ;
- ii. la production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature de la cession d'Usufruit temporaire et attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du Bien ;
- iii. la condition qu'il soit justifié au Bénéficiaire de l'absence de servitudes conventionnelles révélées par les documents hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière compétent (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents et les anciens titres de propriété) de nature à déprécier de manière significative la valeur du Bien, à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire ;
- iv. la condition que le Promettant réalise les formalités de déclassement et de désaffectation, dans l'hypothèse où la Parcelle relèverait du domaine public ;
- v. la constatation par acte authentique, d'une servitude de passage et de passage en tréfonds sans indemnité sur le chemin d'accès existant permettant la desserte effective de la Parcelle, telle que définie à l'article 4.01B sur les parcelles cadastrée section AC numéros 351 et 354 ; Ou l'obtention d'un jugement définitif autorisant la constitution de cette servitude de passage en surface sans indemnité ;
- vi. la condition que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du Bien ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire la destine ;



- vii. l'obtention de toutes mainlevées, de sûretés, autorisations, agréments, renonciation à tous droits réels d'origine conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception des servitudes publiques, sur le Bien ;
- viii. la division cadastrale de la surface définie à l'article 3, le cas échéant, soumise ou non à formalité du Code de l'urbanisme (le cas échéant purgée de tout recours) ;
- ix. qu'aucun droit de préemption et/ou droit de préférence pouvant exister sur l'immeuble ne soit exercé.

Ces conditions suspensives constituent la cause impulsive et déterminante du consentement du Bénéficiaire, qui ne l'aurait pas conclu en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le Bénéficiaire pourra seul s'en prévaloir, le Promettant ne pouvant en aucun cas l'invoquer pour faire échec à la réitération. Le Bénéficiaire peut y renoncer unilatéralement en tout ou partie.

Les conditions suspensives sont reconnues par le Promettant comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le Promettant s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la présente Promesse.

9.02 ACCOMPLISSEMENT DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si, au plus tard à la date d'expiration de la présente Promesse, éventuellement prorogée (i) toutes les conditions suspensives sont accomplies ou (ii) si le Bénéficiaire renonce à celles qui ne l'auraient pas été, la cession d'Usufruit temporaire est parfaite et oblige les Parties selon les termes de la présente Promesse et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Les Parties s'obligent alors à réitérer la cession d'Usufruit temporaire en la forme authentique dans les conditions de l'article 5 des présentes.

Le Bénéficiaire informera le Promettant, de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies.

9.03 DÉFAUT D'ACCOMPLISSEMENT DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si, à la date d'expiration de la présente Promesse, telle qu'éventuellement prorogée, une seule des Conditions Suspensives n'est pas accomplie, et sauf pour le Bénéficiaire à y renoncer, la présente Promesse deviendra caduque de plein droit, chaque Partie étant libérée de tous engagements à l'égard de l'autre.

ARTICLE 10. PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le Promettant s'oblige, au cas où il déciderait de vendre la nue-propriété, pendant la durée de l'Usufruit temporaire ainsi que six (6) mois suivant son échéance, à donner au Bénéficiaire, la préférence sur tout autre acquéreur ou cocontractant pour l'acquisition de la pleine propriété des emplacements, et ce à égalité de prix et conditions de vente.

Le présent pacte s'applique à la condition que l'acte projeté soit circonscrit au Bien ou qu'il vise un ensemble plus vaste.



Le Promettant devra faire connaître au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception, quarante jours (40 jours) calendaires au moins avant de réaliser le contrat qu'il se proposera de faire, le prix sincère offert par celui-ci, les modalités de paiement prévues, les conditions du contrat projeté ainsi que le projet de contrat si celui-ci existe.

Le Bénéficiaire sera tenu de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Contractant dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception ou de la date de première présentation de la lettre recommandée susvisée, faute de quoi il sera déchu de son droit. Dans l'hypothèse où, dans le délai susvisé, le Bénéficiaire accepterait de conclure le contrat projeté aux conditions communiquées par le Promettant, ledit contrat sera réputé parfait entre les Parties, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

En cas d'acceptation par le Bénéficiaire dans les formes et délais ci-dessus, l'acte devra être régularisé aux conditions convenues dans un délai de trois (3) mois de la notification de son acceptation par Bénéficiaire au Promettant, faute de quoi le Promettant pourra reprendre son entière liberté et céder ses droits dans les conditions prévues initialement.

ARTICLE 11. CONDITIONS DE JOUISSANCE

A l'entrée en vigueur de l'Usufruit temporaire, le Bénéficiaire devenu Usufruitier jouira du Bien, notamment, dans les conditions suivantes :

- i. Il se chargera des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ;
- ii. Il profitera du droit d'accession ;
- iii. Il pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle de l'Usufruit temporaire cédé ;
- iv. L'Usufruitier pourra librement apporter ou céder son droit d'usufruit, partiellement ou en totalité, à un tiers qui sera alors substitué dans les droits et obligations en résultant ;
- v. L'Usufruitier peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée de l'Usufruit temporaire cédé, à charge d'avertir le Nu-Propriétaire ;
- vi. Il pourra librement hypothéquer les droits qu'il tient de l'usufruit ;
- vii. Il devra s'acquitter de toutes les charges et contributions relatives au Bien.

ARTICLE 12. INTERPRÉTATION

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'acte authentique.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'acte authentique, les stipulations de l'acte authentique prévaudront.

Pendant toute la durée de la Promesse, les Parties s'engagent à considérer comme strictement confidentielles toutes les informations, quelles qu'en soient la nature et les supports fournis par les Parties dans le cadre de la négociation, la passation et l'exécution de la présente.

ARTICLE 13. DIVISIBILITE DES CLAUSES



Le fait qu'une clause quelconque des présentes devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, la légalité et/ou l'applicabilité des autres stipulations de la Promesse et n'exonérera pas les Parties de l'exécution de ladite Promesse.

Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la clause nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable, une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 14. ANNEXES ET MODIFICATION

L'Annexe fait partie intégrante de la Promesse. En cas de contradiction entre le texte de la Promesse et l'Annexe, le texte de la Promesse prévaut.

Toute modification de la Promesse ne pourra résulter que d'un avenant signé par toutes les Parties.

Le fait pour une Partie de tolérer, même de manière prolongée, une inexécution par l'autre Partie de l'une quelconque de ses obligations ne vaut pas renonciation au bénéfice de celles-ci et ne peut être interprété comme un quelconque acquiescement ou consentement tacite à une quelconque modification de la Promesse.

ARTICLE 15. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Promesse sera régie et interprétée conformément au droit français.

Tout litige entre les Parties portant sur l'interprétation ou l'exécution de la Promesse sera de la compétence des Tribunaux de Paris.

ARTICLE 16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Promettant, en son siège,
- Le Bénéficiaire, en son siège social.

ARTICLE 17. NOTIFICATIONS

Toutes notifications, demandes, accords ou autres communications effectuées au titre de la Promesse (une « **Notification** ») ne sera valablement effectuée qu'à condition d'avoir été adressée conformément aux stipulations du présent article.

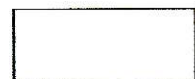
Toute Notification devra être faite par écrit, rédigée en français et remise en mains propres contre reçu signé et daté par ou pour le compte du destinataire, soit transmise à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation de la lettre recommandée mentionnée ci-avant effectuée par la Poste auprès du destinataire.

ARTICLE 18. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

18.01 LE PROMETTANT

Le Promettant déclare :

- Qu'il est pleinement propriétaire de la Parcelle et dispose de tous les pouvoirs, autorisations ou habilitations nécessaires pour valablement conclure les présentes ;
- Que la Parcelle n'est grevée d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers et en particulier que la Parcelle est libre de tout bail ou convention d'occupation au profit d'un tiers, même verbale ;
- Qu'il n'a pas concédé à d'autres personnes que le Bénéficiaire de droit de préférence sur la Parcelle ;



- Que la Parcelle ne fait, en tout ou partie, l'objet d'aucune obligation, sujétion ou cahier des charges, résultant d'une réglementation particulière ou en contrepartie de l'octroi d'aides ou de subventions, au profit de toute administration ou organisme, notamment de la SAFER ;
- Que la Parcelle n'est traversée par aucun chemin rural, ni aucune voie ouverte au public de quelque nature que ce soit ;
- Qu'à sa connaissance, aucune installation ou activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires n'a été, antérieurement aux présentes, exploitée sur la Parcelle, tant par le Promettant que par un précédent propriétaire, exploitant ou occupant ;
- Qu'il n'est concerné par aucune des mesures légales des majeurs protégés, par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par aucun mandat de protection future ayant pris effet.
- Qu'il n'existe aucun différend, litige, réclamation ou autre relativement à la Parcelle ;
- Qu'il fait son affaire personnelle, en cas de concession d'un bail rural ou commercial sur la Parcelle, d'obtenir la renonciation, à ses propres frais, des droits du preneur sur la surface concernée par la concession ;
- Qu'il donne mandat et pouvoir au Bénéficiaire de mandater dès à présent tout géomètre-expert en vue de réaliser un document d'arpentage et un plan de bornage éventuel du Bien et de déposer tout document auprès du cadastre aux fins de procéder au détachement parcellaire ;
- Qu'il donne mandat et pouvoir au notaire désigné par le Bénéficiaire de procéder aux demandes de pièces nécessaires à la régularisation de l'acte authentique et de procéder à la purge de tous les droits de préemptions et de préférence éventuels ;
- Que la Parcelle est libre de toute inscription. Dans le cas contraire, le Promettant s'engage à rapporter, dans les trois (3) mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions en tant qu'elles grèvent et pour qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit de propriété ainsi concédé et à produire les certificats de leur radiation dans ce sens.

18.02 LE BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare et garantit

- qu'il a la capacité de conclure la Promesse ; et
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements

18.03 LES PARTIES

Les Parties déclarent expressément accepter que les présentes, une fois régularisées, puissent être déposées au rang des minutes de l'Etude notariale du Bénéficiaire

De plus, les signataires des présentes confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial du Bénéficiaire, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- De signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la cession d'Usufruit temporaire;
- De dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière



ARTICLE 19. CLAUDE PÉNALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie dix pour cent (10 %) du prix à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la cession d'Usufruit temporaire.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la cession d'Usufruit temporaire.

ARTICLE 20. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne morale de son choix, dans tout ou partie de leurs droits et obligations au titre des présentes.

Le Promettant accepte expressément cette faculté de substitution, et agrée dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations du Bénéficiaire au titre des présentes.

La notification par Bénéficiaire au Promettant d'une telle substitution sera effectuée par courrier électronique ou courrier postal ou accepté par lui dans l'acte authentique ; étant entendu que le Promettant autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire à se substituer toute société du Groupe CELLNEX TELECOM SA auquel il appartient.

ARTICLE 21. CONFIDENTIALITÉ

Les présentes, ses Annexes et toutes informations liées à la Promesse ainsi que toute information liée sont confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous tiers-investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

Fait en signature électronique.

A Neyron

Le _____

Le Promettant

A Boulogne-Billancourt

Le _____

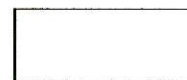
Le Bénéficiaire

Mme Christine FRANCOIS

Maire

Mme. Sandrine GARCIA

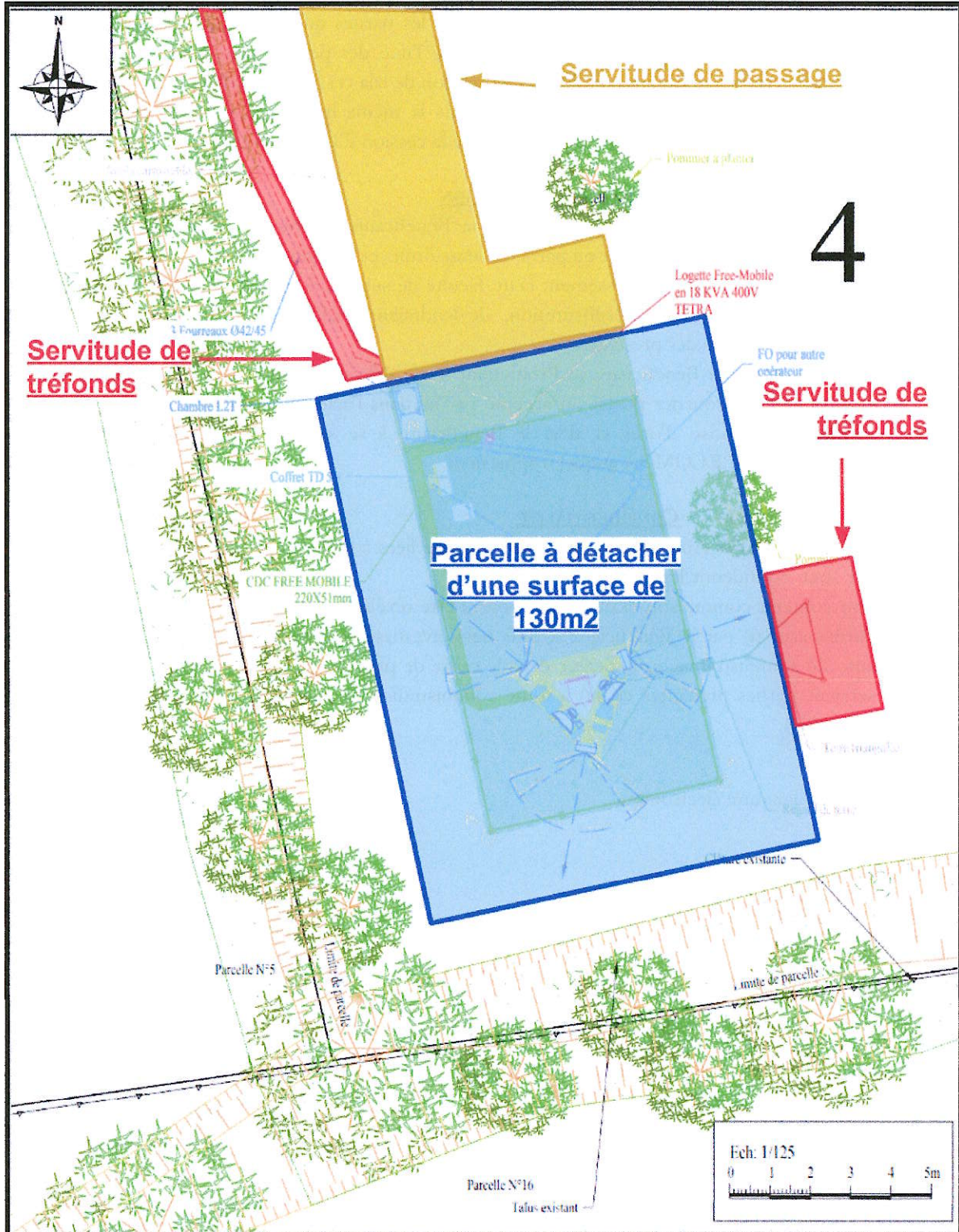
Responsable Pôle Acquisition



Annexe 1

Schéma d'extraction de parcelle

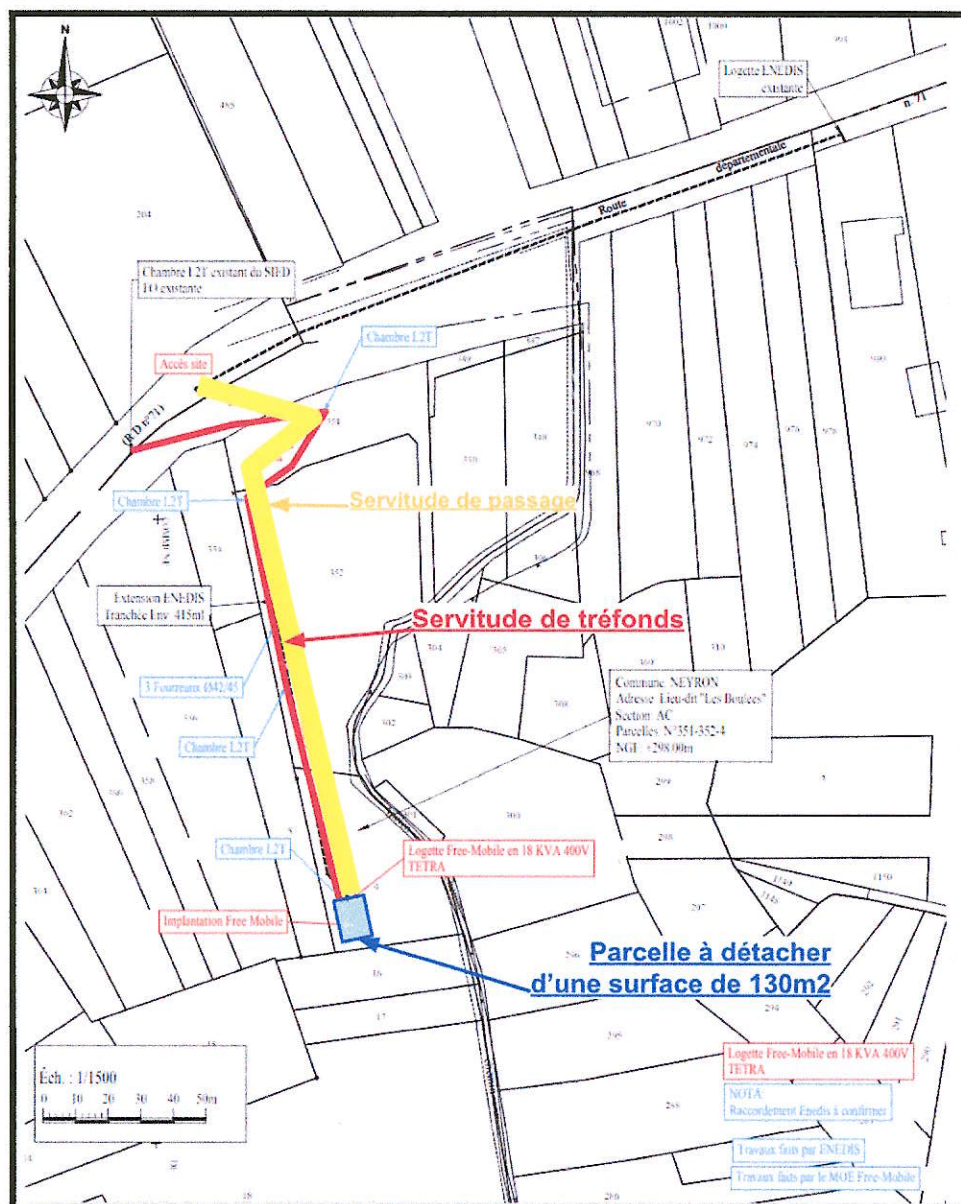
Ce schéma est provisoire et vous devrez ultimement valider et signer le projet qui sera établi par le géomètre expert qui vous adressera un projet de division parcellaire.



Annexe 2

Schéma d'extraction de parcelle

Ce schéma est provisoire et vous devrez ultimement valider et signer le projet qui sera établi par le géomètre expert qui vous adressera un projet de division parcellaire.



Annexe 3

Délibération du conseil municipal