

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE
CASTRES



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 7 novembre 2023

Délibération n° DL-231107-143

Objet :

**Cession micro-parcelles cadastrées
Sections B n° 2917, B n° 2919, ZB n° 34 et ZO n° 124
Au groupe CELLNEX**

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 20/11/2023

ID : 081-218102713-20231107-DL231107143-DE

Date de la convocation :
31 octobre 2023

Conseillers en exercice : **29**
Présents : 22
Procurations : 5

Votants : 27
Pour : 27
Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-trois, le sept novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mmes Nathalie MARCHAND et Laurence BLANC et M. Stéphane BERGONNIER, Adjoint - Mme Bernadette MARC, MM. Alain OURLIAC, Christian JOUVE et Bernard CAPUS, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI et Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, MM. Nicolas BÉLY et Cédric PALLUEL, Mmes Muriel PHILIPPE, Bekhta BOUZID, Nadia OULD AMER, Isabelle MANTEAU, M. Julien LASSALLE et Mme Valérie BEAUD.

Excusés : M. Maxime COUPEY (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Andrée GINOUX (procuration à M. Laurent SAADI), M. Benoit ALBAGNAC (procuration à Mme Nathalie MARCHAND), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à M. Stéphane BERGONNIER) et M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE).

Absents : Mme Malika MAZOUZ et M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : M. Jean-Philippe FÉLIGETTI.

À la demande de M. le Maire, Mme Muriel PHILIPPE, Conseillère municipale, informe l'Assemblée que la Commune entretient plusieurs baux locatifs à destination des opérateurs de télécommunication pour le positionnement d'antenne relais sur des parcelles communales. Dans le cadre de la loi CHAIZE encourageant les opérateurs à mutualiser les infrastructures, certains groupes cherchent à sécuriser leur positionnement en acquérant les parcelles où sont positionnées les antennes. Le groupe CELLNEX a donc formulé une offre d'acquisition sur plusieurs micro-parcelles où sont situées des antennes de différents opérateurs. Ces cessions comporteront également l'établissement de convention de servitude de passage et de tréfonds tel qu'indiqué dans les schémas ci-dessous.

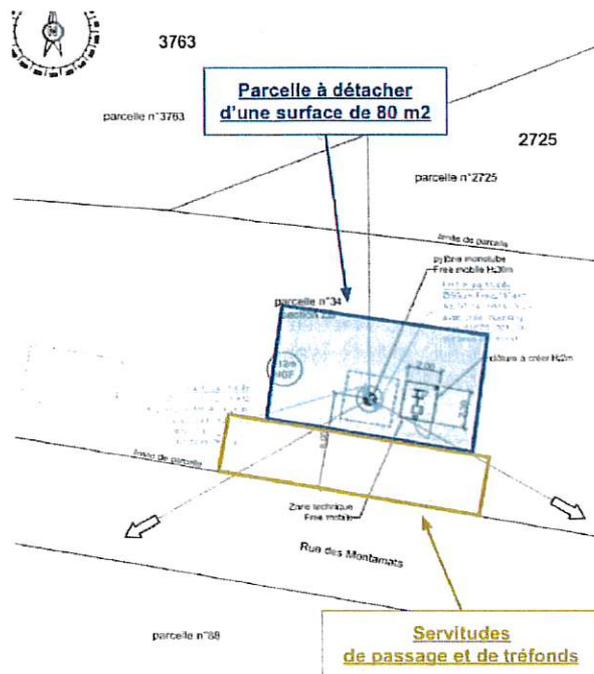
Par ailleurs, il est apporté à la connaissance de la commission que dans le cas de démantèlement d'une ou plusieurs infrastructures sur l'une des micro-parcelles, cette dernière serait alors rétrocédée à titre gratuit (hors frais de rétrocession) à la Commune.

La Commune bénéficiera également à titre de servitude réelle et perpétuelle sur les parcelles, d'un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, et donne tout pouvoir au géomètre-expert et au notaire désignés de définir les emprises nécessaires et appropriées.

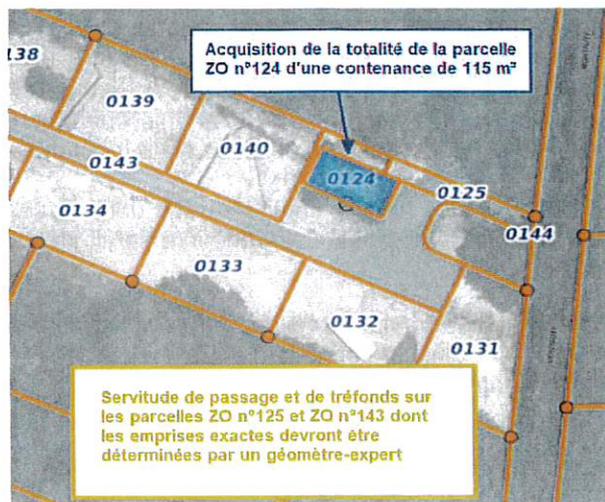
- o Micro-parcelle 1 (B n° 2917 et B n° 2919), chemin de la Messale : 70 m²



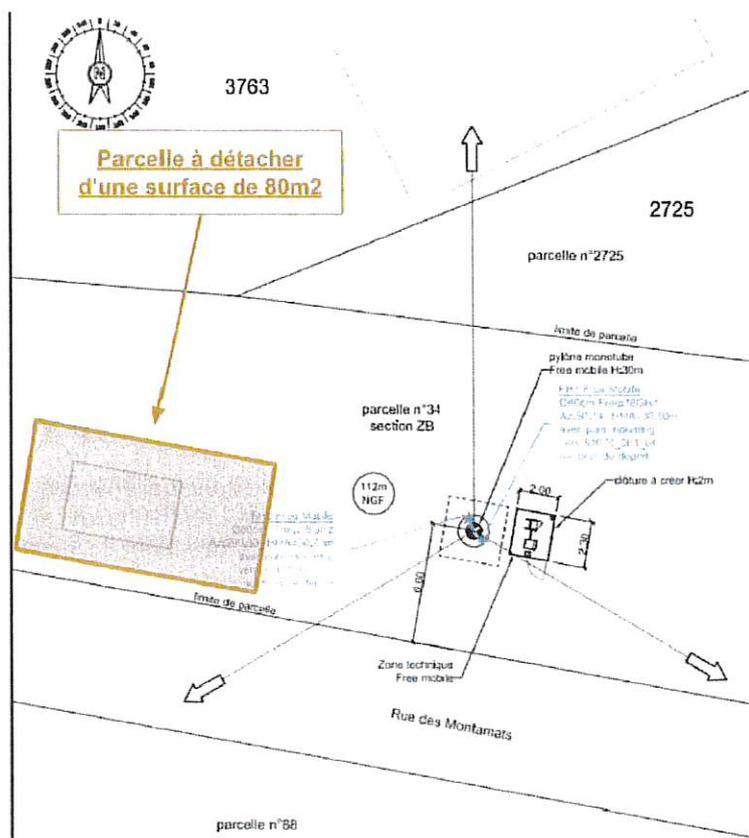
- o Micro-parcelles 2 (ZB n° 34), rue des Montamats : 80 m²



- o Micro-parcelle 3 (ZO n° 124), chemin de Montauty : 115 m²



- o Micro-parcelle 4 (ZB n° 34), rue des Montamats : 80 m²



	Parcelles B n° 2917 et B n° 2919	Parcelle ZB n° 34	Parcelle ZO n° 124	Parcelle ZB n° 34	Total
Surface cédée	70 m ²	80 m ²	115 m ²	80 m ²	345 m ²
Prix	35 670,00 €	70 000,00 €	18 000,00 €	76 330,00 €	200 000,00 €

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

Considérant les clauses de préférences intégrées aux baux locatifs établis entre la commune et les différents opérateurs, ceux-ci seront consultés dans le cadre de cette vente afin de leur proposer l'achat, au même niveau de prix, de la parcelle où chacun d'eux est établi.

Cette acquisition a été approuvée par délibération n° DL-230525-058 du 25 mai 2023. Toutefois, suite à une erreur sur la référence cadastrale de la parcelle cadastrée section ZO n° 124, il convient de représenter le sujet.

Le service des domaines n'a pas été sollicité car la valeur du foncier est inférieure au seuil réglementaire de 180 000 € (article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales).

Le Conseil municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme ;
- Vu l'offre d'acquisition du groupe CELLNEX qui lui a été remis ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 30 octobre 2023 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant d'une part que ce bien communal appartient au domaine privé communal ;
- Considérant d'autre part, que lesdites micro-parcelles ne sont pas susceptibles d'être affecté utilement à un service public communal et que, dans ces conditions il y a lieu de procéder à leur cession ;
- Considérant enfin que la Commune est favorable à une gestion partagée des infrastructures de télécommunications ;

DÉCIDE,

- D'abroger la délibération du Conseil municipal du DL-230525-058 du 25 mai 2023 ;
- D'approuver la cession des parcelles cadastrées sections B n° 2917, B n° 2919, ZB n° 34 et ZO n° 124, telles que présentées ;
- D'autoriser M. le Maire à accomplir les démarches nécessaires pour aliéner ces parcelles ;
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer les actes authentiques, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, auprès du notaire choisi par le bénéficiaire, les frais étant à sa charge.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,
Raphaël BERNARDIN




Le Secrétaire de séance,
Jean-Philippe FÉLIGETTI




La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le 20/11/2023
ID : 081-218102713-20231107-DL231107143-DE



Vu pour être annexé à la délibération
n° DL-231107-143 du 07/11/2023
St-Sulpice-la-Pointe, le 07/11/2023
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe, Collectivité territoriale, immatriculé sous le numéro Siren 218102713, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, Parc Georges Spénale, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe, représenté par Monsieur Raphaël BERNARDIN, en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° _____ en date du _____ ci-après annexée.

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

ET

Cellnex France SAS, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 821460102, ayant son siège social 58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko (92100 Boulogne Billancourt), représentée par Monsieur Jérôme HARROIS, agissant en qualité de Directeur du Patrimoine, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Vincent CUVILLIER, Président de la société CELLNEX France, suivant délégation de signature en date du 1er mars 2023 à Boulogne-Billancourt,

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

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

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Le Promettant possède la Parcelle. A l'issue des discussions et échanges préalables entre le Promettant et le Bénéficiaire, relatifs au projet d'acquisition par le Bénéficiaire d'un emplacement situé sur la Parcelle cadastrée, les Parties sont convenues de la présente qui constitue une promesse synallagmatique de vente (ci-après la « **Promesse** »).

Nos références : FR-81-000381

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

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 16 ;

Parcelle: désigne les parcelles cadastrées n°2917 et 2919 section B situées 132, Chemin de la Messale à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370);

Paraphe



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 vente en la forme authentique en exécution de la Promesse
Rétrocession : a le sens qui lui est attribué à l'article 9.

ARTICLE 2. OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant prend l'engagement irrévocable de vendre au Bénéficiaire le 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 vendre au Bénéficiaire une portion de la Parcelle, soit les parcelles cadastrées n°2917 et 2919 section B situées 132, Chemin de la Messale à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370, d'une surface de 70 m² centrée autour de l'antenne de téléphonie mobile et figurant en bleu sur les plans ci-joints (l'« **Annexe** ») et dont la description est la suivante :

- surface de 70 m² ;
- 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

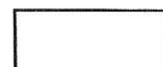
Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, et donne tout pouvoir au géomètre-expert et au notaire désignés par le Bénéficiaire de définir les emprises nécessaires et appropriées.

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.

4.02 SERVITUDE DE TRÉFONDS



Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines, 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.

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** »). Étant précisé que ce délai est non extinctif.

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 vente à la levée des conditions suspensives dans les conditions visées à l'article 9 des présentes.

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



Le Promettant et le Bénéficiaire, conviennent que la signature de l'acte authentique de vente 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 vente 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 vente. 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 vente, 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 vente.

Cette astreinte sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur le prorata de loyers éventuellement dû par le Promettant, puis sur le prix de vente, 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 vente, et notamment les frais d'enregistrement et de publication de la vente 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 DU BIEN

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix fixé d'un commun accord (le « **Prix** ») à la somme égale à TRENTE CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (€35.670,00 H.T.), payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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 l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la confusion sur la tête du Bénéficiaire de ses qualités de locataire et de propriétaire, 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 vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander le paiement de la Clause Pénale visée à l'article 18 des présentes.

ARTICLE 8. CLAUSE DE RÉTROCESSION ET DE REMISE EN ÉTAT

Dans l'hypothèse où l'infrastructure viendrait à ne plus être exploitée, le Bénéficiaire aura l'option de notifier la possibilité, au Promettant ou à ses héritiers ou ses ayants droits, d'acquérir le Bien (la "Rétrocession").

Les Parties conviennent que le Prix payé par le Bénéficiaire au Promettant en contrepartie de l'acquisition du Bien, inclut à titre forfaitaire, celui de la Rétrocession, dans l'hypothèse où le Promettant ait levé l'option de reprendre le Bien ;

Le Promettant acquittera seul les frais de rétrocession qui pourraient être dus.

Le Bénéficiaire s'engage irrévocablement, postérieurement à la notification et à la condition que le Promettant ait effectivement levé l'option de reprendre le Bien, à remettre le Bien dans un état raisonnablement similaire à celui où il se trouvait avant l'installation de l'infrastructure.

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 vente 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 la destine ;

- iv. 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 ;
- v. 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 ;
- vi. 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) ;
- vii. 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 vente 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 vente en la forme authentique dans les conditions de l'article 5 des présentes.

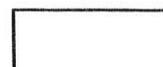
Le Bénéficiaire informera le Promettant, de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies.

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. INTERPRÉTATION

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 de vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'acte authentique de vente, les stipulations de l'acte authentique de vente 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 11. 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 12. IMPRÉVISION

Le Promettant accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstances imprévisibles à la date de conclusion de la Promesse qui rendraient l'exécution de ses obligations au titre de la Promesse excessivement onéreuses.

Ainsi, le Promettant, pleinement informé des droits que lui octroie l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrivent les présentes, et renonce à l'entière des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice (visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution de la Promesse) sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 13. 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 prévaudra.

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 14. 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 15. ELECTION DE DOMICILE

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

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

ARTICLE 16. 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 17. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

17.01 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 fera son affaire personnelle et à ses propres frais des procédures de déclassement et de désaffectation dans l'hypothèse où la Parcelle relève du domaine public;
- 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.



17.02 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

ARTICLE 18. 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 vente.

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 vente.

ARTICLE 19. CESSION ET DROIT DE SUBSTITUTION

Le Promettant reconnaît et accepte irrévocablement que le Bénéficiaire peut, à sa discrétion et sans accord préalable du Promettant, (i) transférer tout ou partie de ses droits, y compris la présente Promesse, à un tiers postérieurement à la signature de la Promesse ou (ii) se substituer une société tierce ou affiliée.

ARTICLE 20. 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 deux (2) exemplaires originaux.

A Saint-Sulpice-La-Pointe

Le _____

Le Promettant

A Boulogne-Billancourt

Le _____

Le Bénéficiaire

M. Raphaël BERNARDIN

Maire

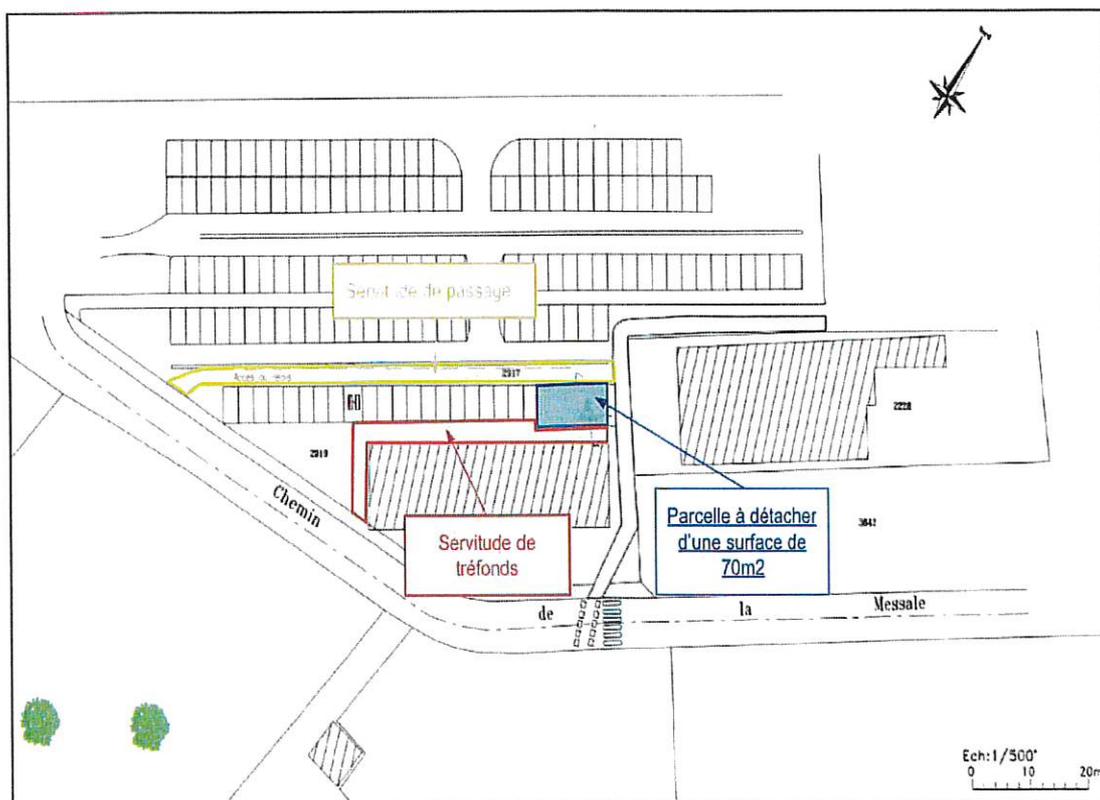
M. Jérôme HARROIS

Site Management Director



Annexe

Schéma d'extraction de parcelle



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe, Collectivité territoriale, immatriculé sous le numéro Siren 218102713, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, Parc Georges Spénale, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe, représenté par Monsieur Raphaël BERNARDIN, en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° _____ en date du _____ ci-après annexée.

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

ET

On Tower France SAS, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 834309676, ayant son siège social 58 avenue Emile Zola, 92100 Boulogne-Billancourt, représentée par Monsieur Jérôme HARROIS, agissant en qualité de Directeur du Patrimoine, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Vincent CUVILLIER, Président de la société ON TOWER France, suivant délégation de signature en date du 1er mars 2023 à Boulogne-Billancourt,

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 possède la Parcelle. A l'issue des discussions et échanges préalables entre le Promettant et le Bénéficiaire, relatifs au projet d'acquisition par le Bénéficiaire d'un emplacement situé sur la Parcelle cadastrée, les Parties sont convenues de la présente qui constitue une promesse synallagmatique de vente (ci-après la « **Promesse** »).

Nos références : FR-81-900029

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 16 ;

Parcelle: désigne la parcelle cadastrée n°34 section ZB située Lieu-dit Prat Mazau, Rue des Montamats, à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370) ;

Paraphe



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 vente en la forme authentique en exécution de la Promesse

Rétrocession : a le sens qui lui est attribué à l'article 9.

ARTICLE 2. OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant prend l'engagement irrévocable de vendre au Bénéficiaire le 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 vendre au Bénéficiaire une portion de la Parcelle cadastrée n°34 section ZB située Lieu-dit Prat Mazau, Rue des Montamats, à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370), d'une surface de 80 m² centrée autour de l'antenne de téléphonie mobile et figurant en bleu sur les plans ci-joints (l'« **Annexe** ») et dont la description est la suivante :

- surface de 80 m² ;
- 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 ; et
- contenant la surface en tréfonds occupée par la terre triangulée, la liaison équipotentielle et la descente paratonnerre.

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

Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, 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.



4.02 SERVITUDE DE TRÉFONDS

Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines, 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.

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** »). Étant précisé que ce délai est non extinctif.

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 vente à la levée des conditions suspensives dans les conditions visées à l'article 9 des présentes.



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

Le Promettant et le Bénéficiaire, conviennent que la signature de l'acte authentique de vente 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 vente 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 vente. 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 vente, 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 vente.

Cette astreinte sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur le prorata de loyers éventuellement dû par le Promettant, puis sur le prix de vente, 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 vente, et notamment les frais d'enregistrement et de publication de la vente 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 DU BIEN

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix fixé d'un commun accord (le « **Prix** ») à la somme égale à SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES (€70.000,00 H.T.), payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Le Promettant déclare ne pas être assujetti 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 l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la confusion sur la tête du Bénéficiaire de ses qualités de locataire et de propriétaire, 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 vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander le paiement de la Clause Pénale visée à l'article 18 des présentes.

ARTICLE 8. CLAUSE DE RÉTROCESSION ET DE REMISE EN ÉTAT

Dans l'hypothèse où l'infrastructure viendrait à ne plus être exploitée, le Bénéficiaire aura l'option de notifier la possibilité, au Promettant ou à ses héritiers ou ses ayants droits, d'acquérir le Bien (la "Rétrocession").

Les Parties conviennent que le Prix payé par le Bénéficiaire au Promettant en contrepartie de l'acquisition du Bien, inclut à titre forfaitaire, celui de la Rétrocession, dans l'hypothèse où le Promettant ait levé l'option de reprendre le Bien ;

Le Promettant acquittera seul les frais de rétrocession qui pourraient être dus.

Le Bénéficiaire s'engage irrévocablement, postérieurement à la notification et à la condition que le Promettant ait effectivement levé l'option de reprendre le Bien, à remettre le Bien dans un état raisonnablement similaire à celui où il se trouvait avant l'installation de l'infrastructure.

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 vente 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 la destine ;

- iv. 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 ;
- v. 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 ;
- vi. 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) ;
- vii. 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 vente 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 vente 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. INTERPRÉTATION



Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 de vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'acte authentique de vente, les stipulations de l'acte authentique de vente 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 11. 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 12. IMPRÉVISION

Le Promettant accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstances imprévisibles à la date de conclusion de la Promesse qui rendraient l'exécution de ses obligations au titre de la Promesse excessivement onéreuses.

Ainsi, le Promettant, pleinement informé des droits que lui octroie l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrivent les présentes, et renonce à l'entière des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice (visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution de la Promesse) sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 13. 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 prévaudra.

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 14. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

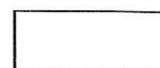
La Promesse sera régie et interprétée conformément au droit français.

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

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Promettant, en son siège social ;



- Le Bénéficiaire, en son siège social.

ARTICLE 16. 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.

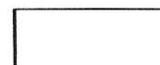
Toute Notification devra être faite par écrit, rédigée en français et remise en mains propres contre reçu signé et daté par ou pour le compte du destinataire, soit transmise à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation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

ARTICLE 17. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

17.01 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 fera son affaire personnelle et à ses propres frais des procédures de déclassement et de désaffectation dans l'hypothèse où la Parcelle relève du domaine public;
- 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.

17.02 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

ARTICLE 18. 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 vente.

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 vente.

ARTICLE 19. CESSION ET DROIT DE SUBSTITUTION

Le Promettant reconnaît et accepte irrévocablement que le Bénéficiaire peut, à sa discrétion et sans accord préalable du Promettant, (i) transférer tout ou partie de ses droits, y compris la présente Promesse, à un tiers postérieurement à la signature de la Promesse ou (ii) se substituer une société tierce ou affiliée.

ARTICLE 20. 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 deux (2) exemplaires originaux.

A Saint-Sulpice-La-Pointe

Le _____

Le Promettant

A Boulogne-Billancourt

Le _____

Le Bénéficiaire

M. Raphaël BERNARDIN

Maire

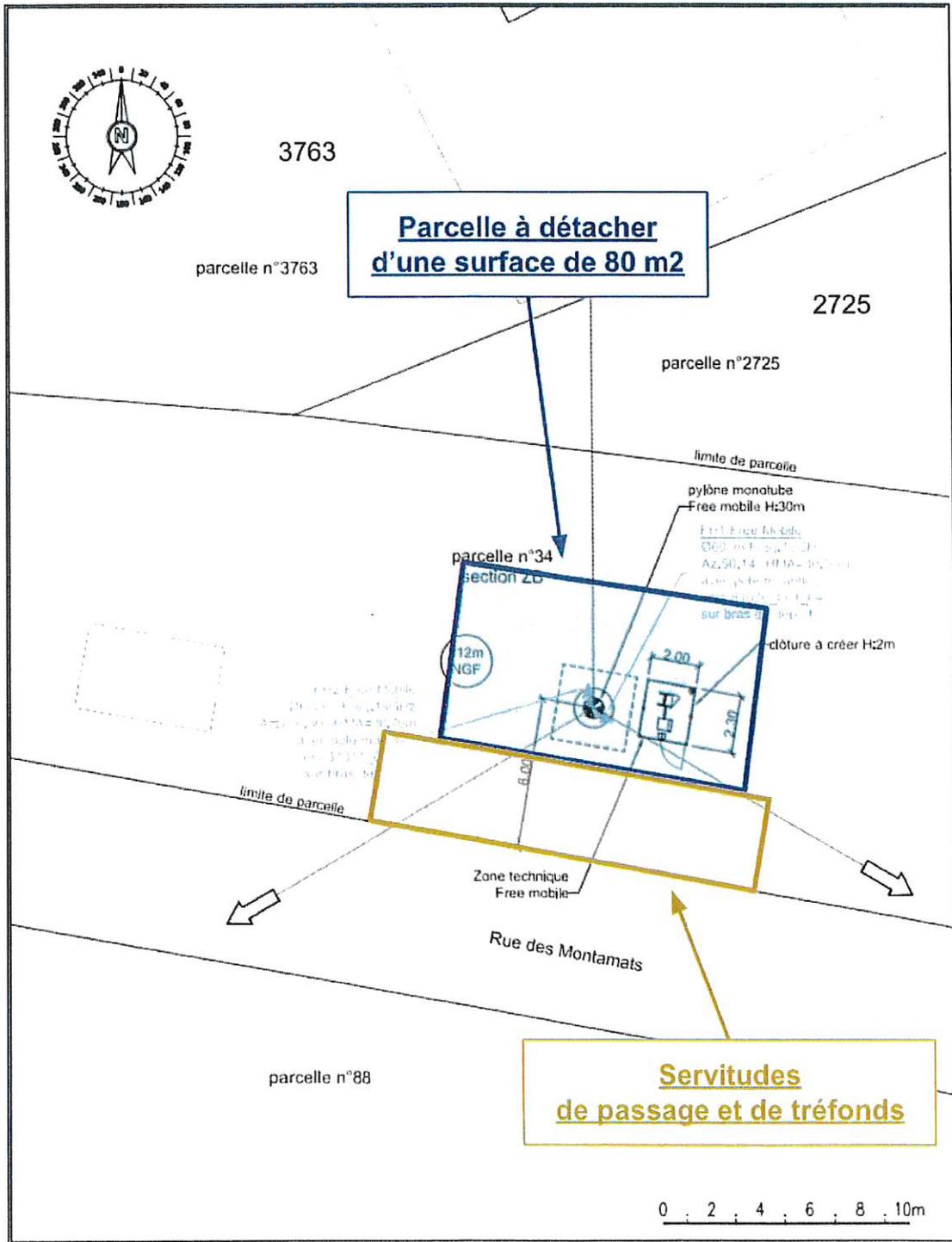
M. Jérôme HARROIS

Site Management Director



Annexe

Schéma d'extraction de parcelle



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe, Collectivité territoriale, immatriculé sous le numéro Siren 218102713, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, Parc Georges Spénale, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe, représenté par Monsieur Raphaël BERNARDIN, en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° _____ en date du _____ ci-après annexée.

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

ET

Hivory SAS, Société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 838867323, ayant siège social 58 avenue Emile Zola, 92100 Boulogne-Billancourt, représentée par Monsieur Jérôme HARROIS en qualité de Directeur du Patrimoine, dûment habilité aux fins de signature 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 possède la Parcelle. A l'issue des discussions et échanges préalables entre le Promettant et le Bénéficiaire, relatifs au projet d'acquisition par le Bénéficiaire d'un emplacement situé sur la Parcelle cadastrée, les Parties sont convenues de la présente qui constitue une promesse synallagmatique de vente (ci-après la « **Promesse** »).

Nos références : ID #526275

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 16 ;

Parcelle: désigne la parcelle cadastrée n°124 section ZO située Lieu-dit Montauty Haut à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370) ;

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 ;

Paraphe



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 vente en la forme authentique en exécution de la Promesse

Rétrocession : a le sens qui lui est attribué à l'article 9.

ARTICLE 2. OBIET DE LA PROMESSE

Le Promettant prend l'engagement irrévocable de vendre au Bénéficiaire le 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 OBIET DE LA PROMESSE ET AFFECTATION

Le Promettant promet de vendre au Bénéficiaire la Parcelle cadastrée n°124 section ZO située Lieu-dit Montauty Haut à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370), d'une surface de 115 m² centrée autour de l'antenne de téléphonie mobile et figurant en bleu sur les plans ci-joints (l'« **Annexe** ») et dont la description est la suivante :

- surface de 115 m² ;
- 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

Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur les parcelles cadastrées section ZO n°125 et 126, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, 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.

4.02 SERVITUDE DE TRÉFONDS



Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur les parcelles cadastrées section ZO n°125 et 126, une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines, 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.

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** »). Étant précisé que ce délai est non extinctif.

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 vente à la levée des conditions suspensives dans les conditions visées à l'article 9 des présentes.

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



Le Promettant et le Bénéficiaire, conviennent que la signature de l'acte authentique de vente 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 vente 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 vente. 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 vente, 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 vente.

Cette astreinte sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur le prorata de loyers éventuellement dû par le Promettant, puis sur le prix de vente, 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 vente, et notamment les frais d'enregistrement et de publication de la vente 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 DU BIEN

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix fixé d'un commun accord (le « **Prix** ») à la somme égale à DIX HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (€18.000,00 H.T.), payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Le Promettant déclare ne pas être assujetti 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 l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la confusion sur la tête du Bénéficiaire de ses qualités de locataire et de propriétaire, 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 vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander le paiement de la Clause Pénale visée à l'article 18 des présentes.

ARTICLE 8. CLAUDE DE RÉTROCESSION ET DE REMISE EN ÉTAT

Dans l'hypothèse où l'infrastructure viendrait à ne plus être exploitée, le Bénéficiaire aura l'option de notifier la possibilité, au Promettant ou à ses héritiers ou ses ayants droits, d'acquérir le Bien (la "Rétrocession").

Les Parties conviennent que le Prix payé par le Bénéficiaire au Promettant en contrepartie de l'acquisition du Bien, inclut à titre forfaitaire, celui de la Rétrocession, dans l'hypothèse où le Promettant ait levé l'option de reprendre le Bien ;

Le Promettant acquittera seul les frais de rétrocession qui pourraient être dus.

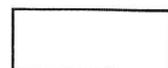
Le Bénéficiaire s'engage irrévocablement, postérieurement à la notification et à la condition que le Promettant ait effectivement levé l'option de reprendre le Bien, à remettre le Bien dans un état raisonnablement similaire à celui où il se trouvait avant l'installation de l'infrastructure.

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 vente 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 la destine ;



- iv. 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 ;
- v. 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 ;
- vi. 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) ;
- vii. 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 vente 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 vente 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. INTERPRÉTATION

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 de vente.



Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'acte authentique de vente, les stipulations de l'acte authentique de vente 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 11. 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 12. IMPRÉVISION

Le Promettant accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstances imprévisibles à la date de conclusion de la Promesse qui rendraient l'exécution de ses obligations au titre de la Promesse excessivement onéreuses.

Ainsi, le Promettant, pleinement informé des droits que lui octroie l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrivent les présentes, et renonce à l'entière des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice (visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution de la Promesse) sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 13. 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 prévaudra.

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 14. 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 15. ELECTION DE DOMICILE

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

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

ARTICLE 16. 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.

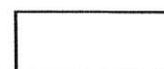
Toute Notification devra être faite par écrit, rédigée en français et remise en mains propres contre reçu signé et daté par ou pour le compte du destinataire, soit transmise à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation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

ARTICLE 17. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

17.01 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 fera son affaire personnelle et à ses propres frais des procédures de déclassement et de désaffectation dans l'hypothèse où la Parcelle relève du domaine public;
- 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 grevent et pour qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit de propriété ainsi concédé et à produire les certificats de leur radiation dans ce sens.



17.02 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

ARTICLE 18. CLAUSE 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 vente.

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 vente.

ARTICLE 19. CESSION ET DROIT DE SUBSTITUTION

Le Promettant reconnaît et accepte irrévocablement que le Bénéficiaire peut, à sa discrétion et sans accord préalable du Promettant, (i) transférer tout ou partie de ses droits, y compris la présente Promesse, à un tiers postérieurement à la signature de la Promesse ou (ii) se substituer une société tierce ou affiliée.

ARTICLE 20. 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 deux (2) exemplaires originaux.

A Saint-Sulpice-La-Pointe

Le _____

Le Promettant

A Boulogne-Billancourt

Le _____

Le Bénéficiaire

M. Raphaël BERNARDIN

Maire

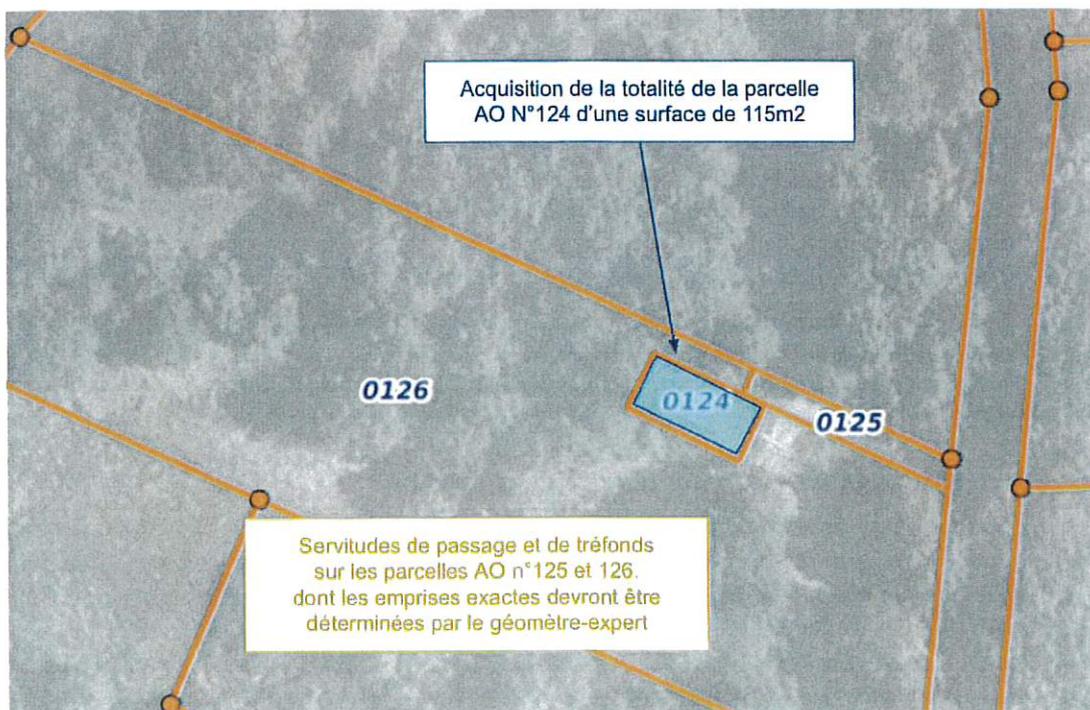
M. Jérôme HARROIS

Site Management Director



Annexe

Schéma d'extraction de parcelle



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe, Collectivité territoriale, immatriculé sous le numéro Siren 218102713, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, Parc Georges Spénale, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe, représenté par Monsieur Raphaël BERNARDIN, en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° _____ en date du _____ ci-après annexée,

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

ET

Compagnie Foncière ITM 1, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 880568563, ayant son siège social 58 avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko (92100 Boulogne Billancourt), représentée par Monsieur Vincent CUVILLIER, Président, dûment habilité 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 possède la Parcelle. A l'issue des discussions et échanges préalables entre le Promettant et le Bénéficiaire, relatifs au projet d'acquisition par le Bénéficiaire d'un emplacement situé sur la Parcelle cadastrée, les Parties sont convenues de la présente qui constitue une promesse synallagmatique de vente (ci-après la « **Promesse** »).

Nos références : ID #1949277

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 16 ;

Parcelle: désigne la parcelle cadastrée n°34 section ZB située Lieu-dit Prat Mazau, Rue des Montamats, à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370) ;

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 ;

Paraphe



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 vente en la forme authentique en exécution de la Promesse

Rétrocession : a le sens qui lui est attribué à l'article 9.

ARTICLE 2. OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant prend l'engagement irrévocable de vendre au Bénéficiaire le 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 vendre au Bénéficiaire une portion de la Parcelle cadastrée n°34 section ZB située Lieu-dit Prat Mazau, Rue des Montamats, à Saint-Sulpice-la-Pointe (81370), d'une surface de 80 m² centrée autour de l'antenne de téléphonie mobile et figurant en orange sur les plans ci-joints (l'« **Annexe** ») et dont la description est la suivante :

- surface de 80 m² ;
- 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

Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, 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.

4.02 SERVITUDE DE TRÉFONDS

Le Promettant consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la Parcelle, une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes



souterraines, 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.

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** »). Étant précisé que ce délai est non extinctif.

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 vente à la levée des conditions suspensives dans les conditions visées à l'article 9 des présentes.

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



Le Promettant et le Bénéficiaire, conviennent que la signature de l'acte authentique de vente 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 vente 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 vente. 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 vente, 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 vente.

Cette astreinte sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur le prorata de loyers éventuellement dû par le Promettant, puis sur le prix de vente, 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 vente, et notamment les frais d'enregistrement et de publication de la vente 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 DU BIEN

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix fixé d'un commun accord (le « **Prix** ») à la somme égale à SOIXANTE SEIZE MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (€76.330,00 H.T.), payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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 l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la confusion sur la tête du Bénéficiaire de ses qualités de locataire et de propriétaire, 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 vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander le paiement de la Clause Pénale visée à l'article 18 des présentes.

ARTICLE 8. CLAUSE DE RÉTROCESSION ET DE REMISE EN ÉTAT

Dans l'hypothèse où l'infrastructure viendrait à ne plus être exploitée, le Bénéficiaire aura l'option de notifier la possibilité, au Promettant ou à ses héritiers ou ses ayants droits, d'acquérir le Bien (la "Rétrocession").

Les Parties conviennent que le Prix payé par le Bénéficiaire au Promettant en contrepartie de l'acquisition du Bien, inclut à titre forfaitaire, celui de la Rétrocession, dans l'hypothèse où le Promettant ait levé l'option de reprendre le Bien ;

Le Promettant acquittera seul les frais de rétrocession qui pourraient être dus.

Le Bénéficiaire s'engage irrévocablement, postérieurement à la notification et à la condition que le Promettant ait effectivement levé l'option de reprendre le Bien, à remettre le Bien dans un état raisonnablement similaire à celui où il se trouvait avant l'installation de l'infrastructure.

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 vente 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 la destine ;



- iv. 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 ;
- v. 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 ;
- vi. 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) ;
- vii. 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 vente 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 vente 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.

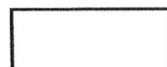
9.03 DÉFAUT D'ACCOMPLISSEMENT DES CONDITIONS SUSPENSIVES

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. INTERPRÉTATION

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 de vente.



Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'acte authentique de vente, les stipulations de l'acte authentique de vente 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 11. 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 12. IMPRÉVISION

Le Promettant accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstances imprévisibles à la date de conclusion de la Promesse qui rendraient l'exécution de ses obligations au titre de la Promesse excessivement onéreuses.

Ainsi, le Promettant, pleinement informé des droits que lui octroie l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrivent les présentes, et renonce à l'entière des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice (visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution de la Promesse) sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 13. 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 prévaudra.

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 14. 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 15. ELECTION DE DOMICILE

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

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

ARTICLE 16. 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 17. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

17.01 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 fera son affaire personnelle et à ses propres frais des procédures de déclassement et de désaffectation dans l'hypothèse où la Parcelle relève du domaine public;
- 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 grevent et pour qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit de propriété ainsi concédé et à produire les certificats de leur radiation dans ce sens.



17.02 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

ARTICLE 18. 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 vente.

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 vente.

ARTICLE 19. CESSION ET DROIT DE SUBSTITUTION

Le Promettant reconnaît et accepte irrévocablement que le Bénéficiaire peut, à sa discrétion et sans accord préalable du Promettant, (i) transférer tout ou partie de ses droits, y compris la présente Promesse, à un tiers postérieurement à la signature de la Promesse ou (ii) se substituer une société tierce ou affiliée.

ARTICLE 20. 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 deux (2) exemplaires originaux.

A Saint-Sulpice-La-Pointe

Le _____

Le Promettant

A Boulogne-Billancourt

Le _____

Le Bénéficiaire

M. Raphaël BERNARDIN

Maire

M. Vincent CUVILLIER

Président



