A l'attention de : La Commune de Saint Hilaire de Brethmas

A **Saint Hilaire de Brethmas**, le **03/12/2025**,

PERSONNEL ET CONFIDENTIEL

Objet : Lettre d'intention non engageante pour l'acquisition d'un terrain.

Cher Monsieur Jean-Michel PERRET,

La société PHOENIX TOWER INTERNATIONAL DEVELOPMENT, LLC, a le plaisir de vous faire part de son intention, à travers sa société affiliée, PHOENIX FRANCE INFRASTRUCTURES, SAS (ci-après « **PFI** »), de poursuivre des négociations en vue de conclure l'acquisition de la propriété de La Commune de Saint Hilaire de Brethmas (ci-après le « **Propriétaire** ») située 547 Chemin de la Plaine de Larnac 30560 Saint Hilaire de Brethmas (la « **Propriété** ») (l'« **Acquisition** »).

Les principales caractéristiques de la Propriété, objet de l'Acquisition projetée, sont les suivantes :

Informations relatives à la Propriété :	
Références du site : FR-OC-1196	Adresse : 547 Chemin de la Plaine de Larnac 30560 Saint Hilaire de Brethmas
Références cadastrales : **Section AZ Parcelle n°10**	Type : **Tour**
Surface estimée : **22m²**	

Sur la base des informations dont nous disposons à ce jour, vous trouverez ci-dessous les conditions essentielles et modalités des négociations en vue de conclure l'Acquisition.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

I. L'Acquisition

Les négociations sont réalisées en vue de conclure la vente de la Propriété. L'Acquisition devra être formalisée par un acte authentique de vente ultérieur.

Il est précisé qu'un bail, conclu entre le Propriétaire et PFI pour un loyer de **Huit mille euros (8 000 €)**, comportant le cas échéant un droit de préférence, a été consenti et porte sur la Propriété (le « **Contrat de Bail** ») en vertu duquel PFI y a fait construire un pylône (le « **Pylône** »).

II. Les conditions essentielles

La réalisation de l'Acquisition est notamment soumise à la réalisation des étapes et conditions suivantes, formulées au seul bénéfice de PFI laquelle pourra y renoncer le cas échéant (les « **Conditions Essentielles**»).

2.1. Les Conditions Essentielles au regard du Propriétaire

(i) La vérification de la qualité de Propriétaire et l'examen de l'origine et du titre de propriété et de l'absence d'hypothèques ou d'autres charges grevant la Propriété et de nature à limiter l'exploitation de la Propriété et/ou dont le montant serait supérieur au Prix de l'Acquisition.

(ii) La vérification des impôts, taxes, redevances et droits à la charge du Propriétaire.

2.2. Les Conditions Essentielles au regard du Terrain sur lequel est situé le Pylône

(i) L'analyse du Contrat de Bail;

(ii) Les documents d'urbanisme et les extraits du registre foncier local ne devront révéler aucune charge, servitude ou autre contrainte à la charge de PFI, susceptible d'avoir un impact sur l'exploitation de la Propriété.

(iii) Le caractère définitif des autorisations administratives notamment de la déclaration préalable effectuée en vue de l'édification du Pylône,

(iv) La purge du droit de préférence de la SAFER et de tout autre droit de préemption affectant la propriété,

(v) La réalisation au préalable, le cas échéant, d'une séparation, division, délimitation cadastrale ou du bornage de la Propriété,

(vi) La création, le cas échéant, d'une servitude de passage, droit d'accession, en cas d'enclavement de la Propriété et servitude de tréfonds le cas échéant,

(vii) Les audits et diagnostics techniques (sol, dépollution etc.) ne devront pas révéler de contrainte susceptible d'avoir un impact sur l'exploitation de la Propriété,

(viii) La vérification que la Propriété n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels et de pollution,

(ix) L'absence de trouble de jouissance/droit d'usage, précontentieux, actions judiciaires, recours amiables ou contentieux des tiers.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

III. Prix indicatif d'Acquisition

Sous réserve de la parfaite satisfaction des Conditions Essentielles et de la réalisation d'un audit préalable de la Propriété et du Contrat de Bail, PFI propose de payer au Propriétaire, à titre purement indicatif une somme de :

Cent mille euros (100 000 €) hors taxes hors droits net vendeur

(ci-après le « **Prix de l'Acquisition** »).

IV. Durée de validité de la lettre d'intention

Si vous êtes en accord avec les termes de la présente lettre d'intention, nous souhaitons que celle-ci soit signée au plus tard le 31 décembre à 18 heures. A l'expiration de ce délai, à défaut de réception de l'accord du Propriétaire, formalisé par la contre-signature de la présente lettre d'intention, cette dernière deviendra caduque sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties.

V. Période d'exclusivité

Au cours de la période s'étendant de la signature de la présente lettre d'intention par le Propriétaire, et jusqu'à la plus proche des dates suivantes (ci-après la « **Période d'Exclusivité** ») :

(i) la signature de l'acte définitif d'Acquisition ; ou

(ii) le 23/11/2026,

le Propriétaire s'engage à (i) ne pas, directement ou indirectement, solliciter, négocier ou conclure avec tout tiers autre que PFI ou toute entité désignée expressément par PFI, toute offre, contrat, avenant, de toute nature, relative à l'acquisition ou à l'aliénation de droits réels ou personnels relatifs à tout ou partie de la Propriété, ou à tout ou partie des droits prévus au Contrat de Bail et (ii) s'engage à conclure une convention, prioritairement avec PFI dans le cas où le Propriétaire déciderait de céder, louer ou sous-louer tout ou partie de la Propriété à un tiers, et s'engage à informer le tiers de l'existence de ce droit d'exclusivité.

Le Propriétaire s'engage à poursuivre les négociations de bonne foi avec PFI ou toute entité désignée expressément par elle, à lui communiquer toute information utile dont l'importance est déterminante, le cas échéant pour toute nouvelle information dès sa survenance, en vue de parvenir à la conclusion de l'Acquisition dans les meilleurs délais.

VI. Portée de la lettre d'intention

Le Propriétaire et PFI (ci-après les « **Parties** ») conviennent expressément que, à l'exception des articles V. (i.e Période d'exclusivité) et VIII. (i.e Confidentialité), de la présente lettre d'intention qui constituent des stipulations juridiquement contraignantes entre les Parties, la présente lettre d'intention n'a pas pour objet de créer des obligations juridiquement contraignantes pour les Parties, ou leurs entités affiliées

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

respectives ; de telles obligations n'existant que si un accord définitif est effectivement formalisé dans les conditions prévues dans la présente lettre d'intention et conformément aux termes de cet accord définitif.

En outre, et même si elles parviennent à un accord final sur le Prix et l'objet de l'Acquisition, les Parties pourront se retirer, à la discrétion et à la convenance de chacune d'elles, à l'expiration de la Période d'Exclusivité, laquelle pourra être expressément prolongée.

Sauf en cas de non-respect de l'article V et/ou de article VIII; chaque Partie (i) convient qu'aucun dommage de quelque nature que ce soit ne pourra être réclamé ou indemnisé sur la base de la présente lettre d'intention et/ou de sa résiliation et (ii) renonce expressément au droit de réclamer des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit en relation avec la présente lettre d'intention et/ou sa résiliation.

VII. Coûts

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais, coûts et honoraires de ses conseils liés à la négociation de l'Acquisition.

VIII. Confidentialité

Les Parties conviennent que les négociations, la lettre d'intention et son contenu sont strictement confidentiels. Chaque Partie s'engage, y compris pour le compte de ses conseils, à ne divulguer aucune information qui leur aurait été communiquée ou dont ils auraient eu connaissance par la Lettre d'Intention et par sa mise en œuvre en vue de parvenir à l'Acquisition, sauf accord écrit préalable de l'autre Partie.

L'obligation de confidentialité n'est toutefois pas applicable :

(i) aux informations qu'il serait nécessaire de divulguer pour satisfaire les obligations légales et réglementaires auxquelles sont soumises les Parties ;

(ii) à l'égard des préposés, experts, avocats, notaires, conseillers financiers et autres représentants ou prestataires de l'une ou l'autre des Parties, à condition que ceux-ci soient astreints à une obligation, un engagement ou un devoir général de confidentialité ;

(iii) aux communications d'informations faites (i) en exécution de décisions d'autorités administratives ou judiciaires et/ou (ii) aux juridictions compétentes pour les besoins de la lettre d'intention.

IX. Droit applicable et tribunaux compétents

La présente lettre est régie et interprétée conformément à la loi française. A défaut de solution amiable, tout litige auquel la présente lettre pourra donner lieu sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

X. Faculté de substitution

Phoenix France Infrastructures se réserve le droit de se substituer toute entité que qu'elle contrôle soit individuellement soit conjointement, qui la contrôle ou qui se trouve sous le même contrôle qu'elle, selon les dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce (l'« **Entité Substituée** »).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

La présente lettre peut être signée électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du code civil français.

XI. Pouvoir

Les Parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

Si les termes de la Lettre d'Intention vous conviennent, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner un exemplaire original de la présente, dûment signé par vos soins et contenant les mentions manuscrites « Lu et approuvé » et « bon pour pouvoir».

Fait à Saint Hilaire de Brethmas, le 03/12/2025

en deux (2) exemplaires originaux ou un (1) exemplaire électronique.

Faire précéder de la mention « *lu et approuvé* » et « bon pour pouvoir »

Phoenix France Infrastructures
Représentée par Gareth Noone
Directeur des Acquisitions des Terrains - Europe

Le Propriétaire
Représenté par Jean-Michel PERRET
Maire de Saint Hilaire de Brethmas

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE