



REPUBLIQUE
FRANCAISE
DEPARTEMENT A.H.P
COMMUNE DE MALIJAI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MALIJAI

Séance du 20/02/2024

**Objet : Foncier : cession d'usufruit temporaire portion de parcelles
B64 et B51**

L'an deux mille vingt et quatre et le 20 février à 18 heures 30,
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans la mairie de la commune, sous la présidence de
Madame Sonia FONTAINE, Maire.

Présents : Mesdames FONTAINE Sonia, KERBOUA Yasmina, AILLAUD
Marion, ROBERT Carole HUBERT Armelle, BERNARD Myriam MOUREN
Sylvie et Messieurs GONCALVES Gilles, MUNOZ Estéban, DURAND Thierry,
DEYE Manuel, HOLIET Samuel, VARCIN Alexandre.

Absents excusés : Mmes AILLAUD Karine, MIOTTO Lucie, BIANCO Maryline,
et Mrs. BONO Vicente, CHAMBRE Emmanuel, AKLA Mohammed.

Procurations : M. BONO Vincente a donné procuration à M. GONCALVES Gilles.

Mme KERBOUA Yasmina a été désignée Secrétaire de Séance conformément à
l'article L 2121-15 Code des Collectivités Territoriales.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/02/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210401089-2024.0220-2024_02_10-

Conseil Municipal du 20/02/2024

Délibération n° 2024/02/10

OBJET : Foncier : cession d'usufruit temporaire portion de parcelles B64 et B51

Mme le Maire rappelle que la commune a actuellement une convention de mise à disposition avec l'entreprise CELLNEX concernant une partie des parcelles B 64 et 51, afin d'héberger un pylône et un local servant de relais pour des opérateurs téléphoniques et internet. La société CELLNEX souhaite pérenniser ses installations et a proposé à la commune une cession d'usufruit temporaire d'une durée de 30 ans au prix de 92750€.

Mme le Maire donne lecture du projet d'accord.

Elle propose d'accepter cette proposition.

OUI cet exposé, le conseil municipal, par 13 voix pour et 1 voix contre,

- Accepte la proposition de cession d'usufruit temporaire de 30 ans selon les conditions énoncées
- Autorise Mme le Maire à signer la proposition et tout documents nécessaires.

Malijai,
Le 20 février 2024
Fait et délibéré, les jour, mois et an
que dessus.
Pour copie certifiée conforme
Le Maire
Sonia FONTAINE



REÇU EN PREFECTURE

le 21/02/2024

Application agréée E.legalite.com

Madame Sonia FONTAINE
Maire de la Commune de Malijai
Hôtel de Ville Place du Château
04350 MALIJAI

BOULOGNE-BILLANCOURT, le 19 janvier 2024

Objet : Cession d'Usufruit temporaire de 30 ans

Nos réf : FR-04-000263

Adresse du site : Chemin de la Colline 04350 MALIJAI

Madame,

Dans le prolongement de votre échange avec Madame GOMEZ, je vous confirme les termes de l'opération envisagée.

Cette offre s'inscrit dans le cadre de notre politique de maîtrise du foncier sous nos infrastructures.

Cette opération vous permet de vous prémunir contre une perte de vos loyers dans l'hypothèse d'un démantèlement.

L'opération projetée consistera en la **cession d'usufruit temporaire de 30 ans** d'une portion de vos parcelles cadastrées section B numéro 64 et 51 à MALIJAI (04350) Chemin de la Colline sur lesquelles sont implantées notre infrastructure de téléphonie mobile.

1. L'OPÉRATION

1.1. Acquisition d'une micro-parcelle

L'opération consiste en la cession d'usufruit temporaire d'un extrait à détacher des parcelles cadastrées **n° 64 et 51 section B** d'une surface de **50m²** de part et d'autre de l'infrastructure de téléphonie mobile, tel que reflété sur le schéma ci-joint (la "**Micro-Parcelle**").

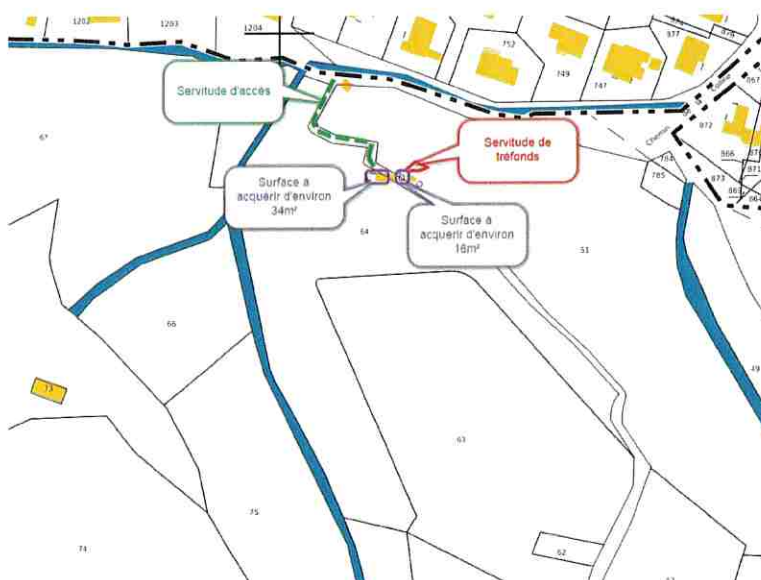
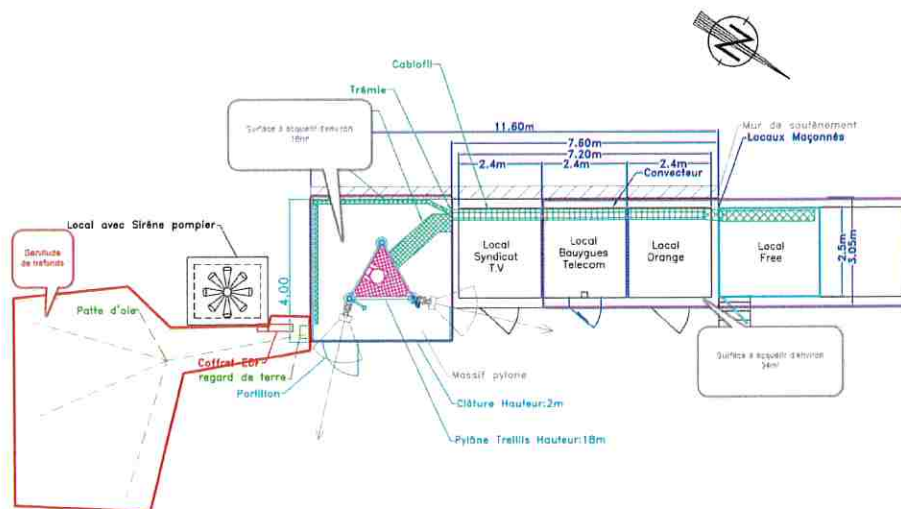
1.2. Servitude d'accès

L'accès (piéton et véhicule ou autre...) à la Micro-Parcelle s'effectuera en établissant une servitude de passage, tel que représenté sur le schéma ci-dessous, et qui sera documentée par le géomètre-expert.

1.3. Servitude de tréfonds

L'alimentation des équipements (adduction électrique...) s'effectuera en établissant une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines, tel que représentée sur le schéma ci-dessous, qui sera documentée par le géomètre-expert.

Représentation schématique la micro-parcelle



Ce schéma est provisoire sera ultimement validée par la signature du projet de division parcellaire établi et adressé par le géomètre expert.

1.4. Prix de la Micro-Parcelle

En contrepartie de la cession de l'usufruit temporaire de la Micro-Parcelle susvisée, nous paierons la somme de **QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (92.750,00 EUR)** augmentée le cas échéant sur option du BAILLEUR, de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur. Le prix sera payé en une seule fois lors de la signature de l'acte authentique devant notaire.

2. AUTRES TERMES ET CONDITIONS

2.1. Conditions suspensives

La présente offre est assortie des conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de l'acquéreur :

- Que les titres de propriétés antérieurs, les pièces d'urbanisme ou toutes autres pièces obtenues ne révèlent pas de servitude, d'inscription, autre que celle(s) éventuellement indiquée(s) aux présentes, ni de vice, pouvant grever l'immeuble et en affecter la propriété et/ou la jouissance, ou encore le rendre impropre à sa destination.
- Qu'aucun droit de préemption et/ou droit de préférence pouvant exister sur l'immeuble ne soit exercé.

2.2. Entretien et réparation du site

L'entretien et la sécurité de nos sites sont au cœur des préoccupations de CELLNEX FRANCE. Nous pouvons donc vous assurer que nos équipes continueront à y apporter une attention toute particulière.

2.3. Pacte de préférence

Dans l'hypothèse où avant l'extinction de l'usufruit temporaire, vous envisagiez de céder la nue-propiété de la Micro-Parcelle, un droit de préférence sera consenti à CELLNEX FRANCE à égalité de conditions et de prix.

2.4 Prise en charge de frais de transaction

Nous prendrons à notre charge la totalité des frais de transaction, incluant notamment:

- les honoraires du géomètre-expert qui procédera à la division parcellaire ;
- les émoluments du notaire ; et
- les droits et taxes relatifs à la publicité de l'acte de cession d'usufruit temporaire;

2.5. Impôts et Taxes

CELLNEX FRANCE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre vous et CELLNEX FRANCE au prorata du temps respectif de jouissance.

2.6 Réparations

L'usufruitier CELLNEX FRANCE maintiendra l'immeuble en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'il soit livré à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations.

L'usufruitier devra, en outre, faire faire à ses frais, les grosses réparations que l'article 605 du Code civil met à la charge du nu-proprétaire et ce par dérogation à ce texte.

2.7. Assurance

CELLNEX FRANCE fera assurer contre les risques d'incendie, comme il le jugera utile, les droits d'usufruit lui appartenant sur le BIEN. CELLNEX FRANCE en paiera les primes et aura seul droit aux indemnités qui pourront être dues en cas de sinistre pour la valeur des droits d'usufruit. De votre côté, vous aurez à résilier l'assurance en cours et en souscrire une nouvelle pour les droits en nue-proprété lui appartenant dans les mêmes conditions que celles-ci-dessus prévues pour l'assurance des droits d'usufruit.

*

Madame GOMEZ reprendra contact avec vous au cours des prochains jours afin de répondre aux éventuelles questions que vous pourriez avoir.

Si ces termes recueillent votre accord, je vous prie de bien vouloir nous retourner par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai de 15 jours, les deux exemplaires de la présente offre datés et signés, comportant la mention manuscrite « **Bon pour accord** » constituant votre engagement ferme de l'usufruit de cette parcelle. Votre acceptation nous permettra de mandater un géomètre afin de procéder à l'éventuelle division et au bornage de la parcelle.

A la suite de votre acceptation, la cession d'usufruit temporaire de cette parcelle sera parfaite et sera ensuite constatée lors de la signature de l'acte authentique par devant notaire. L'entrée en jouissance s'effectuera le jour de la signature de l'acte authentique par la confusion sur la tête du BENEFICIAIRE de ses qualités de locataire et de cessionnaire, les parties procéderont alors au prorata de loyer par la comptabilité du Notaire.

2.8. Pouvoirs pour déposer les présentes

Vous déclarez expressément accepter que les présentes, une fois régularisées, puissent être déposées au rang des minutes de l'Etude notariale dénommée V2N Notaires sise à PARIS (75116), 91 avenue Kléber.

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

4/5

58 avenue Emile Zola Immeuble Ardeko,

REÇU EN PREFECTURE

le 21/02/2024

Application agréée E-legalite.com

Paraphes Cédant(s)

Offre d'acquisition usufruit temporaire FR-04-000263

de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la cession ;

de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

3. CONFIDENTIALITÉ

Les présentes, ses Annexes et toutes informations liées à la cession ainsi que toute information liée à d'autres projets de la société CELLNEX FRANCE doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par CELLNEX FRANCE 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.

Ainsi, vous vous engagez également à ne pas les divulguer à toute personne ou tout tiers à quelque titre que ce soit. Cet engagement perdurera jusqu'à six (6) mois après la date limite de l'offre.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Madame Sandrine GARCIA
Responsable Pôle Acquisition

Madame Sonia FONTAINE
Bon pour accord
Bon pour cession
A
Le

