Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-211400205-20260928-2026-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/10/2026

Département du Calvados
Commune d'Argences
Extrait de la séance du 28 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 28 septembre, à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Marie-Françoise ISABEL, Maire.

Date de convocation : 22/09/2026
Date d'affichage : 22/09/2026
Nombre de conseillers
En exercice : 27
Présents : 26
Procurations : 1
Quorum : 14

Etaient présents
Mme Marie-Françoise ISABEL, Maire, Mme Lydie MAIGRET, M. Nicolas ESNAULT, Mme Marianne TURPIN, M. Emmanuel BERTHELOT, Mme Florence GUERIN, M. Emmanuel REINE, Mme Martine BUTEUX, adjoints au maire ;
M. Mickaël ANDRE, Mme Lucie BACON, Mme Christelle BEAUDOUIN, Mme Françoise BERTHOME, M. Maxime DEVRIENDT, M. Mathias DUBOURGUAIS, M. Adrien LECERF, M. Eric LEFEBVRE, Mme Anne LEULLIER, M. Richard MARTIN, M. Jacques-Yves OUIN, M. Philippe OUVRARD, Mme Stéphanie PACCAUD, Mme Stéphanie SALERNO, Mme Monique SIMONNET, M. Michel VALLEE, Mme Delphine VAUGEOIS et M. Michaël VILALTE-HEUZE.

Absents avec procuration de vote
M. Thomas LEROY à Mme Marie-Françoise ISABEL

Absent sans procuration de vote
/

Secrétaire de séance
Mme Martine BUTEUX

Délibération n°2026-071 **Cession d'une partie du toit de la mairie pour l'exploitation des antennes de téléphonie mobile** – Cession d'usufruit temporaire du volume concerné

Rapporteur Lydie MAIGRET

Il est proposé de démembrer le droit de propriété du volume n° 2 et de consentir à la société Cellnex un usufruit temporaire d'une durée de 30 ans, la commune conservant la nue-propriété du bien.

La société Cellnex propose une somme de 99 400,00 €, en contrepartie de cette cession d'usufruit temporaire. Elle prendra également en charge tous les frais inhérents à cette opération (frais de géomètre et de notaire). Cellnex s'engage également à solliciter l'accord de la commune pour toute modification d'infrastructure et à démonter l'ensemble des équipements à l'issue de la période d'utilisation.

Il est proposé d'autoriser le Maire à signer la promesse de cession temporaire d'usufruit ci-joint puis à signer l'acte notarié correspondant.

LE CONSEIL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Présents	26	Procurations	1	Votants	27
Abstentions	Philippe OUVRARD	Contre	Michaël VILALTE-HEUZE	Pour	25

- **APPROUVE** la cession temporaire d'usufruit,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la promesse correspondante,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'acte notarié correspondant,
- **DONNE POUVOIR** à Madame le Maire ou son représentant de signer les documents correspondants et plus généralement pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Marie-Françoise ISABEL
Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-211400205-20260928-2026-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/10/2026

cellnex
driving telecom connectivity
SAS

Celland Estate Management France

Madame Marie-Françoise ISABEL
Maire de la Commune d'ARGENCES
2 place Général Leclerc
14370 ARGENCES

BOULOGNE-BILLANCOURT, le 16 juillet 2026

Objet : Cession d'Usufruit temporaire de 30 ans

Nos réf : FR-14-900089
Adresse du site : 2 Place du Général Leclerc 14370 ARGENCES

Madame,

Dans le prolongement de votre échange avec Madame ORAL, 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 appartenant aux entités du Groupe CELLNEX en France.

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** portant sur le ou les VOLUMES à créer par état descriptif de division en volumes et dont la désignation approximative suit :

Partie située à l'extrémité Sud-Ouest d'une toiture-terrasse en bacs-acier, au sommet d'un bâtiment formé d'un premier étage sur rez-de-chaussée, à usage d'Hôtel de Ville, situé 2 place du Général Leclerc, abritant sur cette toiture-terrasse, accessible par un skydome, des équipements techniques de communications électroniques, comprenant :

- *D'une part, des infrastructures appartenant au locataire ou à ses filiales, telles que les mâts et/ou pylônets, les équipements d'aménagement et d'environnement (support des baies, shelter…), les équipements de sécurité (échelles d'accès, équipements de sécurité collective et individuelle) et les chemins de câbles…,*

- *D'autre part, des infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques et/ou audiovisuels, tels que des baies, armoires techniques, faisceaux hertziens, antennes, équipements d'énergie, câbles, branchements, équipements de raccordement transmission etc.) appartenant à ses clients opérateurs.*

Cette partie cédée parait être d'une superficie de 58 m2 environ, à préciser après intervention de notre géomètre-expert.

Le tout dépendant de votre parcelle cadastrée section AH numéro 188 à ARGENCES (14370) 2 Place du Général Leclerc.

1. L'OPÉRATION

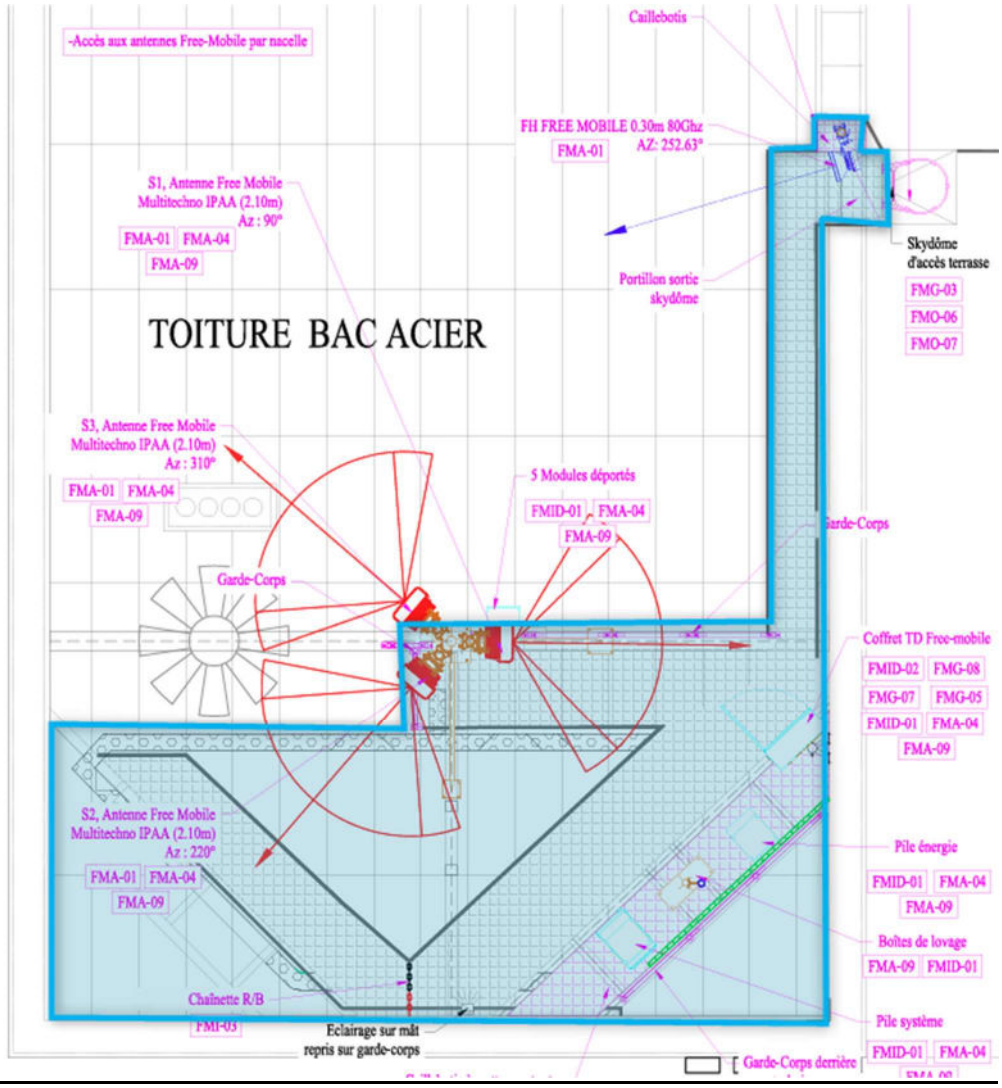
1.1. Acquisition d'un ou plusieurs volume(s)

L'opération consiste en la cession d'usufruit temporaire d'un ou plusieurs volumes ci-dessus plus amplement identifiés sur le schéma ci-joint (la "**Micro-Parcelle**").

1.2. Servitudes à constituer

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les PARTIES qu'il y aura lieu de procéder à la création de diverses servitudes générales et particulières (notamment servitudes de passage, de passage de câbles, d'appui et d'accrochage etc…) dans l'acte authentique contenant état descriptif de division volumétrique.

Représentation schématique



1.3. Prix du ou des volumes à créer

En contrepartie de la cession de l'usufruit temporaire du ou des volumes susvisés, nous paierons la somme de **QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (99.400,00 EUR)** augmentée le cas échéant sur option du VENDEUR, 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 :

- Q'un état descriptif de division en volumes soit régularisé préalablement à la signature de l'acte authentique devant Notaire afin d'identifier le ou les volumes concernés, précision étant ici faite que le ou les volumes créés pour la présente opération ne comprendront pas la dalle, qui restera «parties communes».

- 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.

Entretien et réparation du site

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

2.2. Pacte de préférence

Dans l'hypothèse où avant l'extinction de l'usufruit temporaire, vous envisagiez de céder la nue-propriété du ou des volumes concernés, un droit de préférence sera consenti à CELLAND ESTATE MANAGEMENT FRANCE à égalité de conditions et de prix..

2.3. 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 procèdera à la division en volumes ;
- les émoluments du notaire ; et
- les droits et taxes relatifs à la publicité de l'acte de vente ;

2.4. Impôts et Taxes

CELLAND ESTATE MANAGEMENT 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 CELLAND ESTATE MANAGEMENT France au prorata du temps respectif de jouissance.

2.5 Réparations

L'usufruitier CELLAND ESTATE MANAGEMENT France maintiendra le ou les volumes concernés 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-propriétaire et ce par dérogation à ce texte.

2.6. Assurance

CELLAND ESTATE MANAGEMENT France fera assurer contre les risques d'incendie, comme il le jugera utile, les droits d'usufruit lui appartenant sur le bien. CELLAND ESTATE MANAGEMENT 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-propriété lui appartenant dans les mêmes conditions que celles-ci-dessus prévues pour l'assurance des droits d'usufruit.

*

Madame ORAL 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 céder l'usufruit du ou des volumes concernés. Votre acceptation nous permettra de mandater un géomètre afin de procéder à l'éventuelle division et l'établissement de la division en volumes de la parcelle.

A la suite de votre acceptation, la cession d'usufruit temporaire sera parfaite et sera ensuite constatée lors de la signature de l'acte authentique par devant notaire.

En tant que bénéficiaire de la présente offre acceptée, jusqu'à la signature de l'acte authentique, nous pourrons substituer dans le bénéfice de la présente offre acceptée, toute personne morale de notre choix dans tout ou partie de leurs droits et obligations au titre des présentes.

En acceptant les présentes, vous acceptez expressément cette faculté de substitution, et vous agréez dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires de nos droits et obligations au titre des présentes.

La notification d'une telle substitution vous sera faite par MAIL ou COURRIER POSTAL ou accepté dans l'acte authentique ; étant entendu que vous nous autorisez d'ores et déjà à nous substituer toute société du Groupe CELLNEX TELECOM SA auquel nous appartenons

L'entrée en jouissance s'effectuera le jour de la signature de l'acte authentique par la perception des loyers par CELLAND ESTATE MANAGEMENT France ; les parties procéderont alors au prorata du loyer en cours au moment de la signature par la comptabilité du Notaire.

2.7 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 clerc 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 :

- 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 ON TOWER France et la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT 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 ON TOWER France et la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT 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	**Madame Marie-Françoise ISABEL**
Responsable Pôle Acquisition	Bon pour accord Bon pour vendre A Le

Celland Estate Management France, SAS. Société par actions simplifiée au capital de 19 010 000,00 €. RCS nº 931 479 323 Nanterre