



D.2020.09.23.1.16

**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**1.16 – 3ème ligne de métro : éviction commerciale : parcelles cadastrées CE 184 et CE 185 - lots 2 et 7 à Colomiers**

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 de l'activité exercée dans les lots 2 et 7 de la copropriété des parcelles cadastrées CE 184 et CE 185 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 (25% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des années 2015-2016-2017)	94 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	8250 €

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, sous réserve de production des justificatifs, l'indemnité de 102 250€ 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 Tisséo Collectivités suivant les dispositions mentionnées à l'article 4 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

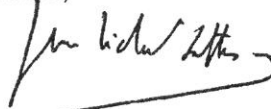
ARTICLE 1 : APPROUVE la signature du protocole d'accord valant éviction commerciale pour montant total de 102 250€.

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^{ème} ligne de métro de l'agglomération toulousaine
PROTOCOLE D'ACCORD VALANT EVICTION

AAM01/00074/00001

ENTRE

M. [REDACTED]
Né le [REDACTED] à [REDACTED]
Associé-gérant de la S [REDACTED] société civile de moyens immatriculée au RCS de Toulouse
sous le numéro [REDACTED] dont le siège est situé 6 bis allée du Vignemale 31770 COLOMIERS

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

Après avoir rappelé ce qui suit :

1. EXPOSE PREALABLE

Tisseo Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de 3^{ème} ligne de métro de l'agglomération toulousaine, déclaré d'utilité publique le 7 février 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 cabinet de chirurgie dentaire situé dans un immeuble soumis au régime de copropriété ayant pour assise les parcelles ci-dessous référencées :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-16D-
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 concernés :

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	

Le cabinet de chirurgie dentaire et sa salle d'attente occupent une partie de ces lots de copropriété et ne constituent pas de lots spécifiques.

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 (32% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des trois dernières années disponibles soit 2015-2016-2017)	94 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	8 250 €
Indemnité d'éviction totale	102 250 €

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200924-20200923-1-16D-
DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

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.

5. VERSEMENT DE L'INDEMNITE - LIBERATION DES LIEUX

Le présent protocole est conclu sous les conditions suspensives suivantes, à savoir que :

- Le projet soit déclaré d'utilité publique,
- Le protocole/l'avenant d'actualisation soit approuvé par le Comité Syndical de Tisséo Collectivités.

Aucun versement ne pourra être effectué par le bénéficiaire si ces conditions ne sont pas réunies.

Une fois les conditions précédentes simultanément réunies, les parties conviennent que l'indemnité sera versée ainsi :

- 80% de l'indemnité totale 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 suivant les résultats comptables des années 2018, 2019 et 2020.

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 de tout ou partie des indemnités dans les deux mois qui suivront.

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'obstacle au paiement.

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 libérait pas les locaux à compter du 31/03/2021, une indemnité d'occupation journalière fixée à 150 € 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

9/3/2020

Le promettant, 

Pour le bénéficiaire, M. Jean-Michel LATTES



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA RÉGION 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@dgfip.finances.gouv.fr

Toulouse, le 4 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@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : VV 2018 31 149V2830

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 : clientèle d [REDACTED] à COLOMIERS

ADRESSE DU BIEN : 6bis allée du Vignemale

VALEUR DES ÉLÉMENTS INCORPORELS : 94 000 € 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 par TISSEO, des éléments incorporels d'un cabinet de chirurgien-dentiste, 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).

Propriétaire des murs commerciaux : [REDACTED]

Chirurgien-dentiste : [REDACTED]

M. [REDACTED] exerce l'activité de chirurgien-dentiste 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

- Chiffres d'affaires de M. Denis ZAFFRAN :

Exercices clos en	CA
2017	275 616
2016	299 044
2015	302 715

CA moyen : 292 458 €

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du dentiste** [REDACTED]

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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.

L'évaluation portera sur les seuls éléments incorporels de ce cabinet, à savoir la clientèle, dans l'hypothèse où ce professionnel pourra se réinstaller, mais pas à proximité de son lieu d'activité actuel (dans ces conditions, le matériel est considéré comme pouvant être transféré dans sa totalité et la clientèle totalement perdue).

Ces éléments incorporels seront évalués par comparaison avec des mutations de clientèles de cabinets dentaires en Haute-Garonne, et plus particulièrement en périphérie toulousaine.

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

Indemnité principale (éléments incorporels)	94 000 €
Indemnité de emploi :	
- 5 % sur 23 000 € :	1 150 €
- 10 % au-delà de 23 000 € soit sur 71 000 € :	7 100 €
- Frais de déménagement des installations (sur devis) :	mémoire
Total :	102 250 €

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