



D.2020.09.23.1.14

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN  
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 23 Septembre 2020

**1 – 3ème LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS - CONNEXION LIGNE B****1.14 – 3ème ligne de métro : éviction commerciale : parcelles cadastrées CE 187 et CE 188 à COLOMIERS-lots 1 et 5**

L'an deux mille vingt, le vingt trois septembre à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

|                           | PRESENTS             | POUVOIR       | ABSENTS-EXCUSES               |
|---------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>TOULOUSE METROPOLE</b> |                      |               |                               |
| ANDRÉ Gérard              | X                    |               |                               |
| BRIAND Sacha              | X                    |               |                               |
| CARLES Joseph             | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| CARNEIRO Grégoire         | X                    |               |                               |
| CHOLLET François          |                      | X (M. Perrin) |                               |
| FAURE Dominique           | X                    |               |                               |
| GRASS Francis             | X                    |               |                               |
| LATTES Jean-Michel        | X                    |               |                               |
| MOUDENC Jean-Luc          |                      | X (M. Lattes) |                               |
| PERRIN Philippe           | X                    |               |                               |
| PORTARRIEU Jean-François  | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| TERRAIL-NOVES Vincent     | X                    |               |                               |
| TRAUTMANN Pierre          | X                    |               |                               |
| TRAVAIL-MICHELET Karine   | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| <b>SICOVAL</b>            |                      |               |                               |
| LUBAC Christophe          | X                    |               |                               |
| SANGAY Dominique          |                      | X (M. Lubac)  |                               |
| <b>SITPRT</b>             |                      |               |                               |
| BACOU Denis               | X                    |               |                               |
| MARTIN Yannick            | X                    |               |                               |
| <b>MURETAIN AGGLO</b>     |                      |               |                               |
| SUAUD Thierry             | X                    |               |                               |
| TERRISSE Jean-Marc        | X                    |               |                               |

Exposé de Monsieur le Président :

- Par délibération n° D.2017.07.05.1.1 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé le programme de l'opération 3<sup>ème</sup> ligne de métro et Aéroport Express.
- Par délibération n° D.2017.07.05.1.2 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a confié, par mandat de maîtrise d'ouvrage à Tisséo Ingénierie (SMAT), la réalisation de l'opération 3<sup>ème</sup> ligne de métro et Aéroport Express.
- Par délibération D.2018.07.11.2.1 du 11 juillet 2018, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) approuvait la modification du programme de l'opération, à l'issue des études des alternatives menées à la suite du compte-rendu du Débat Public.
- Par délibération D.2019.02.06.1.3 du 6 février 2019, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé les ajustements de programme de l'opération.
- Par délibération n° D.2019.11.27.1.1 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical a approuvé la déclaration de projet, a déclaré d'intérêt général l'opération Toulouse Aerospace Express (3<sup>ème</sup> Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express) et décidé de poursuivre la réalisation.

Le propriétaire de l'activité commerciale située sur les lots 1 et 5 de la copropriété des parcelles cadastrées CE 187 et CE 188 situées 1 allée du Vignemale à Colomiers a donné, au travers du protocole d'accord valant éviction commerciale en annexe, son accord pour la cession de son activité commerciale selon avis de la Direction Immobilière de l'Etat.

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Indemnité principale d'éviction – Valeur du fonds de commerce (110% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des années 2015-2016-2017) | 290 000 € |
| Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)                                                        | 27 850 €  |

Cette indemnité principale est complétée des indemnités accessoires couvrant les préjudices directement liés à l'éviction commerciale :

L'ensemble de ces indemnités porte le montant de l'éviction à 317 850€.

Néanmoins, deux autres préjudices liés à l'éviction peuvent donner droit à indemnités sous réserve que les justificatifs soient produits : 30 195,11€ pour indemnités légales de licenciement et une indemnité d'un montant à justifier pour prise en charge des frais d'accompagnement dans la procédure de licenciement. Ces indemnités restant à justifier feront l'objet le cas échéant d'un avenant.

Enfin, il est précisé que si les résultats économiques du promettant au cours des années 2018, 2019 et 2020 sont supérieurs à ceux des années prises en référence dans le calcul ci-dessus, le bénéficiaire s'engage à recalculer les montants à partir de ces nouveaux chiffres dont il n'a pu avoir connaissance à la date de signature du protocole ci -annexé. Aussi, le protocole précise que seuls pourront être pris en compte dans une actualisation des montants les résultats des activités exercées à la date de signature du protocole.

Il est proposé de considérer l'indemnité de 317 850€ comme une indemnité « plancher ». La différence entre celle-ci et l'indemnité qui pourrait être recalculée à partir des résultats économiques des années 2019 et 2020 et des justificatifs indemnitaires manquants sera réglée par Tisséo Collectivités suivant les dispositions mentionnées à l'article 5 par voie d'avenant en cas de réactualisation.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes du protocole d'accord valant éviction commerciale ci-annexé.

.....

Le Comité Syndical :  
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants

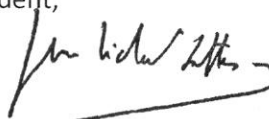
**ARTICLE 1 :** APPROUVE la signature du protocole d'accord valant éviction commerciale pour montant total de 317 850€.

**ARTICLE 2 :** AUTORISE les dépenses correspondantes.

**ARTICLE 3 :** AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que  
dessus,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,



Jean-Michel LATTES

**3<sup>ème</sup> ligne de métro de l'agglomération toulousaine**  
**PROTOCOLE D'ACCORD VALANT EVICTION COMMERCIALE**

AAM01/00076/00001

ENTRE

[REDACTED] immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro [REDACTED] dont le siège est situé 1 allée du Vignemale 31770 COLOMIERS

Représentée par ses associés:

- Monsieur [REDACTED]

- Madame [REDACTED]

Tous deux possèdent l'intégralité des parts sociales de la société.

Promettant,

D'une part

ET

**TISSEO COLLECTIVITES**, syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine, dont le numéro SIREN est 253 100 986, ayant pour siège le 7 Esplanade Compans Caffarelli, 31 000 Toulouse

Représenté par Jean-Michel LATTES, Président dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération

Bénéficiaire,

D'autre part

Intervient également aux présentes du fait des modalités d'indemnisation prévues :

Le CREDIT LYONNAIS, SA, au capital de 2.037.173.591 €, SIREN 954 509 741 - RCS LYON, siège social : 18, rue de la République 69002 LYON, siège central : 20 avenue de Paris 94811 VILLEJUIF, représenté par [REDACTED] agissant ès qualité de [REDACTED]

Après avoir rappelé ce qui suit :

## **1. EXPOSE PREALABLE**

Tisseo Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro.

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200924-20200923-1-14D-  
DE  
Date de télétransmission : 24/09/2020  
Date de réception préfecture : 24/09/2020

Le maître d'ouvrage procède à des négociations amiables en vue de définir la juste et préalable indemnité à allouer aux ayants droit des biens à acquérir.

Ainsi, sans attendre le transfert de propriété, les parties se sont alors rapprochées et ont convenu ce qui suit.

## 2. DESCRIPTION DES BIENS VISES

Un local commercial à usage

situé 1 allée du Vignemale 31770 Colomiers. L'ensemble étant situé dans un immeuble soumis au régime de copropriété ayant pour assise les parcelles ci-dessous référencées.

| Références cadastrales |     | Lieu-dit ou adresse du bien | Surface (m²) |
|------------------------|-----|-----------------------------|--------------|
| Section                | N°  |                             |              |
| CE                     | 187 | 6 allée du Vignemale        | 405 m²       |
| CE                     | 188 | 6 allée du Vignemale        | 154 m²       |
| TOTAL                  |     |                             | 559 m²       |

**Lots de copropriété concernés :**

| N° de lot | Tantièmes  | Nature des lots                                        |
|-----------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1         | 46 / 1000  | Local commercial (café) et sous-sol à usage de réserve |
| 5         | 127 / 1000 |                                                        |
| TOTAL     | 173 / 1000 |                                                        |

## 3. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole prévoit les modalités pratiques et financières de l'arrêt d'activité du promettant au regard de la destruction programmée des locaux qu'il occupe au sein du centre commercial du Vignemale à Colomiers.

## 4. INDEMNISATION

Afin de couvrir le préjudice direct, matériel et certain découlant de la cessation d'activité du promettant du fait de la destruction programmée des locaux qu'il occupe, il est convenu que ce dernier percevra une indemnité d'éviction calculée comme suit :

|                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Indemnité principale d'éviction – Valeur du fonds de commerce (110% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des trois dernières années disponibles soit 2015-2016-2017) | 290 000 €   |
| Indemnité de remploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)                                                                                        | 27 850 €    |
| Provision pour indemnités légales de licenciements (remboursées sur présentation des justificatifs)                                                                       | 30 195,11 € |

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200924-20200923-1-14D-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2020  
Date de réception préfecture : 24/09/2020

|                                                                                                                        |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Remboursement des honoraires éventuels pour l'accompagnement au licenciement des salariés                              | Sur présentation de la facture |
| Indemnité d'éviction totale (hors frais de licenciement et honoraires éventuels pour l'accompagnement de la procédure) | 317 850 €                      |

**Les parties conviennent que les méthodes de calcul de l'indemnité totale sont fermes et ne seront pas renégociées.** En revanche, si les résultats économiques du promettant au cours des années 2018, 2019 et 2020 sont supérieurs à ceux des années prises en référence dans le calcul ci-dessus, le bénéficiaire s'engage à recalculer les montants à partir de ces nouveaux chiffres dont il ne peut avoir connaissance à la date de signature des présentes. Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que seuls pourront être pris en compte dans une actualisation des montants les résultats des activités exercées à la date de signature du protocole.

L'indemnité ci-dessus est donc à considérer comme une indemnité « plancher ». La différence entre celle-ci et l'indemnité qui pourrait être recalculée à partir des résultats économiques des années 2018, 2019 et 2020 sera réglée par le bénéficiaire suivant les dispositions mentionnées à l'article 5 par voie d'avenant en cas de réactualisation.

Il en va de même pour ce qui concerne les indemnités légales de licenciement et les honoraires de l'accompagnement éventuellement nécessaire à la conduite de la procédure, qui seront remboursés au promettant sur présentation des justificatifs, par voie d'avenant.

## 5. VERSEMENT DE L'INDEMNITE - LIBERATION DES LIEUX

Le présent protocole est conclu sous la condition suspensive qu'il soit approuvé par le Comité Syndical de Tisséo Collectivités, aucun versement ne pourra être effectué par le bénéficiaire sans cette condition.

Une fois cette condition remplie, les parties conviennent que l'indemnité sera versée ainsi :

- 80% de l'indemnité hors frais de licenciement calculée à l'article 4 dans les deux mois qui suivront le transfert de propriété au bénéficiaire des locaux occupés par le promettant
- Les 20% restants dans les deux mois qui suivront la libération des locaux par l'occupant, éventuellement augmentés de la somme correspondant à la réévaluation de l'indemnité totale.

Il est précisé qu'à la date de signature des présentes, le fonds est grevé d'un nantissement en date du 11/06/2013 d'un montant de 259 900 € au profit du Crédit Lyonnais pris en son agence située 18 place Wilson 31000 Toulouse.

Les modalités particulières de paiement compte tenu du nantissement sont les suivantes :

Des 80% de l'indemnité hors frais de licenciement et honoraires liés à la procédure, le montant correspondant à la somme restant à rembourser par le promettant au Crédit Lyonnais sera versée intégralement sur un compte dont les références sont les suivantes :

[REDACTED]

Sous condition que le montant des sommes dues en principal intérêts et accessoires soient totalement remboursées à la date du paiement de l'indemnité, le Crédit Lyonnais donnera mainlevée

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200924-20200923-1-14D-  
DE  
Date de télétransmission : 24/09/2020  
Date de réception préfecture : 24/09/2020

du nantissement grevant le fonds de commerce et le bénéficiaire pourra verser le reliquat éventuel des sommes à provenir de ce premier versement sur le compte du promettant dont les références ont été transmises au bénéficiaire.

Les 20% restants de l'indemnité actualisée seront ensuite versés au promettant par le bénéficiaire sur ce même compte suivant les conditions sus mentionnées.

Il est précisé que l'occupant qui n'est pas lui-même propriétaire devra s'acquitter de son loyer ou d'une indemnité d'occupation envers son propriétaire tant que le bénéficiaire n'aura pas pris possession des lieux expropriés.

Si le promettant doit se maintenir en place alors que l'expropriant a acquis la propriété des locaux qu'il occupe, ces derniers lui seront mis à disposition à titre gratuit jusqu'à la libération des lieux qui ne pourra être postérieure au 31 mars 2021. Le promettant devra quitter les lieux un mois après demande qui lui en aura été faite par le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

A la date de libération des lieux, un constat de remise des clefs sera réalisé entre le promettant et le bénéficiaire ou son représentant afin de constater la libération des locaux. La signature d'un état des lieux de restitution permettra la mise en paiement des indemnités restantes dans les deux mois qui suivront sous réserve que l'état d'inscription soit vierge. **Dans le cas contraire, les indemnités seront consignées.**

Le promettant déclare libérer le bénéficiaire de toutes ses obligations concernant l'indemnité d'éviction une fois le versement total de ladite indemnité effectuée sur le compte dont les références bancaires ont été préalablement transmises ou que celles-ci ont été consignées en cas d'inscriptions figurant sur l'état délivré par le tribunal de commerce.

Le promettant déclare renoncer à tout recours et toute contestation ultérieure contre le bénéficiaire concernant le montant de ladite indemnité.

## 6. ASTREINTES

S'il était constaté que le promettant ne libérerait pas les locaux à compter du 31/03/2021, une indemnité d'occupation journalière fixée à 100 € par jour calendaire, serait due par le promettant au bénéficiaire, sans préjudice de toute action judiciaire que celui-ci pourrait engager jusqu'à l'obtention de la libération des locaux.

## 7. CONTRATS ET ASSURANCES

Le promettant s'engage à maintenir les lieux assurés tant qu'ils n'ont pas été libérés. A la fin de l'occupation, le promettant fera son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats et assurances liés à son activité et en apportera la preuve au bénéficiaire sur simple réquisition.

## 8. ENGAGEMENT DES PARTIES

Il est rappelé que le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Sous réserve de l'exécution intégrale des articles visés ci-dessus, et notamment de l'encaissement du règlement de l'indemnité d'éviction, les parties déclarent que la présente aura notamment l'autorité de la chose jugée en dernier ressort en application de l'article 2052 du code civil et ne peut être attaquée à aucun titre.

Les parties s'interdisent de faire état auprès de quiconque du contenu de la présente transaction. Cette interdiction ne s'applique pas à l'égard de l'administration, des autorités juridictionnelles, et plus généralement dans tous les cas où cette communication est requise par la loi.

Fait en 3 exemplaires dont un pour chacune des parties, à Colomiers, le

Le promettant, pour [REDACTED]  
M. [REDACTED]

[REDACTED SIGNATURE]

Mme [REDACTED]  
[REDACTED SIGNATURE]

Pour le [REDACTED]

[REDACTED SIGNATURE]

Pour le bénéficiaire, M. Jean-Michel LATTES

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REGION OCCITANIE  
ET DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Pôle Evaluation Domaniale  
Cité administrative- Bâtiment C- 5<sup>ème</sup> étage  
31074 TOULOUSE CEDEX  
Mail : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Toulouse, le 17 décembre 2018

**TISSEO Ingénierie**  
**Affaire suivie par Marie ALBENQUE**  
**1 place Esquirol**  
**31000 TOULOUSE**

**OUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Catherine GOMEZ  
Téléphone : 05 34 44 83 07  
Courriel : catherine.gomez-fougere@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : VV 2018 31 149V2714

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

**DÉSIGNATION DU BIEN :** fonds de commerce d [REDACTED] à COLOMIERS

**ADRESSE DU BIEN :** 1 Allée du Vignemale

**VALEUR VÉNALE DU FONDS DE COMMERCE :** 290 000 € HT

- 1 - Service consultant :** TISSEO Ingénierie  
affaire suivie par Marie ALBENQUE et  
Alexandre PILLON (SYSTRA FONCIER)
- 2 - Date de consultation :** 20/11/2018  
**Date de réception :** 21/11/2018  
**Date de visite :**  
**Date de constitution du dossier « en état » :** 21/11/2018

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Projet d'acquisition amiable, par TISSEO, d'un fonds de commerce [REDACTED] situé  
1 allée du Vignemale et concerné par le projet de 3ème ligne de métro (DUP envisagée pour fin 2019).

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune :** COLOMIERS

Références cadastrales : CE n° 187 (405m²) et CE n° 188 (154m²).

**Propriétaire des murs commerciaux :** [REDACTED]

**Propriétaire du fonds de commerce :** [REDACTED]

**Siren :** [REDACTED]

**Code NAF/APE :** [REDACTED]

**Ce fonds de commerce est situé dans la copropriété 6 allée du Vignemale :**

- **lot n°1 (46/1000°)** : réserve en sous-sol.

- **lot n°5 (127/1000e)** : au rez-de-chaussée, local à usage commercial, occupé par un commerce

Ce local est situé dans un petit centre commercial de construction ancienne.

- **Chiffres d'affaires de [REDACTED] années 2017, 2016 et 2015) :**

| Année | CA net  | CA TTC  |
|-------|---------|---------|
| 2017  | 209 719 | 239 789 |
| 2016  | 222 668 | 255 742 |
| 2015  | 252 660 | 290 310 |

**CA moyen HT : 228 349 €**

**CA moyen TTC : 261 947 €**

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire du fonds :** [REDACTED]

- **Occupation** : local occupé par bail commercial du 01/01/2007.

Loyer indiqué dans la déclaration du cadastre n° 6660-REV le 10/05/2013 : 9 855 € HT/an.

- **Origine de propriété** : acte du 03/06/2013 enregistré le 10/06/2013 au SIE Toulouse Nord : acquisition du fonds par [REDACTED]

**Prix : 225 000 € dont 10 000 € de matériel**

Chiffres d'affaires non mentionnés dans l'acte.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Colomiers approuvé en 2017, ce local se trouve en zone UB.

**Localisation** : local se trouvant dans un petit centre commercial, situé à côté du parking de la Gare de Colomiers et à proximité d'un accès à la voie rapide RN 124.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer cette valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du fonds de commerce en cause et des éléments d'appréciation connus du service, sa valeur vénale peut être fixée à **290 000 €**.

Dans le cas d'obtention d'une DUP, l'indemnité de dépossession sera calculée comme suit :

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Indemnité principale :                          | 290 000 €        |
| Indemnité de emploi :                           |                  |
| - 5 % sur 23 000 € :                            | 1 150 €          |
| - 10 % au-delà de 23 000 € soit sur 267 000 € : | 26 700 €         |
| <b>Total :</b>                                  | <b>317 850 €</b> |

**Nota :** une marge de 10 % pourra être utilisée dans le cadre d'une négociation amiable.

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Deux ans.

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
de la Région Occitanie  
Et du département de la Haute-Garonne  
L'Inspectrice des Finances Publiques

  
Catherine GOMEZ