



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

18 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

II. Institutionnel : Mise à jour des commissions internes

Suite aux évolutions de la composition du CA, il est nécessaire d'actualiser la liste des commissions internes.

La présente délibération remplace celle du Conseil d'Administration le 23 mars 2026.

- Bureau :

- o Jean-Michel FABRE, Président ; Vice-Président du conseil départemental de la Haute-Garonne en charge du logement et de l'insertion sociale ;
- o Thierry SUAUD, Conseiller départemental et Maire de Portet sur Garonne ;
- o Serge CAMBOU, Personnalité Qualifiée CD31 ;
- o Jacques ASO Représentant des locataires CNL ;
- o Robert LEON, Personnalité Qualifiée CD31 et Directeur Centre d'affaires secteur public territorial et logement social de la Caisse d'Epargne ;
- o Jean-Louis REMY, Personnalité Qualifiée ;
- o Dominique FOUCHIER, Conseiller Départemental Haute-Garonne ;

Président de commission : Jean-Michel FABRE

Vice-Président de commission : Thierry SUAUD

- **Commission d'appels d'offres (CAO) – Commission obligatoire :**

- Titulaires
 - Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financière de l'OPH31 ;
 - Monique DUFFAU, Représentante locataires CNL ;
 - Serge CAMBOU, Personnalité Qualifiée CD31 ;
 - Michel LACAN, Représentant de l'association UDAF31 ;
- Suppléants :
 - Sandrine BAYLAC, Conseillère départementale Haute-Garonne ;
 - Thierry SUAUD, Conseiller départemental et Maire de Portet sur Garonne ;
 - Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;
 - Jacques ASO Représentant des locataires CNL ;

Président de commission : Cécile BEAUSSAERT

– **Commission d'attribution des logements et d'examen de l'attribution des logements (CALEOL) – Commission Obligatoire**

- Titulaires :
 - Dominique BELTRAME, Personnalité Qualifiée CD31 ;
 - Christine COURADE, Conseillère départementale Haute-Garonne ;
 - Serge CAMBOU, Personnalité Qualifiée CD31 ;
 - Jacques ASO, Représentante locataires CNL ;
 - Michel LACAN, Représentant de l'association UDAF31 ;
 - Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;
- Suppléant :
 - Robert LEON, Personnalité Qualifiée CD31 ;
 - Monique DUFFAU, Représentante locataires CNL ;
 - Anna GIOIA, Représentante des locataires CLCV ;
- Membres à voix consultative :
 - Directeur Général de l'OPH31 ou son représentant ;
 - Directeur Solution Clients de l'OPH31 ;
 - Responsable du service Accompagnement Social Lié au Recouvrement de l'OPH31 ;

Présidente de commission : Alba SER

– **Conseil de Concertation Locative (CCL) – Commission obligatoire :**

- Anne LAVALADE, Personnalité Qualifiée et Directrice de l'association Carpe Diem Premium ;
- Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;
- Christine COURADE, Conseillère départementale Haute-Garonne ;
- Jacques ASO Représentant des locataires CNL ;
- Monique DUFFAU, Représentante locataires CNL ;
- Jean BOUTEIL, Représentant des locataires CLCV ;
- Anna GIOIA, Représentante des locataires CLCV ;

Présidence de commission : La Présidence du Conseil de Concertation Locative change à chaque séance. Alba SER, Christine COURADE et Monique DUFFAU président chacun leur tour dans l'ordre prévu. La présidence ne dure qu'une seule séance. Si la personne prévue pour présider est absente, la présidence est assurée par le membre suivant dans l'ordre.

– **Commission des finances (réunie en amont des CA délibérant sur le Compte financier, du budget et de l'augmentation des loyers) :**

- Robert LEON, Personnalité Qualifiée CD31 ;
- Serge CAMBOU, Personnalité Qualifiée CD31 ;
- Monique DUFFAU, Représentante locataires CNL ;
- Dominique FOUCHIER, Conseiller Départemental Haute-Garonne ;
- Michel LACAN, Représentant de l'association UDAF31 ;
- Loïc GOJARD, Conseiller Départemental Haute-Garonne ;
- Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;
- Sandrine BAYLAC, Conseillère départementale Haute-Garonne ;

- Laurent NGUYEN, Représentant de la Caisse d'Allocation Familiales ;
- Anna GIOIA, Représentante des locataires CLCV ;

Président de commission : Robert LEON

— **Commission de prévention, de l'impayé et de la vacance :**

- Titulaires :
 - Dominique BELTRAMÉ, Personnalité Qualifiée CD31 ;
 - 1 Représentant des locataires CNL (Jacques ASO ou Monique DUFFAU) ;
 - 1 Représentant des locataires CLCV (Jean BOUTEIL ou Anna GIOIA) ;
 - Christine COURADE, Conseillère départementale Haute-Garonne ;
- Suppléants :
 - Michel LACAN, Représentant de l'association UDAF31 ;
 - Loïc GOJARD, Conseiller Départemental Haute-Garonne ;
 - Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;

Présidence de commission : La présidence de commission de prévention, de l'impayé et de la vacance change à chaque séance. Dominique BELTRAMÉ, le Représentant des locataires CNL et le Représentant des locataires CLCV président chacun leur tour, dans l'ordre prévu. La présidence ne dure qu'une séance. Si la personne désignée ne peut pas assurer la séance, la présidence revient simplement au membre suivant dans l'ordre.

— **Commission Sénior et Handicaps :**

- Christine COURADE, Conseillère départementale Haute-Garonne ;
- Monique DUFFAU, Représentante locataires CNL ;
- Alba SER, Représentante du Syndicat F.O ;
- Dominique BELTRAMÉ, Personnalité Qualifiée CD31 ;
- Michel LACAN, Représentant de l'association UDAF31 ;
- Anne LAVALADE, Personnalité Qualifiée et Directrice de l'association Carpe Diem Premium

Présidence de commission : La présidence de la commission Sénior et Handicaps tourne à chaque séance. Christine COURADE, Monique DUFFAU et Michel LACAN assurent la présidence chacun leur tour, dans l'ordre prévu. Chaque séance a donc un président différent. Si la personne qui devait présider est absente, c'est le membre suivant dans l'ordre qui la remplace pour cette séance.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article unique :

Le Conseil d'Administration approuve la nouvelle composition des Commissions internes, telle qu'elle est présentée dans la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

18 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

IV. Ressources Humaines : création et suppression d'emplois et mise à jour du tableau des effectifs

Afin de mettre à jour le tableau des effectifs, il est proposé :

- la création d'un poste de rédacteur (catégorie B) au 1^{er} septembre 2026, dans le cadre d'un avancement de grade après concours ;
- la suppression d'un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe (catégorie C) à la même date, devenu vacant suite à cet avancement ;
- la suppression d'un poste d'attaché (catégorie A), consécutive à un départ à la retraite au 1^{er} avril 2024 (régularisation) ;
- la suppression d'un poste d'ingénieur (catégorie A), liée à un départ à la retraite au 1^{er} avril 2026.
- la suppression d'un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe (catégorie C) liée à un départ à la retraite au 30 juin 2026.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget.

- Compte tenu du statut d'EPIC de l'OPH31, qui ne permet plus le recrutement d'agents territoriaux, et afin d'actualiser le tableau des emplois, il est proposé de procéder aux ajustements ci-dessus, incluant la création du poste de rédacteur.

FILIERE ADMINISTRATIVE :

GRADE : Rédacteur (catégorie B)
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : RESPONSABLE DES PARCOURS RESIDENTIELS
SERVICE CONCERNE : DIRECTION SOLUTION CLIENT
MOTIF DE LA CREATION : Avancement de grade suite à concours

- Compte tenu de la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois publics, il est proposé de supprimer les postes suivants :

FILIERE ADMINISTRATIVE :

GRADE : Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe (catégorie C) :
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : RESPONSABLE GESTION LOCATIVE SECTEUR SUD
SERVICE CONCERNE : DIRECTION SOLUTION CLIENT
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Avancement de grade suite à concours

GRADE : Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe (catégorie C) :
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : CHARGE DES MARCHES PUBLICS
SERVICE CONCERNE : JURIDIQUE
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Départ à la retraite

GRADE : Attaché territorial (catégorie A) :
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : RESPONSABLE DES RESSOURCES HUMAINES
SERVICE CONCERNE : DIRECTION GENERALE
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Départ à la retraite

FILIERE TECHNIQUE :

GRADE : Ingénieur (catégorie A)
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : RESPONSABLE DES SYSTEMES D'INFORMATION
SERVICE CONCERNE : DIRECTION GENERALE
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Départ à la retraite

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de créer des postes de fonctionnaires en cas d'avancement de grade, lorsque cela est nécessaire au bon fonctionnement des services.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration crée un poste de Rédacteur (catégorie B) à compter du 1^{er} septembre 2026.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration supprime un poste d'adjoint administratif principal de 1ère classe (catégorie C) à compter du 1^{er} septembre 2026.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration supprime un poste d'adjoint administratif principal de 1ère classe (catégorie C) à compter du 1^{er} juillet 2026.

Article 4 :

Le Conseil d'Administration supprime un poste d'Attaché territorial (catégorie A) à compter du 1^{er} avril 2024.

Article 5 :

Le Conseil d'Administration supprime un poste d'Ingénieur (catégorie A) à compter du 1^{er} avril 2026.

Article 6 :

Le Conseil d'Administration approuve la mise à jour du tableau des effectifs au 1^{er} septembre 2026.

Annexe : tableau des effectifs des emplois permanents au 1^{er} septembre 2026

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe : tableau des effectifs des emplois permanents au 1^{er} septembre 2026

TABLEAU DES EFFECTIFS FONCTIONNAIRES DE L'OPH 31

MIS A JOUR AU 01/09/2026

ADMINISTRATIF	B	REDACTEURS	Rédacteur	Responsable des parcours résidentiels	SOLUTIONS CLIENT	35H	pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur Principal de 2ème classe	Adjointe de coordination	SOLUTIONS CLIENT	35h	pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur Principal de 1ère classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Chargé du quittance	SOLUTIONS CLIENT	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent comptable	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2ème classe	Gestionnaire immobilier	JURIDIQUE	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2ème classe	Assistante administrative polyvalente	JURIDIQUE	35h	pourvu
TECHNIQUE	B	TECHNICIENS	Technicien principal de 1ère classe	Technicien patrimoine	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	AGENTS DE MAITRISE	Agent de maitrise	Chargée des achats spécialisation support technique	JURIDIQUE	35h	pourvu



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

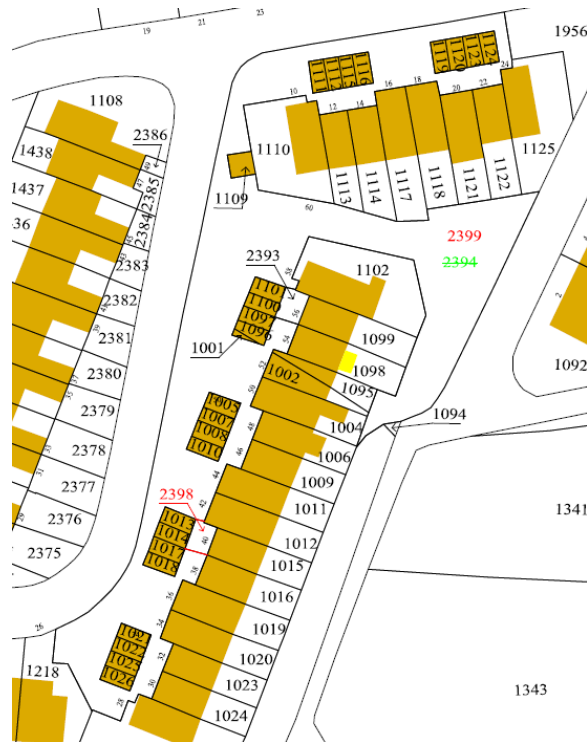
- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

18 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

V. Ventes HLM : détermination d'un prix de vente de parcelles non bâties

Dans le cadre de son programme de vente HLM sur la commune de Rieumes, l'OPH31 a procédé à des remaniements cadastraux de manière à détacher les parcelles destinées à la vente.

Dans ce cadre, certaines parcelles non bâties constituées par des espaces verts demeurent la propriété de l'OPH31 et notamment la parcelle cadastrée C2399 comme indiquée sur le plan ci-dessous :



Certains propriétaires riverains ont manifesté leur intérêt pour se porter acquéreur d'une partie de cette parcelle jouxtant leur propriété.

Il est proposé par conséquent d'arrêter un prix de vente à 150 €/m².

Les frais de géomètre et de notaire correspondants seront mis à la charge de l'acquéreur.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve le prix de vente de parcelles non bâties situés à RIEUMES.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration valide une marge de négociation de + ou - 10% sur ces prix.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute personne habilitée à signer les actes de vente dans la limite de cette marge.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

18 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VI. Patrimoine : Auterive - Résidence Bel Air – Travaux de réhabilitation de 18 logements
– 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral — 2ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet l'actualisation du programme de travaux et du budget prévisionnel associé, pour la réhabilitation de la résidence Bel Air, à Auterive (code 0025).

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Bel Air, constituée de 18 logements collectifs, situés 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral, à Auterive, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique actuelle (D, E ou F selon les logements) à C ou B,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires,
- Etude de capacité d'extension de la surface utile, par la création de quatre nouveaux logements.

PLANNING

Sélection d'un Maître d'œuvre en juillet 2026

Démarrage des études : septembre 2026

Diagnostics thermiques et techniques : novembre 2026

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2027

Lancement de la consultation travaux : 2^{ème} trimestre 2027

Démarrage travaux : 3^{ème} trimestre 2027

Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le prix de revient global s'établit à 2 178 441 € TTC.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	470 150 €	22%
Travaux techniques	928 441 €	42%
PSE création de logements neufs	322 975 €	15%
Total travaux :	1 721 567 €	79%
Honoraires MOE + OPC	138 205 €	6%
Autres honoraires	188 062 €	9%
Diagnostics et études	27 630 €	1%
Assurances	17 243 €	1%
Aléas	85 735 €	4%
Total opération :	2 178 443 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	326 766 €	15%
Eco-Prêt	117 000 €	5%
Prêt foncier PLS	80 971 €	4%
Prêt construction PLS	263 157 €	12%
Reste à financer - Prêt à définir	1 390 548 €	64%
Total :	2 178 442€	100%

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1:

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute autre personne habilitée à engager l'opération et à effectuer toutes démarches nécessaires à sa réalisation.

Annexe : Compte d'exploitation

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe : Compte d'exploitation

BAILLEUR	OPH31		
Date de mise à jour	83/05/2024		
COMMUNE	AUTERIVE		
TOULOUSE METROPOLE	31	ZONE :	3
VEFA ou AA	Non		
ADRESSE OPER.	0		
SURF TERRAIN			
Délégué(e)	CD 31		
FINANCEMENT	-	-	PLS
NB LOGTS PLUS	0	NB LOGTS PLAI	0
NB LOGTS PLS	4	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	4	call	
S Plancher(lgt)	185	Shon commerce	0
SHAB LOGTS	170	SU commerce	0
SURFACE LOGE	0		
RENDEMENT	0,92		
LOGT MOYEN (type)	2,00	accessibilité	non
LOGT MOY (m²)	42,50		
SURF. MINIMUM	184		
SURFACE UTILE	199	coef structure	1,0003
UTILITE PLUS	0	S.U. PLA-I	0
UTILITE PLS	199	S.U. PLI	0

TYPLOGIE	Nbre	SHabritables	Sanctus
T1	0	0,00	0,00
T1B	0	0,00	0,00
T2	4	42,50	14,25
T3	0	0,00	0,00
T3D	0	0,00	0,00
T4	0	0,00	0,00
T4D	0	0,00	0,00
T5	0	0,00	0,00
T5D	0	0,00	0,00
T6	0	0,00	0,00
Total	4	170,00	57
GARAGES	PLUS	PLAI	PLS
INFRA	0	0	0
SUPER	0	0	0

Total Sanctus = 57
Poids de T1 au T2 100,0%

INVESTISSEMENT OPERATION N° 4 - - PLS					
AUTERIVE 0					
POSTES DE DEPENSES	LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC	COMMERCE HT	TOTAL HT
PRIX ACQUISITION TERRAIN	0 HT M2 SP	0	0	0	0
FRAIS D'ACQUISITION	2,00%	0	0	0	0
DEMOLITION	0	0	0	0	0
COMMISSION	0,00%	0	0	0	0
SONDAGE	0	0	0	0	0
GEOMETRE	5 000	1 000	6 000	0	5 000
REFERE	0	0	0	0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION	0	0	0	0	0
TA+part départementale+RAP	0 /m² Shon	0	4 984	0	4 984
PFAC	76 E /M2 SP	0	14 000	0	14 000
TAXE Diverses	0 /m² Shon	0	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0	0	0
RENFORT RESEAU	0 E /logt	0	0	0	0
ALEAS	0 E/m2shon	0	0	0	0
REVISIONS	0,00% terrain+frais	0	0	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)	23 984	1 000	24 984	0	23 984
V.R.D	0 E HT/logt	0	0	0	0
HONORAIRES VRD	0 /W	0	0	0	0
BRCHTS CONCESSION	0 E HT/logt	0	0	0	0
CONVELECTRICITE	0 E HT/logt	0	0	0	0
BRCHTS GDF	0 E HT/logt	0	0	0	0
Autre vrd	0	0	0	0	0
ALEAS	0,00% /W	0	0	0	0
REVISION	0,00% /W	0	0	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)	23 984	1 000	24 984	0	23 984
CONSTRUCTION	1 580 /m² Shab	270 300	54 060	324 360	0
SURCOUTS	0 /m² Shab	0	0	0	0
PILOTAGE	0,00% /w	0	0	0	0
MAITRISE D'OEUVRE	7,60% /w	20 543	4 109	24 651	20 543
COORDONNATEUR SPS	0,55% /w	1 487	297	1 784	1 487
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	1,20% /w	3 244	649	3 892	3 244
ASSURANCE D.O.Attention 2/3lgt 2,73% + autre	1,00% /w+hon TTC	3 691	0	3 691	3 691
STONAL	100	400	80	480	400
KALITI	75	300	60	360	300
NF HABITAT	0 E HT/logt	0	0	0	0
DIVERS(frais de frages,etc.)	0	0	0	0	0
ALEAS	5,00% /w	13 515	2 703	16 218	13 515
REVISION	0,00% /w	0	0	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)	313 479	61 958	375 437	0	313 479
PRIX DE REVIENT (hors révision)	337 463	62 958	400 420	0	337 463
TOTAL REVISIONS	0	0	0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)	337 463	62 958	400 420	0	337 463
FRAIS FINANCIERS	1,50%	6 350	6 350	0	6 350
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)	343 812	62 958	406 770	0	343 812
TVA RECUPEREE	-28 576	-28 576	-28 576	0	20 801
CONDUITE D'OPERATION (honoraires GIE)	3 438	3 438	3 438	0	3 438
Conduite d'opération MO	1,00%	3 438	3 438	0	3 782
INVESTISSEMENT TOTAL	368 051	36 805	404 856	0	404 856
TVA PLA-I	5,50%	20,00%	TVA réduite 10,00%		
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS	0	0	0	0	0
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLA-I	0	0	0	0	0
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS	406 770	404 856	24 984	0	22 372
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI	0	0	0	0	0
Taux de TVA moyen de l'opération	10,0%	Conduite d'opération	20 801		

2 382 € TTC /m² Shab
60,9% Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

PLAN FINANCEMENT PLUS

Subventions	0	0,0%
Etat	0	
Région	0	
Production Neuve	0	
Commune SRU	0	
BEPOS	0	
Commune SRU	0	
Accessibilité des logements	0	Anc + petit auto
CD31	0	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval	0	
CAM	0	
GD MONTAUBAN	0	
CD82	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logement	0	
Autres subventions	0	
Fonds concours SRU	0	
Prêts	0	0,0%
Prêt PLUS Foncier	0	
Prêt PLUS Construction	0	
Prêt PHB 2.0	0	

PLAN FINANCEMENT PLA-I

Subventions	0	0,0%
Etat	0	
Région	0	
Production Neuve	0	
Commune SRU	0	
BEPOS	0	
Commune SRU	0	
Accessibilité des logem	0	Anc + petit auto
CD31	0	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicapé	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval Vefa	0	
CAM	0	
GD MONTAUBAN /CD82	0	
CD31 et SICOVAL	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logement	0	
Sicoval MOD	0	
Fonds concours SRU	0	
Prêts	0	0,0%
Prêt PLA-I Foncier	0	
Prêt PLA-I Construction	0	
Prêt PHB 2.0	0	

PLAN FINANCEMENT PLI

Prêts	0	0,0%
Prêt PLI foncier	0	
Prêt PLI Construction	0	
autres prêt	0	
GD MONTAUBAN	0	
Fonds concours	0	0,0%
TOTAL	0	
PLAN FINANCEMENT PLS	344 128	85,0%
Prêts	80 971	
Prêt PLS foncier	263 157	
Prêt PLS Construction	0	
prêt PHB 2.0	0	

CATEGORIE 1

date d'impression 15-jun-26

FINANCEMENT 2026	
Droit Commun	
Subv. ETAT PLUS	0
Subv. ETAT PLA-I	0
Subventions :	
Région	0
Subvention Toulouse METROPOLE	0
CD31	0
CD82 - GD MONTAUBAN	0
SICOVAL	0
CAM	0
Action logement	0
Fonds concours SRU	0
Autres communes	0
ANRU	0
Autres subventions	0
Prêts :	
Prêt CDC PLUS (hors FF)	0
Prêt CDC PLA-I (hors FF)	0
Prêt CDC PLS (hors FF)	344 128
Prêt CDC PLI (hors FF)	0
Prêt PHB 2.0	0
Prêt Action Logement PLUS	0
Prêt Action Logement PLA-I-R	0
Prêt Action Logement PLS	0
autres prêt	0
Prêts commerce	0
Besoin FP hors PHB2.0	15,0% 60 728
Besoin en fonds propres effectifs	15,00% 60 728
TOTAL SUBVENTIONS	0
TOTAL PRETS CONSOLIDES	344 128
TOTAL RESSOURCES	404 856
OK	
PRET FONCIER PLA-I	0
PRET FONCIER PLUS	0
PRET CONSTRUCTION PLA-I	0
PRET CONSTRUCTION PLUS	0
PRET FONCIER PLS	80 971
PRET CONSTRUCTION PLS	263 157
PRET FONCIER PLI	0
PRET CONSTRUCTION PLI	0

montant FP max autorisé 132 333
montant FP/loft 15 182

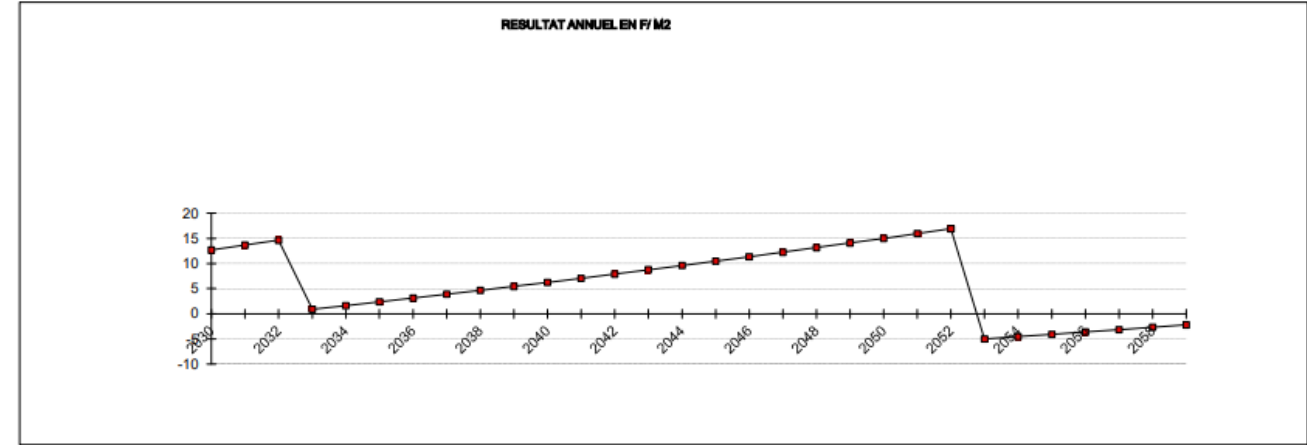
CONTINGENTS	
garant	20% 1
Préfecture	30% 1
Action Logement PLUS	0% 0
Action Logement PLA-I-R	0% 0
Action Logement PLS	0% 0
Conseil Départemental	10% 0
bailleur	50% 2
VALEUR DE BASE	
logement	F/M2SU 148
garage	12 752
Valeur foncière	F/M2SU 100

OK

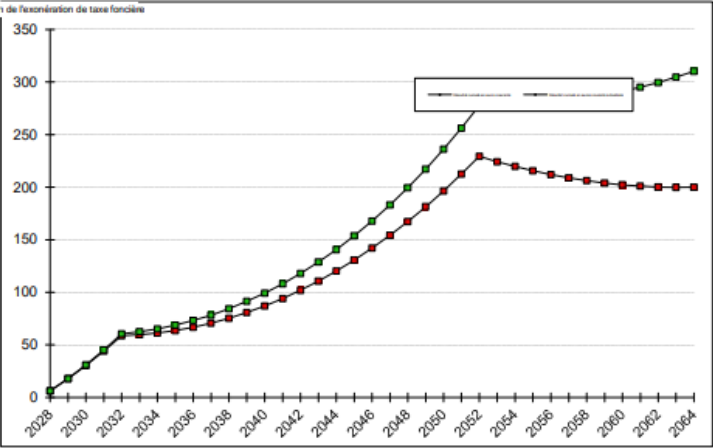
0
0
0
0

Date de Mise à Jour	Evénement & Modifications

CATEGORIE	1															
taux livret A 1,80%																
AUTERIVE																
CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS																
NOM	PLUS TRAVAUX	PLUS FONCIER	PLA-I TRAVAUX	PLA-I FONCIER	PLS TRAVAUX	PLS FONCIER	PLI TRAVAUX	PLI FONCIER	PRÊT PHB.2,0			PRÊT 1% PLUS	PRÊT 1% PLA-I	PRÊT 1% PLS	PRÊT Autre	PRÊT COMMERCE
PROFIL	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe								
Montant base	0	0	0	0	263 157	80 971	0	0	0			0	0	0	0	0
Montant yc FF	0	0	0	0	263 157	80 971	0	0	0			0	0	0	0	0
tx 1 ^è année	3,60%	3,13%	3,12%	2,62%	3,94%	3,47%	4,47%	3,68%	3,92%			2,63%	2,63%	3,46%	6,12%	6,12%
Progression	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
tx actuariel	2,40%	2,40%	1,60%	1,60%	2,91%	2,91%	3,20%	3,20%	2,40%			0,25%	0,25%	0,25%	2,00%	2,00%
durée	40	50	40	50	40	50	35	50	40			40	40	30	20	20
Différé % Pr revient	1 0%	1 0%	1 0%	1 0%	1 65%	1 20%	1 0%	1 0%	20 0%			0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%



DONNEES DE L'EXPLOITATION					CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME	
LOVER DE REFERENCE	fr/SU	6,01	PLUS	jam-26		
PROVISIONS GROSSES REPARATIONS		5,33	PLA - I	jam-26	SURFACES	
		8,127	PLS	jam-26	S Habitable	170
	Taux	0,60%	VALEUR	2028	Surface utile PLUS	0
	Différé	5			Surface utile PLA-I	0
TAXE FONCIERE	Montant initial annuel: COMM	0			Surface utile PLS	199
	Montant initial annuel: LOGT	2 204	VALEUR	2028	Surface utile PLI	0
	Différé Logements	25	2 ans			
FRAIS GESTION Des logs (Logt)		1 193	VALEUR	2028	Prix Total	404 856
904 Des Commerces (Total)		0		2028	Prix hors terrain	378 474
RECETTES	Garages (/mois)+annexes	0,00	VALEUR	mars-28	PROGRAMMATION	
100,0%	Prix Surface Utile Moy PLUS	0,00	VALEUR	mars-28	Nb de Logements	4
Loyer PLUS 0,00 €	Prix Surface Utile PLA-I	0,00	VALEUR	mars-28	Nb de Garages	0
Sans objet	Prix Surface Utile PLS	9,08	VALEUR	mars-28	CALENDRIER	
	Prix Surface Utile PLI	11,08	VALEUR	mars-28	Durée	12
	Taux impayés	1,50%			Date OS 1	2027 04
	Taux vacants	1,50%	30% plings		Consolidation PLA	2028 03
EVOLUTION RECETTES et CHARGES					Mois de livraison	5
	Augmentation Recettes	1,70%			Année de livraison	2028
	Augmentation Dépenses	2,00%	0,023			
Loyer mensuel/M2 S Habitable		0,00				
Loyer annuel /M2 Commerces			VALEUR	mars-28		
taux décote RLS lissé sur 40 ans		0,935				



0AUTERIVE																									CATEGORIE	1								
ANNEE	PLUS TRAVAUX	PLUS FONCIER	PLA-I TRAVAUX	PLA-I FONCIER	PLS TRAVAUX	PLS FONCIER	PLJ TRAVAUX	PLJ FONCIER	PRET PHB,2,0	PRET 1% PLUS	PRET 1% PLA-I	PRET 1% PLUS	PRET AUTRE	PRET COMMERCE	Provisions Grosses Réparations	Taxe Fonciere Logements	Taxe Fonciere Commerces	FRAIS DE GESTION	TOTAL CHARGES	ANNEE	ANNEE	LOYERS annexes	LOYERS PLUS Logements	LOYERS PLA-I Logements	LOYERS PLUS PLI	LOYERS PLUS PLI	pertes sur loyers (vacants)	pertes sur loyers (impayés)	101-10 Régime foncier domaniale	102-10 Régime foncier domaniale	103-10 Régime foncier domaniale	104-10 Régime foncier domaniale	ANNEE	
0	2028	0	0	0	6 041	1 640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 783	10 464	2028	2028	0	0	0	12 407	0	186	186	11 493	1 030	1 030	2028	1 030	2028
1	2029	0	0	0	10 355	2 811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 881	18 047	2029	2029	0	0	0	21 631	0	324	324	20 038	1 990	3 020	2029	3 038	2029
2	2030	0	0	0	10 407	2 825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 993	18 225	2030	2030	0	0	0	21 998	0	330	330	20 378	2 153	5 172	2030	5 246	2030
3	2031	0	0	0	10 459	2 839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 108	18 406	2031	2031	0	0	0	22 372	0	336	336	20 725	2 318	7 491	2031	7 658	2031
4	2032	0	0	0	10 512	2 853	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 226	18 590	2032	2032	0	0	0	22 753	0	341	341	21 077	2 486	9 977	2032	10 283	2032
5	2033	0	0	0	10 564	2 868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 507	0	5 346	21 285	2033	2033	0	0	0	23 139	0	347	347	21 435	151	10 128	2033	10 618	2033
6	2034	0	0	0	10 617	2 882	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 557	0	5 469	21 525	2034	2034	0	0	0	23 533	0	353	353	21 800	275	10 402	2034	11 084	2034
7	2035	0	0	0	10 670	2 896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 608	0	5 594	21 769	2035	2035	0	0	0	23 933	0	359	359	22 170	401	10 803	2035	11 684	2035
8	2036	0	0	0	10 723	2 911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 661	0	5 723	22 018	2036	2036	0	0	0	24 340	0	365	365	22 547	529	11 332	2036	12 424	2036
9	2037	0	0	0	10 777	2 925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 714	0	5 855	22 271	2037	2037	0	0	0	24 754	0	371	371	22 930	659	11 992	2037	13 307	2037
10	2038	0	0	0	10 831	2 940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 768	0	5 989	22 528	2038	2038	0	0	0	25 174	0	378	378	23 320	792	12 783	2038	14 338	2038
11	2039	0	0	0	10 885	2 955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 824	0	6 127	22 790	2039	2039	0	0	0	25 602	0	384	384	23 717	926	13 710	2039	15 522	2039
12	2040	0	0	0	10 939	2 969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 880	0	6 268	23 057	2040	2040	0	0	0	26 038	0	391	391	24 120	1 063	14 772	2040	16 865	2040
13	2041	0	0	0	10 994	2 984	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 938	0	6 412	23 328	2041	2041	0	0	0	26 480	0	397	397	24 530	1 202	15 974	2041	18 370	2041
14	2042	0	0	0	11 049	2 999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 996	0	6 560	23 604	2042	2042	0	0	0	26 930	0	404	404	24 947	1 342	17 316	2042	20 043	2042
15	2043	0	0	0	11 104	3 014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 056	0	6 711	23 886	2043	2043	0	0	0	27 388	0	411	411	25 371	1 485	18 802	2043	21 809	2043
16	2044	0	0	0	11 160	3 029	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 117	0	6 865	24 172	2044	2044	0	0	0	27 854	0	418	418	25 802	1 631	20 433	2044	23 914	2044
17	2045	0	0	0	11 216	3 044	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 180	0	7 023	24 463	2045	2045	0	0	0	28 327	0	425	425	26 241	1 778	22 211	2045	26 122	2045
18	2046	0	0	0	11 272	3 060	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 243	0	7 184	24 759	2046	2046	0	0	0	28 809	0	432	432	26 687	1 928	24 139	2046	28 520	2046
19	2047	0	0	0	11 328	3 075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 308	0	7 350	25 061	2047	2047	0	0	0	29 299	0	439	439	27 141	2 080	26 218	2047	31 114	2047
20	2048	0	0	0	11 385	3 090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 374	0	7 519	25 368	2048	2048	0	0	0	29 797	0	447	447	27 602	2 234	28 452	2048	33 908	2048
21	2049	0	0	0	11 442	3 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 442	0	7 692	25 681	2049	2049	0	0	0	30 303	0	455	455	28 071	2 390	30 843	2049	36 908	2049
22	2050	0	0	0	11 499	3 121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 511	0	7 869	25 999	2050	2050	0	0	0	30 818	0	462	462	28 549	2 549	33 392	2050	40 122	2050
23	2051	0	0	0	11 556	3 137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 581	0	8 050	26 324	2051	2051	0	0	0	31 342	0	470	470	29 034	2 710	36 102	2051	43 554	2051
24	2052	0	0	0	11 614	3 153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 653	0	8 235	26 654	2052	2052	0	0	0	31 875	0	478	478	29 527	2 873	38 975	2052	47 212	2052
25	2053	0	0	0	11 672	3 168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 726	3 891	8 424	30 881	2053	2053	0	0	0	32 417	0	486	486	30 029	-852	38 124	2053	47 210	2053
26	2054	0	0	0	11 731	3 184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 800	3 980	8 618	31 313	2054	2054	0	0	0	32 968	0	495	495	30 540	-773	37 350	2054	47 286	2054
27	2055	0	0	0	11 789	3 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 876	4 072	8 816	31 753	2055	2055	0	0	0	33 528	0	503	503	31 059	-694	36 656	2055	47 443	2055
28	2056	0	0	0	11 848	3 216	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 954	4 166	9 019	32 202	2056	2056	0	0	0	34 098	0	511	511	31 587	-615	36 041	2056	47 682	2056
29	2057	0	0	0	11 907	3 232	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 033	4 261	9 226	32 660	2057	2057	0	0	0	34 678	0	520	520	32 124	-536	35 505	2057	48 004	2057
30	2058	0	0	0	11 967	3 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 113	4 359	9 438	33 127	2058	2058	0	0	0	35 268	0	529	529	32 670	-456	35 049	2058	48 412	2058
31	2059	0	0	0	12 027	3 265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 196	4 460	9 656	33 602	2059	2059	0	0	0	35 867	0	538	538	33 226	-377	34 672	2059	48 906	2059
32	2060	0	0	0	12 087	3 281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 280	4 562	9 878	34 087	2060	2060	0	0	0	36 477	0	547	547	33 790	-297	34 375	2060	49 490	2060
33	2061	0	0	0	12 147	3 297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 365	4 667	10 105	34 582	2061	2061	0	0	0	37 097	0	556	556	34 365	-217	34 158	2061	50 164	2061
34	2062	0	0	0	12 208	3 314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 452	4 775	10 337	35 086	2062	2062	0	0	0	37 728	0	566	566	34 949	-137	34 021	2062	50 930	2062
35	2063	0	0	0	12 269	3 330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 541	4 884	10 575	35 600	2063	2063	0	0	0	38 369	0	576	576	35 543	-57	33 964	2063	51 789	2063
36	2064	0	0	0	12 330	3 347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 632	4 997	10 818	36 125	2064	2064	0	0	0	39 021	0	585	585	36 147	23	33 987	2064	52 744	2064
37	2065	0	0	0	12 392	3 364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 725	5 112	11 067	36 660	2065	2065	0	0	0	39 685	0	595	595	36 762	102	34 089	2065	53 796	2065
38	2066	0	0	0	12 454	3 381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 819	5 229	11 322	37 205	2066	2066	0	0	0	40 359	0	605	605	37 387	182	34 271	2066	54 946	2066
39	2067	0	0	0	12 516	3 398	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 916	5 349	11 582	37 761	2067	2067	0	0	0	41 045	0	616	616	38 022	261	34 532	2067	56 197	2067
40	2068	0	0	0	12 579	3 415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 014	5 473	11 848	38 328	2068	2068	0	0	0	41 743	0	626	626	40 491	2 163	36 695	2068	59 371	2068
41	2069	0	0	0	0	3 432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 114	5 598	12 121	26 265	2069	2069													

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260706-CA06072026_VI-DE
Reçu le 08/07/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

18 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VII. Patrimoine : Gratens - Résidence Presbytère – Travaux de réhabilitation de 4 logements – Le Village — 3ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet l'actualisation du programme de travaux et du budget prévisionnel associé, pour la réhabilitation de la résidence Presbytère, à Gratens et de valider le plan de financement prévisionnel, afin d'engager l'opération (code 0151).

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Presbytère, constituée d'un bâtiment de 4 logements, situé à Gratens, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux est établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique actuelle D à l'étiquette énergétique B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires,
- Etude de capacité d'extension de la surface utile, par la création de quatre nouveaux logements.

Le programme prévisionnel de travaux envisagé, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles ;
- Remplacement des menuiseries extérieures et portes palières ;
- Installation d'une Pompe A Chaleur (PAC air/eau) ;

Travaux de sécurité :

- Mise en sécurité électrique des logements et parties communes ;

Travaux dans les parties communes :

- Réfection éclairage et TGBT des parties communes ;
- Réfection des embellissements des parties communes ;
- Démoussage et reprise partielle de la toiture tuile ;
- Ravalement des façades ;
- Réalisation d'un jardin partagé avec arrosage sur récupération des eaux pluviales ;
- Réfection des piliers du portail ;
- Remplacement des boîtes à lettre ;

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture et sol)
- Remplacement WC, avec chasse économe ;

PLANNING

Reprise des études : septembre 2026

Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2027

Lancement de la consultation travaux : 1^{er} trimestre 2027

Démarrage travaux : 2^{ème} trimestre 2027

Durée des travaux : environ 10 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le prix de revient global s'établit à 320 713 € TTC, soit 80 178 € TTC/Log.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	102 514 €	32%
Travaux de sécurité	3 124 €	1%
Travaux dans les PC	87 450 €	27%
Travaux dans les logements	43 440 €	14%
Total travaux :	236 528 €	74%
Honoraires MOE + OPC	25 411 €	8%
Autres honoraires	30 164 €	9%
Diagnostics et études	14 088 €	4%
Assurances	2 477 €	1%
Aléas	12 045 €	4%
Total opération :	320 713 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	48 107 €	15%
Eco-Prêt	54 000 €	5%
Reste à financer - Prêt à définir	218 606 €	80%
Total :	320 713 €	100%

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

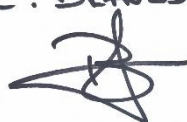
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute autre personne habilitée à engager l'opération et à effectuer toutes démarches nécessaires à sa réalisation.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibération de la séance du CA
6 juillet 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Dominique BELTRAMÉ, Monique DUFFAU, Anna GIOIA, Anne LAVALADE et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Christine COURADE à Madame Dominique BELTRAMÉ
- Monsieur Olivier LEFEVRE à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC,
- Monsieur Serge CAMBOU,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Michael PINAULT,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice administrative et financier,
- Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur Solutions Habitat,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

19 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VIII. Patrimoine : Escalquens - autorisation de mise en place d'installation de communications électroniques par la société Free : conclusion d'un bail

L'OPH31 a été sollicité par la société Free d'une demande d'installation d'équipements de communications électroniques sur le toit de la résidence « l'Enclos du Château » situé 2, rue Jacques Brel à Escalquens.

Les conditions de cette autorisation sont les suivantes :

- Durée de la convention : 12 années reconductibles de manière tacite pour des périodes successives de 6 années ;
- Loyer annuel de 12 000 € TTC/an ;
- Dépose des installations par la société en cas de travaux sur le patrimoine ;

Le projet de bail est fourni en annexe de la présente délibération.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute autre personne habilitée signé le bail avec la société Free dont les modalités sont décrite dans le projet de bail annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute autre personne habilitée à effectuer toutes démarches nécessaires à sa mise en œuvre ainsi qu'à signer tout acte qui pourrait découler de son application.

Annexe 1 : projet de bail

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 6 juillet 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe 1 : projet de bail

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

CONTRAT DE BAIL

Réf : FM/2025010/BX/OPH 31/31169_004_02

FREE MOBILE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 365.138.779 Euros immatriculée sous le numéro B 499 247 138 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est situé au 16 Rue de la Ville l'Evêque – 75008 Paris, France, représentée par Monsieur Antoine LE GAL, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Preneur »

D'UNE PART

ET

L'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne (OPH31), Etablissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 273 100 024, dont le siège social est situé au 75, Rue Saint jean BP63102 – 3131 BALMA Cedex, France, représentée par Monsieur Thierry BESANCON, en qualité de Directeur Général Dûment habilité(e) à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 6 juillet 2026

Ci-après dénommé le « Bailleur »

D'AUTRE PART

Ci-après ensemble dénommés les « Parties »

Les présentes conditions particulières de bail et ses annexes forment avec les conditions générales de bail, le bail (ci-après dénommé le « Bail »).

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

Article 1 - EMBLEMENTS

En application de l'article 2 des Conditions Générales de Bail, le Bailleur donne à bail au Preneur, pour accueillir des installations de communications électroniques, des emplacements situés sur un immeuble sis :

Adresse	2, rue Jacques Brel, Résidence l'Enclos du Château
Code Postal	31750
Ville	ESCALQUENS
Références cadastrales	ZE 784 et 788

Un plan de situation des emplacements figure en Annexe 1 des Conditions Particulières représentant une surface louée d'environ :

Emplacement loué (m ²) ⁽¹⁾	50
---	----

(1) Augmentés de la surface occupée par les câbles, chemins de câbles, adductions et équipements de sécurité de type garde-corps, le cas échéant.

Article 2 - LOYER

En application de l'article 5 des Conditions Générales de Bail, le loyer annuel du Bail toutes charges incluses est d'un montant global et forfaitaire de :

Montant en chiffres ⁽¹⁾	12 000 €	
Montant en lettres	Douze Mille euros	
Assujettissement TVA ^{(2) (3)}	Oui	Non

(1) Montant du loyer Hors Taxes si assujettissement TVA

(2) Si bailleur assujetti, fournir l'attestation d'assujettissement

(3) TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer

Le loyer versé par le Preneur sera payable semestriellement d'avance le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année.

Pour la première échéance, le loyer sera calculé prorata temporis entre la date du lancement des travaux et la fin de la période en cours.

Article 3 – DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de **DOUZE ANNEES** entières et consécutives prenant effet à compter de sa date de signature par les Parties. Au-delà de son terme, le Bail se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de SIX années entières et successives, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, dix-huit mois au moins avant l'expiration de chaque période en cours.

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

Article 4 – ANNEXES

En annexe des présentes conditions particulières figurent les documents suivants :

Annexe 1 -	PLAN DES EMPLACEMENTS MIS A DISPOSITION
Annexe 2 -	EQUIPEMENTS TECHNIQUES
Annexe 3 -	MODALITES D'ACCES
Annexe 4 -	MANDAT POUR LA FACTURATION
Annexe 5 -	FICHE D'INFORMATION SUR LA REGLEMENTATION

Article 5 – DEROGATIONS

5.1 INDEXATION

IRL sans plafond à 2%

La dernière phrase du deuxième paragraphe de l'article 5 des Conditions Générales du Bail : « En tout état de cause, l'augmentation du loyer ne pourra jamais être supérieure à 2% par an » est supprimée.

5.2 TRAVAUX

5.2.1

L'article 6.2.2 des conditions générales du bail est supprimée

La première phrase de l'article 7.3. des Conditions Générales du Bail est annulé et remplacé comme suit : « En cas de travaux (électricité, travaux en terrasse, étanchéité du toit etc..) indispensables à la réparation de l'immeuble, ne pouvant attendre la fin du Bail et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement de tout ou partie des Equipements Techniques, le Bailleur en avertira ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trois (3) mois avant le début des travaux, en lui précisant, à titre indicatif, leur durée.

5.2.2

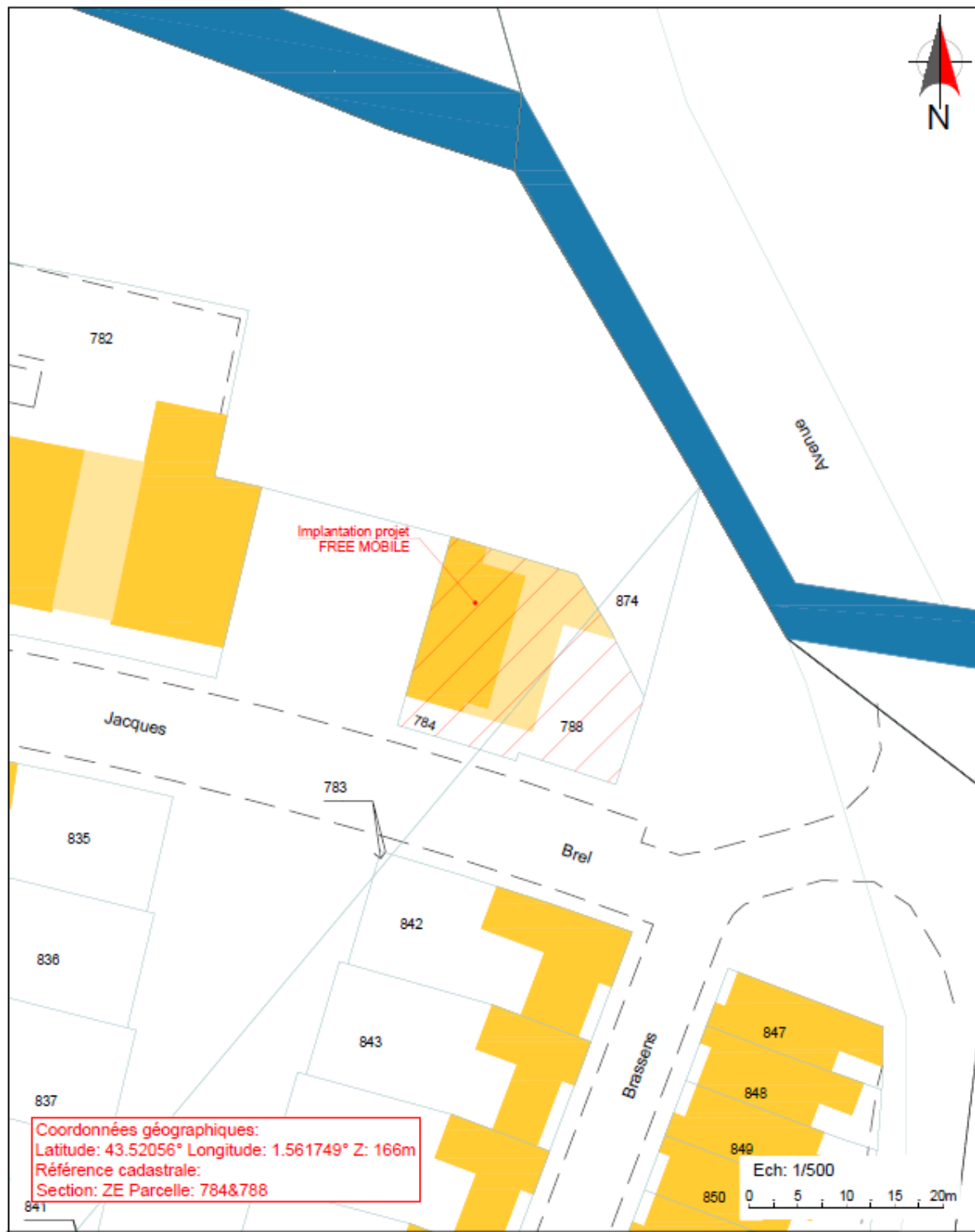
La première phrase du troisième paragraphe de l'article 7.3. des Conditions Générales du Bail est annulée et remplacée comme suit : « En tout état de cause, le loyer sera diminué à proportion de la durée de suspension du fonctionnement de tout ou partie des Equipements Techniques pour toute suspension d'une durée supérieure à 21 jours conformément à l'article 1724 du Code Civil. »

Fait en deux (2) exemplaires originaux dont un (1) pour le Bailleur et un (1) pour le Preneur.

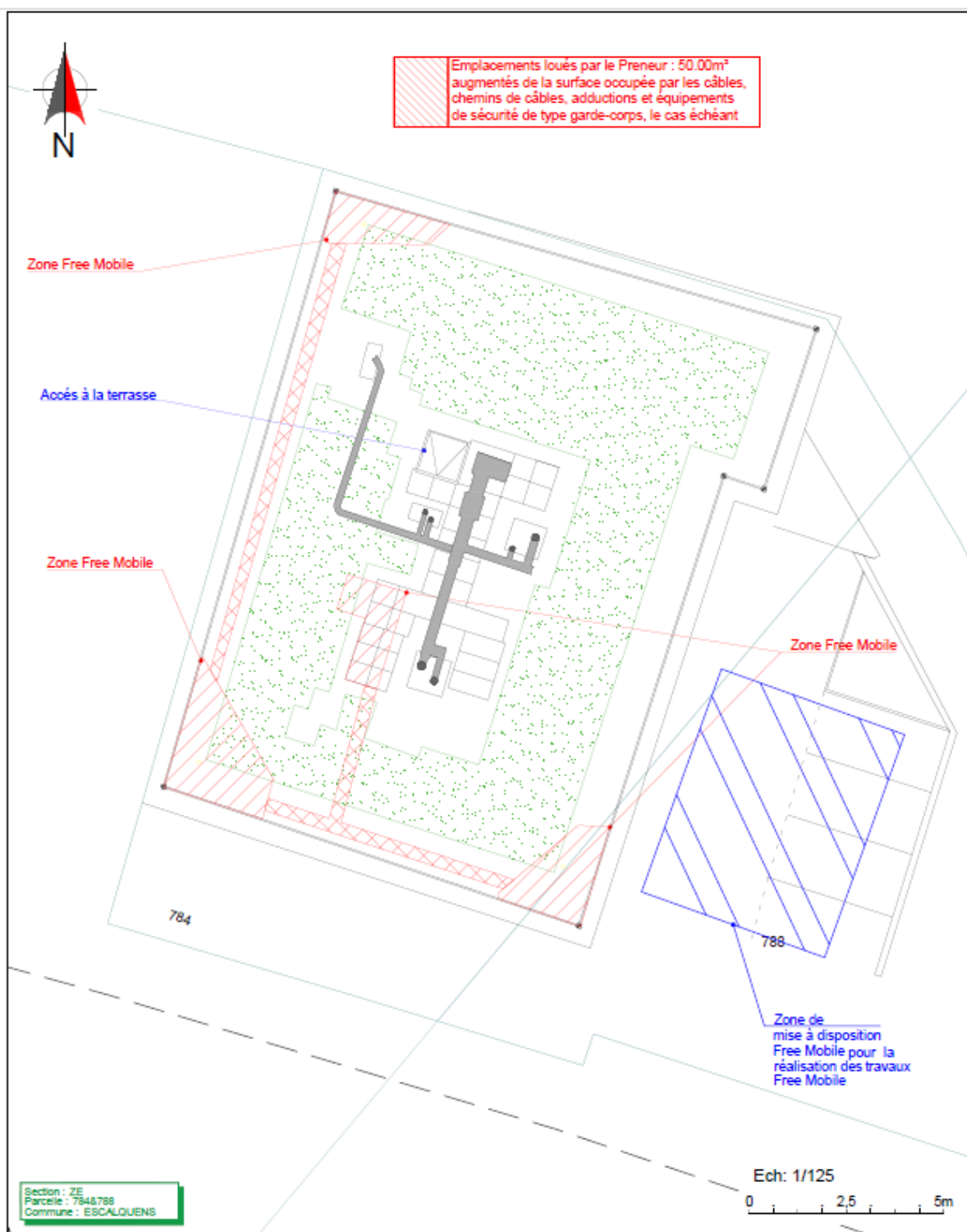
A....., le.....

Le Bailleur
OPH 31
Monsieur Thierry BESANCON
En qualité de Directeur Général

Le Preneur
Monsieur Antoine LE GAL



Maître d'Ouvrage		2_JACQUE_BREL				Maître d'Ouvre	
		Adresse : 2 RUE Jacques Brel, 31750 ESCALQUENS					
		PLAN DE MASSE					
		ID: 31169_004_02	Etabli par: CAC	Date: 28/07/2025	Folio: 2 / 14		
Phase: APS	Indice: A	Fichier: 31169_004_02_APS_16_2_JACQUES_BREL_IndA.dwg				Echelle: 1/500	



Document est la propriété de FREE MOBILE. Toute reproduction ou diffusion est interdite sans autorisation.

Maître d'Ouvrage		2_JACQUE_BREL				Maître d'Ouvre	
		Adresse : 2 RUE Jacques Brel, 31750 ESCALQUENS					
		EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION					
		ID: 31169_004_02	Etabli par: CAC	Date: 28/07/2025	Folio : 5 / 14		
Phase: APS	Indice : A	Fichier: 31169_004_02_APS_16_2_JACQUES_BREL_indA.dwg				Echelle : 1/125	

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

ANNEXE 2

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Des antennes et faisceaux hertziens y compris leurs coffrets et habillages associés, leurs systèmes de réglages et de fixation

Des armoires techniques et leurs coffrets associés

Des câbles coaxiaux ou de la fibre optique et des câbles électriques nécessaires à relier les antennes aux baies et à relier les équipements au point de raccordement électrique et leur cheminement

Des systèmes de contrôle d'accès, de balisage et d'éclairage et de sécurité conformément à la législation en vigueur (protections des intervenants et délimitation des zones de travail

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

ANNEXE 3

MODALITES D'ACCES ET CONTACTS

Accès :

De 8h à 20h - 7 jours sur 7 avec prévenance minimum de 24h avant intervention

Mme BANUTTA 06 07 34 06 13

Contact Bailleur :

Raphaël VERGNE

Directeur Solutions Habitat

06 15 69 84 29

r.vergne@oph31.fr

Service comptabilité

comptaфинances@oph31.fr

Contacts Preneur : guichet-patrimoine@free-mobile.fr

Contact coupure de site : coupure.antenne@reseau.free.fr

Dans toute correspondance, il est impératif de rappeler le code site en haut de page des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

ANNEXE 4

MANDAT POUR LA FACTURATION

Le Bailleur :

Identité	OPH31
Adresse	75, Rue Saint Jean BP63102
Code Postal	31131 cedex
Ville	BALMA
E-mail	comptaфинances@oph31.fr

donne par la présente mandat exprès à Free Mobile, Société par Actions Simplifiée, au capital de 365.138.779 Euros immatriculée sous le numéro B 499 247 138 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est situé au 16 Rue de la Ville l'Evêque – 75008 Paris, France, représentée par Monsieur Antoine LE GAL, dûment habilité à l'effet des présentes, agissant en son nom et pour son compte, d'établir les factures en double exemplaires originaux afférentes au loyer dû par cette dernière au titre du contrat référence Réf : FM/202510/BX/OPH31/31169_004_02) et correspondant à la location d'emplacements sis à :

Adresse	2, Rue Jacques Brel – Résidence L' Enclos du Château
Code Postal	31750
Ville	ESCALQUENS
Références cadastrales	ZE 784 et 788

Le Bailleur, dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la date d'émission de la facture pour contester cette facture établie par Free Mobile et émettre des réserves en cas d'erreur ou d'omission.

Dans l'hypothèse où une erreur ou une omission est avérée, Free Mobile établira une facture (le cas échéant un avoir) rectificative dans les mêmes conditions que la facture initiale.

Dans le cas où le Bailleur est assujéti à la TVA, il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la taxe sur la valeur ajoutée, notamment il lui appartient de s'assurer qu'une facture est émise en son nom et pour son compte.

Le Bailleur, s'engage par ailleurs:

- à verser au trésor, le cas échéant, la TVA mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification.

Fait à, le

SIGNATURE DU MANDANT

RAPPEL : FOURNITURE DU RIB AVANT LA SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIL

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

ANNEXE 5

FICHE D'INFORMATION SUR LA REGLEMENTATION

Information sur les consignes de sécurité à respecter

L'objectif de cette annexe est d'informer le Bailleur sur les consignes de sécurité mises en œuvre par Le Preneur pour garantir au public le respect des limites d'exposition aux champs électromagnétiques.

Le Preneur s'assure que le fonctionnement des Equipements Techniques est conforme à la réglementation applicable, notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Sur tous les sites qui le nécessitent, un affichage est mis en place à proximité des antennes pour informer le public des consignes de sécurité à respecter. Dans certains cas, il arrive que l'affichage soit complété par un balisage qui renforce les consignes écrites.

Les zones ainsi balisées sont déterminées conformément à la réglementation en vigueur. En cas de changement de celle-ci, Le Preneur s'engage à modifier dans les meilleurs délais les périmètres de sécurité.

Le Bailleur doit respecter les consignes de sécurité affichées et éventuellement le balisage et informer toutes personnes concernées par celles-ci.

Toute intervention dans les périmètres de sécurité - matérialisés ou précisés par affichage – devra faire l'objet d'une demande de coupure des émissions des antennes.

Avant l'intervention d'une personne dans un périmètre de sécurité - matérialisé ou précisé par affichage – une fiche de demande de coupure d'émission (dont le modèle est joint à la présente annexe) doit être remplie et envoyée au Preneur.

Contact coupure de site : coupure.antenne@reseau.free.fr

CONDITIONS PARTICULIERES DE BAIL

Code site :31169_004_02

Demande de coupure « Emission Radio »

Pour tous travaux à réaliser dans le périmètre de protection d'antennes relais de téléphonie mobiles :

1. Adresser la demande suivante par mail au moins 15 jours ouvrés avant la date prévue pour les travaux à : coupure.antenne@reseau.free.fr

Titre du mail : [coupure site radio] – Code site 31169_004_02
(le code site se trouve sur la partie supérieure de chaque page du Bail)

Demandeur	
Société :	
Interlocuteur :	
Tél :	
Intervenant 1	
Société :	
Interlocuteur :	
Tél :	
Intervenant 2	
Société :	
Interlocuteur :	
Tél :	
Intervenant 3	
Société :	
Interlocuteur :	
Tél :	

Nature des travaux :

Date et heure de début :/../.. à ..h..

Date et heure de fin :/../.. à ..h..

2. Réponse du PRENEUR dans un délai de 48 heures
 - contenant numéro de ticket à rappeler dans toute correspondance ultérieure
 - attestant de la prise en compte de la demande
 - répondant sur la faisabilité de la demande
3. A défaut de réponse du Preneur dans les 48 heures de la demande ou pour mettre à jour le planning d'intervention, contacter impérativement le Preneur au 01 73 92 25 80
4. Contacter le Preneur au 01 73 92 25 80 :
 - Préalablement à l'intervention
 - Une fois l'intervention terminée

CONDITIONS GENERALES DE BAIL

PREAMBULE :

Free Mobile est un opérateur de réseaux et de services de communications électroniques au sens notamment des dispositions du code des postes et des communications électroniques, et en particulier de ses articles L.33-1, L.42-1 et L.42-2. Pour les besoins de son ingénierie radio, Free Mobile exploite des points hauts sur le territoire français. A cet effet, le Preneur a pris attache auprès du Bailleur en vue de convenir des termes et conditions définies ci-après.

C'est aux vues de ces informations et à l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré entre elles que les Parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure le présent bail à ces conditions.

Article 1 – Objet du Bail

Les présentes conditions générales définissent les termes et conditions par lesquelles le Bailleur donne en location au Preneur le ou les emplacement(s) (ci-après désignés les « Emplacements ») décrit(s) à l'article 2 ci-après afin notamment que le Preneur puisse y installer des équipements techniques de communications électroniques et audiovisuels tels que ceux indiqués en Annexe 2 (ci-après les « Equipements Techniques ») et d'une manière générale les adapter pour permettre la fourniture de services de communications électroniques et/ou audiovisuels. Les présentes conditions générales, les conditions particulières de Bail ainsi que ses annexes forment le Bail (ci-après désigné le « Bail »). Dans ce cadre, le Bailleur donne notamment accès au Preneur aux parcelles sur lesquelles se situent ces Emplacements pour y effectuer sur place des visites de validation et des tests de transmission en vue de l'installation des Equipements Techniques.

Article 2 – Emplacements loués

Les Emplacements mis à disposition sont précisés dans les conditions particulières de Bail.

Article 3 – Durée

La durée du présent Bail ainsi que les modalités de reconduction sont précisées dans les conditions particulières du Bail.

Article 4 – Autorisations administratives

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation et l'exploitation des Equipements Techniques. En cas de refus ou de retrait desdites autorisations administratives et/ou réglementaires, le Preneur pourra soulever la résolution de plein droit du présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 – Loyer - Indexation

Le loyer annuel toutes charges incluses est fixé aux conditions particulières de Bail.

Le loyer est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. Le 1^{er} janvier de chaque année à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la date de prise d'effet du Bail, la variation du loyer initial sera égale à celle constatée entre le dernier

indice publié à cette date et le dernier indice publié à la date d'effet du Bail. Le 1^{er} janvier des années ultérieures, la variation du loyer sera égale à celle constatée entre le dernier indice publié à cette date et celui du même trimestre de l'année précédente. Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié. Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. En tout état de cause, l'augmentation du loyer ne pourra jamais être supérieure à 2% par an.

Le loyer pourra faire l'objet d'une auto facturation du Preneur dans les conditions du mandat figurant en annexe, que le Bailleur s'engage à remettre à la date de signature du présent Bail. Dans le cas contraire, le Bailleur adressera au Preneur ses factures. Les paiements se feront dans un délai de 45 jours fin de mois à compter de la date d'émission des (auto)factures. Pour être recevable, chaque facture devra comprendre l'ensemble des éléments listés dans l'annexe Format des factures.

Article 6 – Droits et Obligations du Preneur

6.1. Travaux

6.1.1. Le Bailleur accepte que le Preneur installe ou fasse installer à ses frais les Equipements Techniques. A cet effet, le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

6.1.2. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur devra(ont) procéder à l'installation des Equipements Techniques en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art. Ainsi, le Preneur garantit le respect des limites d'émission radioélectrique fixées par toute loi en vigueur ou future.

6.1.3. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur aura(ont) accès aux câblages, chemins de câbles, lignes et installations électriques mises à la terre déjà existants. Le cas échéant, le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur pourra(ont) installer de nouveaux câbles et réaliser tout travaux et/ou demande notamment pour permettre la mise en service des Equipements Techniques ou leurs modifications ainsi que le raccordement par tous moyens, en particulier faisceaux hertziens, du réseau longue distance et/ou du réseau électrique.

6.1.4. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur pourra(ont) procéder aux suppressions, modifications, extensions et/ou adaptations des Equipements Techniques qu'il jugera utiles sur les Emplacements, et ce dans la limite des Emplacements déterminés en Annexe 1 des présentes et dans le respect des règles de l'art et des normes qui s'imposent à lui, notamment en matière de sécurité et d'émission radioélectrique.

6.1.5. Le Bailleur accepte d'ores et déjà que le Preneur et/ou tout tiers autorisé par lui procède(nt) à la coupe, l'élagage et/ou l'abattage de tout arbre qui viendrait gêner

l'exploitation et/ou l'évolution des Equipements Techniques et donne, par la présente, mandat au Preneur pour déposer toute demande d'autorisation de défrichement qui serait le cas échéant nécessaire.

6.1.6. Le Bailleur accepte que l'installation des Equipements Techniques et toute intervention ultérieure sur les Equipements Techniques pourra nécessiter la dépose de matériels et équipements à proximité de l'Emplacement pendant la durée de ces travaux et interventions ainsi que, le cas échéant, le stationnement d'engins de chantier.

6.2. Fluide

6.2.1. Le Bailleur autorise le Preneur à effectuer aux frais de ce dernier les branchements nécessaires (électricité, ligne fixe de communications électroniques etc.) au fonctionnement des Equipements Techniques et s'engage notamment à signer une convention de servitude de passage avec ENEDIS si nécessaire. En conséquence, l'énergie nécessaire au fonctionnement des Equipements Techniques ainsi que le branchement d'une ligne fixe de communications électroniques seront pris en charge par le Preneur, qui souscrira, le cas échéant, à tout abonnement nécessaire.

6.2.2. Néanmoins, en cas d'impossibilité pour le Preneur de souscrire ses propres abonnements, le Bailleur autorise le Preneur à se raccorder aux installations existantes moyennant l'installation à ses frais d'un compteur défacteur. Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation de la facture correspondante, la part correspondante à la consommation en énergie électrique des Equipements Techniques, au tarif en vigueur, en fonction des indications dudit compteur ainsi que l'éventuel surcoût d'abonnement consécutif à la mise en service des Equipements Techniques sur présentation de la facture correspondante.

Afin de pourvoir à l'augmentation de la consommation d'énergie, une provision pour charge de 7500€ sera payable par le Preneur au Bailleur chaque année, sur présentation de facture. Un relevé contradictoire sera effectué chaque année et la facture ou l'avoir correspondant à l'écart entre la provision et la consommation réelle sera, le cas échéant, établi(e) par le Bailleur et adressé(e) au Preneur. Le Bailleur s'engage à éviter toute coupure sur son réseau qui ne serait pas strictement nécessaire, notamment pour des raisons de sécurité et/ou d'entretien. Dans le cas de coupure programmée de son réseau, le Bailleur en informera le Preneur dès qu'il aura connaissance de la date à laquelle elle interviendra et au plus tard avec un préavis de huit jours en lui indiquant la date, l'heure et la durée de la coupure.

6.3. Entretien et maintenance des Equipements Techniques

6.3.1. Afin de permettre l'installation, la maintenance et l'évolution des Equipements Techniques, le Preneur, son personnel autorisé et tout tiers autorisé par le Preneur auront accès aux Emplacements loués, vingt-quatre heures sur vingt-quatre (24 h./24) et ceci sept

PREAMBULE :

Free Mobile est un opérateur de réseaux et de services de communications électroniques au sens notamment des dispositions du code des postes et des communications électroniques, et en particulier de ses articles L.33-1, L.42-1 et L.42-2. Pour les besoins de son ingénierie radio, Free Mobile exploite des points hauts sur le territoire français. A cet effet, le Preneur a pris attache auprès du Bailleur en vue de convenir des termes et conditions définies ci-après.

C'est aux vues de ces informations et à l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré entre elles que les Parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure le présent bail à ces conditions.

Article 1 – Objet du Bail

Les présentes conditions générales définissent les termes et conditions par lesquelles le Bailleur donne en location au Preneur le ou les emplacement(s) (ci-après désignés les « Emplacements ») décrit(s) à l'article 2 ci-après afin notamment que le Preneur puisse y installer des équipements techniques de communications électroniques et audiovisuels tels que ceux indiqués en Annexe 2 (ci-après les « Equipements Techniques ») et d'une manière générale les adapter pour permettre la fourniture de services de communications électroniques et/ou audiovisuels. Les présentes conditions générales, les conditions particulières de Bail ainsi que ses annexes forment le Bail (ci-après désigné le « Bail »). Dans ce cadre, le Bailleur donne notamment accès au Preneur aux parcelles sur lesquelles se situent ces Emplacements pour y effectuer sur place des visites de validation et des tests de transmission en vue de l'installation des Equipements Techniques.

Article 2 – Emplacements loués

Les Emplacements mis à disposition sont précisés dans les conditions particulières de Bail.

Article 3 – Durée

La durée du présent Bail ainsi que les modalités de reconduction sont précisées dans les conditions particulières du Bail.

Article 4 – Autorisations administratives

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation et l'exploitation des Equipements Techniques. En cas de refus ou de retrait desdites autorisations administratives et/ou réglementaires, le Preneur pourra soulever la résolution de plein droit du présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 – Loyer - Indexation

Le loyer annuel toutes charges incluses est fixé aux conditions particulières de Bail.

Le loyer est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. Le 1^{er} janvier de chaque année à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la date de prise d'effet du Bail, la variation du loyer initial sera égale à celle constatée entre le dernier

indice publié à cette date et le dernier indice publié à la date d'effet du Bail. Le 1^{er} janvier des années ultérieures, la variation du loyer sera égale à celle constatée entre le dernier indice publié à cette date et celui du même trimestre de l'année précédente. Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié. Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. En tout état de cause, l'augmentation du loyer ne pourra jamais être supérieure à 2% par an.

Le loyer pourra faire l'objet d'une auto facturation du Preneur dans les conditions du mandat figurant en annexe, que le Bailleur s'engage à remettre à la date de signature du présent Bail. Dans le cas contraire, le Bailleur adressera au Preneur ses factures. Les paiements se feront dans un délai de 45 jours fin de mois à compter de la date d'émission des (auto)factures. Pour être recevable, chaque facture devra comprendre l'ensemble des éléments listés dans l'annexe Format des factures.

Article 6 – Droits et Obligations du Preneur

6.1. Travaux

6.1.1. Le Bailleur accepte que le Preneur installe ou fasse installer à ses frais les Equipements Techniques. A cet effet, le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

6.1.2. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur devra(ont) procéder à l'installation des Equipements Techniques en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art. Ainsi, le Preneur garantit le respect des limites d'émission radioélectrique fixées par toute loi en vigueur ou future.

6.1.3. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur aura(ont) accès aux câblages, chemins de câbles, lignes et installations électriques mises à la terre déjà existantes. Le cas échéant, le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur pourra (ont) installer de nouveaux câbles et réaliser tout travaux et/ou demande notamment pour permettre la mise en service des Equipements Techniques ou leurs modifications ainsi que le raccordement par tous moyens, en particulier faisceaux hertziens, du réseau longue distance et/ou du réseau électrique.

6.1.4. Le Preneur et/ou tout tiers autorisé par le Preneur pourra(ont) procéder aux suppressions, modifications, extensions et/ou adaptations des Equipements Techniques qu'il jugera utiles sur les Emplacements, et ce dans la limite des Emplacements déterminés en Annexe 1 des présentes et dans le respect des règles de l'art et des normes qui s'imposent à lui, notamment en matière de sécurité et d'émission radioélectrique.

6.1.5. Le Bailleur accepte d'ores et déjà que le Preneur et/ou tout tiers autorisé par lui procède(nt) à la coupe, l'élagage et/ou l'abattage de tout arbre qui viendrait gêner

l'exploitation et/ou l'évolution des Equipements Techniques et donne, par la présente, mandat au Preneur pour déposer toute demande d'autorisation de défrichement qui serait le cas échéant nécessaire.

6.1.6. Le Bailleur accepte que l'installation des Equipements Techniques et toute intervention ultérieure sur les Equipements Techniques pourra nécessiter la dépose de matériels et équipements à proximité de l'Emplacement pendant la durée de ces travaux et interventions ainsi que, le cas échéant, le stationnement d'engins de chantier.

6.2. Fluide

6.2.1. Le Bailleur autorise le Preneur à effectuer aux frais de ce dernier les branchements nécessaires (électricité, ligne fixe de communications électroniques etc.) au fonctionnement des Equipements Techniques et s'engage notamment à signer une convention de servitude de passage avec ENEDIS si nécessaire. En conséquence, l'énergie nécessaire au fonctionnement des Equipements Techniques ainsi que le branchement d'une ligne fixe de communications électroniques seront pris en charge par le Preneur, qui souscrira, le cas échéant, à tout abonnement nécessaire.

6.2.2. Néanmoins, en cas d'impossibilité pour le Preneur de souscrire ses propres abonnements, le Bailleur autorise le Preneur à se raccorder aux installations existantes moyennant l'installation à ses frais d'un compteur défalcateur. Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation de la facture correspondante, la part correspondante à la consommation en énergie électrique des Equipements Techniques, au tarif en vigueur, en fonction des indications dudit compteur ainsi que l'éventuel surcoût d'abonnement consécutif à la mise en service des Equipements Techniques sur présentation de la facture correspondante.

Afin de pourvoir à l'augmentation de la consommation d'énergie, une provision pour charge de 7500€ sera payable par le Preneur au Bailleur chaque année, sur présentation de facture. Un relevé contradictoire sera effectué chaque année et la facture ou l'avoir correspondant à l'écart entre la provision et la consommation réelle sera, le cas échéant, établi(e) par le Bailleur et adressé(e) au Preneur. Le Bailleur s'engage à éviter toute coupure sur son réseau qui ne serait pas strictement nécessaire, notamment pour des raisons de sécurité et/ou d'entretien. Dans le cas de coupure programmée de son réseau, le Bailleur en informera le Preneur dès qu'il aura connaissance de la date à laquelle elle interviendra et au plus tard avec un préavis de huit jours en lui indiquant la date, l'heure et la durée de la coupure.

6.3. Entretien et maintenance des Equipements Techniques

6.3.1. Afin de permettre l'installation, la maintenance et l'évolution des Equipements Techniques, le Preneur, son personnel autorisé et tout tiers autorisé par le Preneur auront accès aux Emplacements loués, vingt-quatre heures sur vingt-quatre (24 h./24) et ceci sept

CONDITIONS GENERALES DE BAIL

jours sur sept (7 j./7) pendant la durée du Bail. En ce sens le Bailleur et/ou tout occupant de son chef pour qui il se porte fort remettra le cas échéant au Preneur l'ensemble des moyens d'accès aux Emplacements précisés en Annexe 3. Le Bailleur autorise le Preneur à installer une boîte à clés, dans un endroit convenu entre les Parties, le cas échéant. L'entretien et la maintenance des Equipements Techniques nécessitera des interventions et passages réguliers dans les parties communes de l'immeuble dans lequel se situe, le cas échéant, l'Emplacement.

6.3.2. Le Preneur s'assure que le fonctionnement des Equipements Techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière d'hygiène et de sécurité. En cas d'évolution de la réglementation et d'impossibilité pour le Preneur de s'y conformer dans les délais légaux, le Preneur suspendra le fonctionnement des Equipements Techniques concernés jusqu'à leur mise en conformité. Les Parties respecteront l'Annexe 5 relative aux modalités d'intervention au sein du périmètre de sécurité des équipements actifs.

6.4 Droit de préférence et cession de créance

6.4.1. Droit de préférence

Pendant la durée du Bail, si le Bailleur :

- (i) reçoit une offre ou toute autre proposition, visant à la cession directe ou indirecte du Bail,
 - (ii) reçoit une offre ou proposition pour la location de l'Emplacement, la constitution de droits réels ou de tout droit équivalent ou similaire relatif à l'Emplacement loué, au cours ou à l'échéance du Bail,
 - (iii) souhaite vendre l'Emplacement ou reçoit une offre ou proposition pour l'acquisition de l'Emplacement ou la constitution de tout droit équivalent ou similaire relatif à l'Emplacement, ou
 - (iv) reçoit une offre ou toute autre proposition visant à la cession à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des parts ou droits sociaux ou actions de la personne morale propriétaires des emplacements,
- le Preneur ou toute entité du groupe auquel il appartient qu'il se substituerait (« Affilié ») bénéficie d'un droit de préférence.
- De plus, dans l'hypothèse (iv), le Bailleur s'oblige, au cas où il déciderait de céder à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie desdites parts ou droits sociaux ou actions, ainsi que les droits de vote attachés, pendant la durée du Bail, à donner au Preneur ou tout Affilié, la préférence sur tout autre acquéreur ou cocontractant pour la cession desdits droits sociaux, et ce à égalité de prix et conditions de cession.

A cet effet, le Bailleur s'engage à notifier par écrit sans délai au Preneur tout projet de vente, mise en location de l'Emplacement ou cession du Bail ainsi que toute offre ou proposition reçue visant à l'une des fins décrites ci-avant.

Le Bailleur communique par écrit au Preneur l'offre ou la proposition en lui indiquant les termes et conditions principales (la « Notification »). Le Preneur ou tout Affilié dispose de trois (3) mois à compter de la Notification pour informer le Bailleur de son

intention d'exercer son droit de préférence. Le Bailleur s'engage ainsi à retenir, en priorité à toute offre concurrente, la proposition du Preneur ou de tout Affilié dans le cas où l'offre proposée par celui-ci présenterait des conditions globalement équivalentes ou plus favorables à celles de l'offre concurrente. Le Preneur pourra demander en justice la réparation des préjudices que lui cause l'inexécution par le Bailleur de ses obligations issues du présent article, ainsi que l'application des sanctions prévues à l'article 1123 du Code Civil.

6.4.2 Cession de créance

Les Parties conviennent que les créances nées ou à naître au titre du présent Bail, notamment les créances de loyer sont incessibles sauf accord express écrit, et préalable du Preneur. Aux fins d'obtention de cet accord le Bailleur transmettra au moins un mois avant la cession de créance projetée le projet de cession au Preneur ainsi que l'identité du cessionnaire envisagé par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de cette notification le Preneur disposera d'un délai de quinze (15) jours ouvrés afin de faire connaître sa décision au Bailleur étant précisé que tout refus devra être dûment motivé. Par ailleurs en cas d'absence de réponse dans le délai indiqué, la réponse du Preneur sera considérée comme une acceptation tacite. En cas de notification d'acceptation transmise par le Preneur au Bailleur dans le délai stipulé ci-avant, du Preneur devra, sous peine de nullité de la cession de créance envisagée, être appelé à l'acte de cession de créance. Sous réserve du respect de ces dispositions, la cession de créance s'opérera dans les conditions prévues dans l'acte de cession de créance. Il est expressément convenu entre les Parties que toute cession de créance intervenue en violation des dispositions du présent article sera considérée comme nulle et non avenue et sera inopposable au Preneur qui continuera d'exécuter les obligations mises à sa charge au titre du présent Bail auprès du Bailleur. La présente clause ne constitue pas, pour les Parties prises isolément ou ensemble, un élément déterminant de leurs engagements respectifs.

Article 7 – Obligations du Bailleur

7.1. Le Bailleur délivrera, sur demande du Preneur, toute information et tout document permettant d'effectuer les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'implantation des Equipements Techniques.

7.2. Le Bailleur veillera à ce que pendant toute la durée du Bail, aucune construction susceptible de gêner le fonctionnement des Equipements Techniques ne se réalise dans la zone située sur sa propriété faisant face aux Equipements Techniques.

7.3. En cas de travaux (électricité, travaux en terrasse, étanchéité du toit, etc.) indispensables à la réparation de l'immeuble, ne pouvant attendre la fin du Bail et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement de tout ou partie des Equipements Techniques, le Bailleur en avertira le Preneur par lettre recommandée

avec accusé de réception avec un préavis de six (6) mois avant le début des travaux, en lui précisant, à titre indicatif, leur durée. Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour trouver une solution de remplacement pendant cette durée des travaux, afin de permettre le transfert et l'exploitation des Equipements Techniques dans les meilleures conditions. Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le Preneur ne serait trouvée, le Preneur se réserve le droit de résilier le Bail sans contrepartie.

En tout état de cause, le loyer sera diminué à proportion de la durée de suspension du fonctionnement de tout ou partie des Equipements Techniques. A l'issue des travaux, le Preneur pourra procéder à la réinstallation de tout ou partie des Equipements Techniques sur l'Emplacement initial, les laisser sur le(s) nouvel(eaux) emplacement(s) trouvé(s) pendant la durée des travaux, ou décider sans préavis de résilier le Bail.

Article 8 - Cohabitation

Dans l'hypothèse où des équipements techniques d'un opérateur radioélectrique seraient déjà installés dans l'emprise de l'immeuble, le Preneur s'engage, avant d'installer ou d'autoriser l'installation de nouveaux Equipements Techniques, à vérifier, à sa charge financière, la compatibilité avec les équipements techniques de l'opérateur déjà en place, et leur éventuelle mise en compatibilité. Si la mise en compatibilité s'avère impossible à réaliser, le Preneur s'engage à ne pas installer les équipements techniques concernés.

Le Bailleur s'engage avant d'autoriser toute installation d'équipements de télécommunication par un opérateur, à ce que celui-ci réalise, à sa charge financière, des études de compatibilité avec les Equipements Techniques en place. Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à réaliser, les équipements techniques projetés par ledit opérateur ne pourront être installés.

Article 9 – Assurances

Chacune des Parties détient ou souscrit auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances de premier rang, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'ensemble des risques liés à l'exécution du présent Bail. Chacune des Parties remettra à l'autre Partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes.

Chaque Partie n'est responsable que des dommages corporels, matériels et immatériels causés à l'autre Partie qui lui sont directement imputables. A ce titre, le Preneur est responsable des dommages causés directement et exclusivement par les Equipements Techniques. Chaque Partie ne pourra être tenue pour responsable de tout préjudice ou dommage indirect.

La responsabilité totale cumulée du Preneur pour la durée du Bail n'excèdera pas la somme totale des loyers dus par le Preneur pour la durée initiale du Bail, à l'exception des dommages corporels.

CONDITIONS GENERALES DE BAIL

Article 10 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties lors de la mise à disposition des lieux (état des lieux d'entrée), et lors de la restitution de ces lieux (état des lieux de sortie).

Article 11 - Restitution

A l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur reprendra tout ou partie des Equipements Techniques qu'il aura installés ou fait installer dans les lieux mis à disposition hors génie civil et remettra les lieux mis à disposition en leur état primitif, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée à première requête du Bailleur, dans les 3 mois suivant l'expiration du Bail. La remise en leur état primitif des lieux se limite aux seuls travaux résultant de la présence des Equipements Techniques et non d'éléments extérieurs pouvant provoquer une altération prématurée ou naturelle des lieux, tel que par exemple la réfection de l'étanchéité du toit terrasse après plusieurs années.

Article 12 - Aliénation, cession d'immeuble

Le Bail est opposable aux acquéreurs éventuels des Emplacements conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code Civil. Le Bailleur s'engage à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'aliénation de l'immeuble, l'existence du Bail, lequel devra, le cas échéant être repris par l'acquéreur de l'Emplacement.

Article 13 - Résiliation

Le Bail pourra être résilié à l'initiative :

13.1 Du Bailleur :

- En cas de non-paiement des Loyers aux échéances convenues par le présent Bail, après réception par le Preneur d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois.
- En cas de nécessité de procéder à une restructuration entraînant la démolition totale ou partielle de l'immeuble dans lequel les Emplacements se situent et si aucun accord n'a pu être trouvé entre les Parties pour retrouver d'autres emplacements et/ou locaux susceptibles d'accueillir les Equipements Techniques à des conditions équivalentes à celles définies dans le Bail ou plus favorables au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un préavis de dix-huit (18) mois.

13.2 Du Preneur, dans les cas suivants :

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et/ou l'exploitation de tout ou partie des Equipements Techniques, ou opposition de toute autorité administrative (Commune, DREAL, Préfecture, etc.) et sous quelle que forme que ce soit ;
- Condamnation judiciaire du Preneur à la dépose de tout ou partie des Equipements Techniques ;
- Impossibilité pour le Preneur de se conformer à une nouvelle réglementation dans les délais légaux ;
- Perturbations des émissions radioélectriques émises par tout ou partie des Equipements

Techniques du fait d'installations ou de constructions de tiers ;

- Raison technique impérative, notamment changement de l'architecture du réseau exploité sur les Emplacements conduisant au démontage des équipements actifs ou contrainte technique particulière empêchant d'installer et/ou d'exploiter les Equipements Techniques tels qu'initialement conçus, sur le Site ;
- Résiliation des contrats de service conclus le cas échéant entre le Preneur et tout opérateur présent sur les Emplacements.

Dans tous les cas, la résiliation pourra intervenir sans préavis, pour les deux derniers cas le Preneur sera redevable d'une indemnité forfaitaire et définitive correspondant à 6 mois de loyer.

13.3 De l'une ou l'autre des Parties, dans les cas suivants :

- Dans le cas où une Partie ne respecterait par l'une quelconque des obligations prévues au présent Bail (la « Partie Défaillante »), l'autre Partie (la « Partie Victime du Manquement ») pourra en informer la Partie Défaillante, par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de deux (2) mois (ci-après « Notification »), afin que cette dernière pallie ce manquement, si cela est possible. A défaut de correction dans le délai ci-avant indiqué et/ou si la Notification est restée sans effet, la Partie Victime du Manquement pourra immédiatement résilier de plein droit, le présent Bail par simple notification écrite adressée à la Partie Défaillante, et ce sans préjudice du droit de demander le cas échéant, l'indemnisation du préjudice subi et de tout droit qu'elle pourrait par ailleurs exercer en vertu du présent Bail.

- Par exception à ce qui précède, au cas où le manquement de la Partie Défaillante n'est pas susceptible de correction, la Partie Victime du Manquement pourra immédiatement résilier de plein droit, le Bail par simple notification écrite adressée à la Partie Défaillante, et ce sans préjudice du droit de demander le cas échéant l'indemnisation du dommage et/ou du préjudice subi et de tout droit qu'elle pourrait par ailleurs avoir ou exercer en vertu du Bail.

- De plein droit, sans préavis, et ce sans responsabilité ni indemnisation quelconque due à l'autre Partie, dans la mesure autorisée par la loi, en cas de cessation de paiements de l'autre Partie, de dépôt de bilan en vertu des lois relatives à l'insolvabilité, d'arrangement avec des créanciers, de liquidation judiciaire ou de dissolution de l'une ou l'autre Partie.

Article 14 - Confidentialité

Les Parties s'engagent à considérer comme strictement confidentielles l'ensemble des documents, informations et données qui leur ont été et/ou leur sont ou seront communiqués dont elles auraient connaissance dans le cadre des négociations et lors de l'exécution du Bail et notamment des documents ou informations dont la divulgation entraînerait un préjudice pour ladite Partie notamment financier, stratégique ou médiatique et qui relèveraient, à ce titre, du secret des affaires tel que défini à l'article L.

151-1 du Code de commerce. Sont notamment considérés comme confidentiels :

- Les informations afférentes à la politique commerciale du Preneur ;
- Les informations techniques ;
- Le contenu du présent Bail.

Les Parties s'engagent, en conséquence, tant pour leur compte que celui de leurs salariés, préposés, éventuels sous-traitants et partenaires dont elles se portent fort, à ne pas divulguer lesdits documents et informations confidentiels, à quelques personnes et sous quelque forme que ce soit, et à ne pas les exploiter à des fins en dehors des négociations ci-dessus rappelées et de l'exécution du Bail, sauf avec l'autorisation, préalable et écrite de l'autre Partie ou sur injonction de justice ou d'une autorité administrative ou de contrôle. Les Parties devront prendre toutes les dispositions pour que les informations confidentielles ne soient pas divulguées à des tiers quels qu'ils soient. Elles veilleront au respect du Bail par leurs collaborateurs et salariés qui auraient à en connaître et devront être soumis à une obligation de confidentialité au moins aussi étendue que celle prévue aux présentes. Toute communication à des tiers quels qu'ils soient des documents ou informations confidentiels devra être expressément et préalablement autorisée par le Preneur.

Cet engagement de confidentialité restera valable pendant une durée de trente-six (36) mois après la cessation, pour quelque raison que ce soit, du Bail.

Le Bailleur s'interdit d'utiliser le nom et la marque du Preneur, y compris à titre de citation comme référence commerciale, sans l'autorisation expresse et préalable de ce dernier sur présentation par le Bailleur du support et du contenu du projet d'utilisation. En cas de manquement par l'une des Parties à ses obligations issues du présent article, l'autre Partie pourra demander en justice réparation des préjudices causés par ces inexécutions. Il est expressément précisé que la présente clause est justifiée par le fait que les Parties veulent rester libres de définir les conditions financières de leurs négociations futures, ce qui suppose que les éventuels prochains partenaires contractuels ne puissent pas invoquer le précédent constitué par la transaction formalisée dans le présent Bail.

En conséquence, toute Partie qui en violation de la présente clause ferait perdre à l'existence même du Bail, à tout ou partie du Bail ou encore à un document accessoire sa confidentialité, s'oblige à supporter tous frais qui en résulteraient et à indemniser l'autre Partie à hauteur du montant du dernier loyer annuel payé par le Preneur, la présente clause valant clause pénale, sans préjudice des recours ouverts à la Partie lésée au titre des dispositions prévues aux articles L.152-1 et suivants du Code de commerce. La pénalité sera acquise sans que la Partie concernée ne soit tenue de mettre en demeure l'autre Partie et à condition que l'inexécution ne soit pas imputable à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil.

Article 15 - Changement de contrôle - Fusion

CONDITIONS GENERALES DE BAIL

Dans l'hypothèse où un tiers, personne physique ou morale, prendrait directement ou indirectement le contrôle d'une Partie au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, cette Partie sera tenue d'en informer l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois suivant le changement de contrôle opéré. Chaque Partie restera tenue de respecter l'ensemble des droits et des obligations lui incombant au titre du Bail.

Toutefois, dans les trois mois suivant la notification susvisée, le Preneur pourra résilier, de plein droit, sans préavis ni indemnité, le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception, sur motif justifié, et le Bailleur pourra résilier le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception si ce changement de contrôle fait courir un risque avéré de défaillance du Preneur dans le paiement du loyer.

En tout état de cause, il est convenu entre les Parties que ce changement de contrôle ne pourra s'opérer en méconnaissance des stipulations de l'article 6.4.(iv) relatif au droit de préférence portant sur la cession de droits sociaux de la personne morale propriétaire des Emplacements objet des présentes, consenti au profit du Preneur ou de tout Affilié.

De plus, en cas de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actifs d'une Partie, les droits et obligations incombant à cette dernière au titre des présentes seront transmis dans leur intégralité à la société absorbante, la société nouvelle ou à toute autre entité venant aux droits de cette Partie.

La Partie faisant l'objet de la fusion, scission ou autre apport partiel devra informer l'autre Partie de ladite opération dans les quinze (15) jours suivant sa réalisation définitive.

Article 16 – Sous-location - Cession du Bail

16.1 Dans le cadre de la gestion et de l'exploitation de ses points hauts, Free Mobile est autorisée à céder le présent Bail ainsi que tout ou partie des Equipements Techniques à toute société partenaire qui aurait notamment pour objet la gestion, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures passives de réseaux de télécommunications, ou à tout tiers, qui se substituera alors à elle dans l'ensemble de ses droits et obligations au titre du Bail. Le Preneur informera le Bailleur de cette cession par courrier recommandé. Une fois cédé, le cédant ne demeurera plus solidaire avec le cessionnaire de la bonne exécution des dispositions du Bail. Cette disposition constitue une stipulation essentielle sans laquelle le Preneur n'aurait pas contracté.

16.2. Le Bailleur pourra céder ou transférer le présent Bail, sous réserve d'avoir obtenu l'accord exprès, préalable et écrit du Preneur, étant précisé que le Preneur ne pourra

s'opposer à cette cession que sur motif justifié. En tout état de cause, cette cession ne pourra s'opérer en méconnaissance des stipulations de l'article 6.4 relatif au droit de préférence.

16.3 Les Parties s'interdisent, quelles que soient les circonstances, de donner mandat à un tiers ou de se faire subroger par un tiers afin d'exécuter le présent Bail. Par exception, l'alinéa susvisé ne s'applique pas pour les syndicats de copropriété, pour les chargés de négociation du Preneur ou de ses partenaires, ainsi que pour tout mandataire dans le cadre des prestations de travaux, maintenance, d'hygiène et de sécurité.

16.4. Le Preneur est autorisé à sous-louer une ou plusieurs parties de l'Emplacement, ou concéder tout droit d'occupation à condition d'en informer préalablement le Bailleur et dans la limite des droits et obligations prévues aux présentes.

Article 17 – Ethique

Dans le cadre de ses activités, le Preneur met en œuvre les principes et valeurs inscrits dans le code éthique auquel il a adhéré. Ce Code Ethique se réfère à un ensemble de dispositions légales et réglementaires et de principes fondamentaux, incluant notamment la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, les normes de l'Organisation Internationale du Travail, les directives de l'OCDE, particulièrement en matière de lutte contre la corruption.

Le Bailleur reconnaît avoir pris connaissance du Code Ethique, du Code de conduite anticorruption, ainsi que de la Charte relations partenaires, disponibles sur le site Internet du groupe Iliad :

<https://www.iliad.fr/fr/publications/all/ethics-compliance> et s'engage à respecter strictement les principes et règles qu'ils contiennent et de manière générale à agir conformément à la réglementation applicable en vigueur.

Article 18 – Stipulations diverses

18.1 Si une disposition du Bail est jugée nulle ou inapplicable par une autorité arbitrale, judiciaire ou réglementaire compétente, cette disposition sera réputée absente des présentes. Les autres dispositions conserveront, quant à elles, leur entier effet.

18.2 Chaque notification, demande, certification, communication signifiée ou faite aux termes du Bail se fera par écrit et sera remise en main propre ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par transmission par télécopie à l'adresse du siège social de la Partie concernée.

18.3 Les Parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes. Chaque Partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

18.4 LE BAIL EST SOUMIS AU DROIT FRANÇAIS. TOUT LITIGE RELATIF A L'INTERPRETATION OU

A L'EXECUTION DU BAIL N'AYANT PAS TROUVE DE REGLEMENT AMIABLE DANS UN DELAI D'UN MOIS SERA PORTE DEVANT LE TRIBUNAL COMPETENT DU LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE.

18.5.1 Le Bailleur déclare :

- que l'état civil indiqué en tête des présentes est exact ;
- qu'il n'est pas en état de redressement ou de liquidation judiciaire ni soumis à une procédure d'expropriation ;
- qu'il n'est placé sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil ;
- qu'il a pleine capacité pour conclure le Bail ;
- qu'il dispose de l'ensemble des droits lui permettant de conclure le Bail.

18.5.2 Le Bailleur s'engage à informer le Preneur ou tout autre personne qu'il se serait partiellement ou totalement substitué de l'existence de tout privilège immobilier spécial, de toute hypothèque ou de toute autre servitude dont il aurait connaissance.

18.5.3 Dans le cadre du présent bail, les Parties pourront traiter des données à caractère personnel (« DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 (« RGPD »), relatives à des personnes physiques et notamment aux salariés, sous-traitants et/ou partenaires de l'autre Partie. Les Parties s'engagent à traiter ces DCP dans le respect des lois applicables en matière de protection des données. Les traitements réalisés sur les DCP ont pour finalité la conclusion, gestion et/ou exécution du Bail. Ces DCP sont destinées aux services internes de la Partie opérant le traitement conformément au Bail, qui en ont besoin pour sa conclusion, sa gestion et/ou son exécution. Elles sont susceptibles d'être transférées et communiquées à ses sous-traitants, partenaires, prestataires et sous-occupants. Elles peuvent également être transmises aux autorités compétentes, à leur demande ou afin de se conformer à des obligations légales.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la réglementation applicable exige. Les titulaires des DCP bénéficient de droits d'accès, de rectification, d'effacement, de portabilité des DCP les concernant, ils peuvent demander la limitation des traitements et émettre des directives sur le sort de leurs DCP après leur décès. Les titulaires des DCP peuvent exercer ces droits auprès des contacts indiqués au Bail comme interlocuteur.

18.6 Le Preneur et le Bailleur renoncent chacun à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil, en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail.