



D.2020.09.23.1.15

**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

1.15 – 3ème ligne de métro : Acquisition foncière : copropriété des parcelles cadastrées CE 184 et CE 185- lots 2 et 7

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
TOULOUSE METROPOLE			
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)
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique		X (M. Lubac)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X		
MURETAIN AGGLO			
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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express) et décidé de poursuivre la réalisation.

Le propriétaire des lots 2 et 7 de la copropriété des parcelles cadastrées CE 184 et CE 185 situées allée du Vignemale à Colomiers, a donné au travers de la promesse de vente en annexe son accord pour la cession des lots 2 et 7 ci-après au prix fixé par la Direction Immobilière de l'Etat.

Désignation de la parcelle	Superficie des parcelles	N° de lot	Tantièmes	PRIX
CE 184	1364m ²	2	125/1000	314 500€
CE 185	92m ²	7	125/1000	

En outre le bien étant loué, une indemnité pour perte de loyers sur douze mois est allouée pour un montant de 36 132€.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes de la promesse de vente ci-annexée et l'acquisition foncière définie ci-dessus.

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 de la promesse de vente en vue de l'acquisition lots 2 et 7 de la copropriété des parcelles cadastrées CE 184 et CE 185 situées allée du Vignemale à Colomiers pour montant total de 350 632€.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

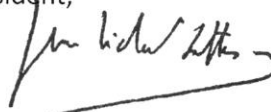
ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean Michel Lattes', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Michel LATTES

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

AAM01/00074

PROMETTANT

d'une part

[REDACTED] Société Civile Immobilière immatriculée au R.C.S. de Toulouse
Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : [REDACTED]
Domiciliée C [REDACTED]
Représentée par la totalité de ses associés :

Ci-après désignée « LE PROMETTANT »

BENEFICIAIRE

d'autre part,

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

Ci-après dénommé « LE BENEFICIAIRE »

EXPOSE

Tisseo Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de la 3^{ème} ligne de métro.

En attendant la déclaration d'utilité publique du projet qui doit intervenir fin 2019 / début 2020, le maître d'ouvrage procède à des négociations amiables en vue de la signature d'une promesse de vente. La présente promesse de vente est consentie au profit du Bénéficiaire.

Ainsi, les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit.

OBJET

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE qui accepte la présente promesse en tant que telle, d'acquérir dans un délai et aux prix et conditions définies ci-après l'immeuble désigné ci-après.

SITUATION et DESIGNATION

Des locaux à usage de cabinets médicaux (médecine générale et chirurgie dentaire) et leurs dépendances, soumis au régime de la copropriété ayant pour assise foncière les parcelles suivantes :

2-0
Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-
DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

Commune COLOMIERS

Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
CE	184	S	La Tuilerie	1 364	6	a1	1 364		
CE	185	S	La Tuilerie	92	7	a1	92		
Total en m²							1 456		

Lots de copropriété concerné :

Lot n° 2 et 7

N° de lot	Tantièmes	Nature des lots
2	120 / 1000	Local à usage de cabinet médical
7	120 / 1000	Local à usage de cabinet médical
TOTAL	240 / 1000	

DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

La promesse de vente est consentie pour une durée de 18 mois maximum à compter de la signature des présentes.

LEVEE D'OPTION ET CONSTATATION DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE

Faute pour le BENEFICIAIRE d'avoir notifié au PROMETTANT dans le délai fixé ci-avant sa décision d'acquérir en levant les conditions prévues ci-après, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse de vente, qui deviendra caduque de plein droit et sans formalité par la seule survenance du terme.

Si le BENEFICIAIRE décide d'acquérir, il devra en faire la notification au PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception, au domicile par lui élu et qui devra lui parvenir au plus tard à la date ultime prévue pour la levée d'option.

La vente résultant de la levée d'option par le BENEFICIAIRE devra être constatée par acte authentique.

A cet effet, le PROMETTANT désigne l'office notarial domicilié, 21 avenue Georges Pompidou à Toulouse pour la rédaction de l'acte authentique de vente.

Pour la signature de l'acte authentique, la SCI sera représentée par : 

La vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Conformément à l'article 1124 du Code civil.

Il résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le PROMETTANT ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-
DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

2.0 10 L.A

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution.

DECLARATIONS du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare :

1 – SUR les SERVITUDES et l'URBANISME :

Que les biens, objet des présentes, ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général.

2 – SUR l'ETAT LOCATIF :

Les biens sont occupés par les associés-gérants de la S [REDACTED], société civile de moyens dont le siège social est 6 bis allée du Vignemale 31770 Colomiers, immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° [REDACTED]. Les associés-gérants de la SCM sont [REDACTED] qui exercent chacun leur propre activité médicale avec une patientèle dédiée.

3 – SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION :

Compte tenu de la destruction programmée des biens acquis par le BENEFICIAIRE, ce dernier déclare :

- Avoir été averti des dispositions de l'article L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation sur la production du dossier de diagnostic technique et du mesurage selon les dispositions de la loi Carrez lors de l'établissement d'une promesse de vente ou d'un acte authentique de vente ;
- Avoir été averti de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sur la production d'un état des lieux des risques naturels et technologiques ;
- Vouloir passer l'acte de vente sans la production desdits documents compte tenu de la destruction future de tous les bâtiments acquis, sous sa seule et entière responsabilité.

PRIX DE VENTE

La vente de l'ensemble des biens listés dans le paragraphe « situation et désignation », si elle se réalise aura lieu moyennant le PRIX indiqué ci-dessous.

Indemnité principale (valeur vénale) : 285 000 €

Indemnité de remploi : $0,2 \times 5\,000 \text{ €} + 0,15 \times 10\,000 \text{ €} + 0,1 \times 270\,000 \text{ €} = 29\,500 \text{ €}$

Indemnité accessoire pour perte de loyers, calculée sur un an dont : 36 132 €

Soit une indemnité de dépossession totale de 350 632 € toutes indemnités comprises.

Les parties conviennent que ces conditions de prix sont fermes et ne seront pas renégociées.

La réitération de la vente par acte authentique aura lieu après la levée d'option. L'ensemble du prix sera payable au jour de la signature de l'acte authentique, sous réserve de radiation des privilèges et hypothèques le cas échéant, aux frais du PROMETTANT.

CONDITIONS

1 – CONDITIONS GENERALES :

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que le BENEFICIAIRE s'oblige à accomplir :

A la charge du PROMETTANT :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-
DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

2-9
F.V. L.A.

- Le PROMETTANT s'engage à fournir les origines de propriété en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente.
- Le PROMETTANT s'engage à régulariser la cession par acte authentique à la première demande du BENEFICIAIRE, ou du notaire chargé de recevoir l'acte.

A la charge du BENEFICIAIRE :

- Le BENEFICIAIRE sera, lors de la constatation authentique de la réitération des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du PROMETTANT relativement aux biens.
- La présente promesse unilatérale de vente sera enregistrée par les soins du BENEFICIAIRE dans un délai de dix jours à compter de l'acceptation par le BENEFICIAIRE (Article 1589-2 du Code civil)

2 – SERVITUDES :

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, pourra profiter de celles actives s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le PROMETTANT du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers.

3 – TAXES – CHARGES :

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de la date de transfert de propriété, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis.

4 – ASSURANCES :

Le PROMETTANT devra maintenir assurés l'ensemble des biens vendus jusqu'à la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle et apportera la preuve de la résiliation des polices d'assurance et abonnements divers souscrits pour les biens vendus à la date d'entrée en jouissance.

5 – FRAIS :

Les frais de l'acte de vente seront à la charge du BENEFICIAIRE ; il paiera tous les frais, droits émoluments de l'acte de réitération de la vente et de ses suites.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente promesse de vente aura lieu dans un délai de 18 mois maximum à compter de la signature des présentes par la signature de l'acte authentique.

La vente se réalisera sous condition suspensive que le projet de 3^{ème} ligne de métro soit déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral.

Passé ce délai, et par le seul fait de l'expiration du terme de la présente promesse de vente, le BENEFICIAIRE sera déchu de plein droit et sans mise en demeure du droit de demander la réalisation de la vente à l'amiable. Il demeurera en revanche en droit de procéder à l'acquisition de l'immeuble par voie d'expropriation.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'application de l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 et pour permettre, en cas de levée d'option, la publication de la demande en justice tendant à obtenir la réitération en la forme authentique de la présente promesse, ou l'établissement d'un procès-verbal notarié constatant le défaut ou le refus du PROMETTANT de procéder à ladite réitération, ou encore l'établissement d'une déclaration par acte notarié, de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger ladite réitération, tous pouvoirs sont conférés à tout porteur d'un original des présentes pour en effectuer le dépôt au rang des minutes de tel notaire qu'il avisera, en vue de requérir sa publication au service de publicité foncière compétent. Ce mandat d'intérêt commun est stipulé irrévocable.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-
DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

2.9

P.V. L.A.

PROPRIETE - PAIEMENT – JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire des biens vendus et en aura la jouissance à compter de la signature de l'acte authentique qui ne pourra intervenir avant la date d'obtention de la déclaration d'utilité publique. Les parties feront leurs meilleurs efforts afin que l'acte soit signé dans les 6 mois qui suivront la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

Le BENEFICIAIRE versera la somme totale de la vente à l'étude désignée pour le jour de la signature de l'acte définitif.

CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

La durée de validité de la promesse de vente n'excédant pas 18 mois, il est convenu entre les parties qu'aucune indemnité d'immobilisation ne sera versée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

AFFIRMATION de SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

SIGNATURE DES PARTIES

Fait en trois exemplaires à Colomiers le : 22/11/2019
Le PROMETTANT

ACCEPTATION PAR LE BENEFICIAIRE
Pour le BENEFICIAIRE, le

Pour la

Pour la

Pour la

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^{ème} étage
31074 TOULOUSE CEDEX
Mail : drfip31.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Toulouse, le 5 février 2019

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@dgifp.finances.gouv.fr
Réf : VV 2018 31 149V2675

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 : local professionnel à COLOMIERS

ADRESSE DU BIEN : 6 bis Allée du Vignemale – lots n° 2 et 7

VALEUR VENALE : 285 000 € HT

1 - Service consultant :

TISSEO Ingénierie
affaire suivie par Marie ALBENQUE et
Alexandre PILLON (SYSTRA FONCIER)

2 - Date de consultation :

03/12/2018

Date de réception :

03/12/2018

Date de visite :

Date de constitution du dossier « en état » : 03/12/2018

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

Projet d'acquisition amiable, par TISSEO, d'un bien immobilier situé 6bis 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° 185 (92m²) et CE n° 184 (1 364m²).

Dans la copropriété 6bis allée du Vignemale :

- **lots n°2 et 7 :** ces lots représentent des locaux professionnels, d'un simple niveau, situés dans le centre commercial du Vignemale et abritant des cabinets médicaux (2 médecins généralistes et un dentiste).

Composition intérieure :

dégagement, accueil-sécrétariat, 2 sanitaires (dont un accès PMR), 3 salles d'attente, 4 bureaux de consultation (dont un avec zone radio).

Ces locaux sont accessibles par une rampe d'accès PMR.

SU totale (SUB) : 157,90m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire :** [REDACTED] dont les gérants sont [REDACTED]
occupants les locaux (DUP) [REDACTED]

- **Occupation :** locaux loués à la S [REDACTED] loyer annuel : 36 132 €.

- **Origine de propriété :** ancienne.

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 bien en cause et des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale de ce local (évalué occupé) peut être fixée à 1 800 €/m² SUP, soit :

157,90m² à 1 800 €/m² SU = 284 220 € arrondie à 285 000 €

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

Indemnité principale :	285 000 €
Indemnité de emploi :	
- 20 % sur 5 000 € :	1 000 €
- 15 % sur 10 000 € :	1 500 €
- 10 % sur 270 000 € :	27 000 €
Total :	314 500 €

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-15D-
DE par la loi n° 78-17 modifiée relative à
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020