



D.2020.09.23.1.18

**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**1.18 – 3ème ligne de métro : éviction commerciale : parcelles cadastrées 845AL 2 et 845 AL 51 à Toulouse**

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 commerciale située sur les parcelles cadastrées **845AL 2 et 845 AL 51 à Toulouse** 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)	128 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	11 650 €

L'ensemble de ces indemnités porte le montant de l'éviction à 139 650€.

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 152 977€ 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de télétransmission : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020

.....

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

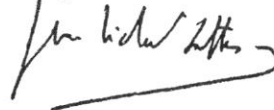
ARTICLE 1 : APPROUVE la signature du protocole d'accord valant éviction commerciale pour montant total de 139 650€.

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 COMMERCIALE

AAM03/00003/00002

ENTRE


Exerçant une activité en nom personnel d'achat et de vente de véhicules et tous engins motorisés, neufs et d'occasion, immatriculé au RCS de Toulouse sous le numéro 419 841 895, 421 route de Bayonne 31300 Toulouse

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 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 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 espace de vente de véhicules et tous engins motorisés, neufs et d'occasion situé sur les parcelles ci-dessous référencées.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de télétransmission : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020

Commune TOULOUSE

Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
845AL	2	T	Le Page	824	6	a1	824		
845AL	51	S	419 Rte De Bayonne	817	3	a1	817		
Total en m²							1 641		

3. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole prévoit les modalités pratiques et financières de l'arrêt d'activité du promettant rendu nécessaire par les emprises des travaux de construction de la 3^{ème} ligne de métro.

4. INDEMNISATION

Afin de couvrir le préjudice direct, matériel et certain découlant de la cessation d'activité du promettant du fait de l'expropriation des terrains 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 (25% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des trois dernières années soit 2015-2016-2017)	128 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	11 650 €
Indemnité d'éviction totale	139 650 €

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de télétransmission : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020



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 parcelles occupées par le promettant
- Les 20% restants dans les deux mois qui suivront la libération des lieux par l'occupant, éventuellement augmentés de la somme correspondant à la réévaluation de l'indemnité suivant les résultats comptables des années 2019 et 2020.

Les indemnités seront versées sous réserve que le promettant, pour le cas où le fonds serait grevé d'inscriptions de créances ou de nantissements, en rapporte mainlevée. A défaut, les indemnités devront être totalement ou en partie consignées.

Au cas d'espèce, il est précisé qu'à la date de signature des présentes, le fonds est grevé d'une inscription de privilège du Trésor Public pour un montant de 16 582,67 €. Le promettant s'engage expressément à faire son affaire personnelle de l'obtention de la mainlevée correspondante à la première sollicitation du bénéficiaire, faute de quoi ce montant sera consigné à compter du 28/02/2021.

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 parcelles qu'il occupe, ces dernières lui seront mises 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. **Il s'assurera alors d'évacuer dans ce délai l'ensemble des véhicules entreposés sur les parcelles ainsi que tous les matériels et constructions légères qui lui appartiennent.**

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 leur libération. 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 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de télétransmission : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020

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 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

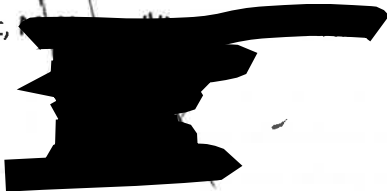
Il est rappelé que le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

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 Toulouse, le 16/01/2020.

Le promettant,



Pour le bénéficiaire, M. Jean-Michel LATTES

TOULOUSE, le 14/11/2018

POLE EVALUATION DOMANIALE
A

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
POLE D EVALUATION DOMANIALE
DRFIP OCCITANIE ET HAUTE GARONNE
BAT C CITE ADMINISTRATIVE
31098 TOULOUSE CEDEX 6
Téléphone : 053448305
Email : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Pascale PETROLINI

Téléphone : 0534448322
Courriel : pascale.petrolini@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2018-31845V2332

SYSTRA FONCIER/TISSEO INGENIERIE
1 RUE DES PENITENTS BLANCS
BP71028
31010 TOULOUSE CEDEX 6

AVIS du DOMAINE sur INDEMNITE D'EVICITION COMMERCIALE

CG3P : L.1211-1, R.3221-6 et R3222-3

CGCT : R.1311-3 à R.1311-5

DÉSIGNATION DU BIEN : Une activité de vente de véhicules d'occasion

ADRESSE DU BIEN : 421 route de Bayonne, ZAC des Ramassiers, quartier Saint Martin du Touch à TOULOUSE.

INDEMNITE D'EVICITION COMMERCIALE: 128 000€ (pas de emploi cf infra)

1 – SERVICE CONSULTANT :

SYSTRA Foncier

AFFAIRE SUIVIE PAR :

A.PILLON

2 – Date de consultation

: 08/10/2018

Date de réception

: 09/10/2018

Date de visite

: sans visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 14/11/2018

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

Cette saisine est déposée dans le cadre de la réalisation de la 3eme ligne de métro, (M3), **et hors DUP.**

Mémoire : Ce fonds de commerce est également impacté par :

Voie de liaison des Ramassiers, Tronçon 1- DUP du 25/02/2014.

Détermination de l'indemnité d'éviction à verser à M. [REDACTED] exploitant d'un fonds de commerce de négoce automobile d'occasion (Siret : 419 841 895).

Indemnité de emploi : Dans le cadre d'une procédure de DUP, il convient d'ajouter le emploi (article R 13-46 du code de l'expropriation). Mais au cas particulier, la DUP n'est pas, à ce jour, prononcée, et l'indemnité de emploi n'est pas due sur l'indemnité pour trouble de jouissance, car il ne s'agit pas pour le locataire commerçant de racheter un bien de même nature.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : 845AL51, et 845AL2 contenance cadastrale totale de 817m².

421 route de Bayonne, quartier de Toulouse Saint Martin du Touch.

Description du bien : accès en façade sur la route de Bayonne, il s'agit d'une aire de stationnement accueillant les véhicules à la vente. Une installation légère, type « Algeco », non représentée au plan cadastral, dans laquelle sont logés des bureaux et une construction métallique type auvent, servant d'atelier, complètent l'installation à l'enseigne « Nord sud Automobiles ». Ces deux aménagements ne sont pas soumis à la taxe foncière. Ils n'ont, dès lors, pas fait l'objet d'une déclaration auprès du Cadastre.

Le fonds de commerce a été créé en février 2004. M. [REDACTED] aurait bénéficié d'un bail commercial de 9ans, à compter du 01 janvier 2004 et jusqu'au 31 décembre 2012 : au jour de l'avis, il n'existerait pas de nouveau bail et le consultant n'a pu produire de documents attestant du montant actualisé des loyers (attestation notariale non fournie).

5 – SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE

propriétaire des parcelles d'assise, la [REDACTED]

- situation d'occupation : Bail commercial, pour une durée de 9 ans, du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2012

Loyer d'origine : 12 288€/an. Aucun justificatif de renouvellement de bail ou de nouveau contrat n'est annexé. Pour le précédent contrat, seule une attestation notariée est remise pour constat de son existence. Le loyer actuel n'est pas connu.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de TOULOUSE exécutoire à dater du 8 juillet 2013, le bien concerné est situé en zone UE12 et impacté par l'emplacement réservé ER 890, ZAC voie des Ramassiers.

7 – CALCUL DE L'INDEMNITE DE TRANSFERT

L'opération menée pour la réalisation de la 3eme ligne de métro, aura pour conséquence de faire disparaître l'activité de négoce automobile exercé par M. [REDACTED]

METHODE

Il est considéré que les acquisitions foncières se réaliseront dans le cadre du projet déclaré d'utilité publique (hors DUP au jour du présent avis).

Les indemnités dues tiennent compte des constatations matérielles effectuées au jour de la visite des lieux ainsi que des dernières données comptables connues ou évaluées pour les commerces.

Indemnités dues au commerçant évincé :

Les articles 4 et 8 du décret du 30 septembre 1953 constituent le fondement de la propriété commerciale qui confère au locataire commerçant le droit au renouvellement de son bail ou, en cas de refus du propriétaire, à une indemnité d'éviction.

L'intervention d'une procédure d'utilité publique avec expropriation potentielle entraînera la résolution des baux en cours et, pour le commerçant, la perte de son droit au bail.

Ce dommage doit être donc être réparé par l'allocation d'une indemnité d'éviction égale à celle qu'il aurait pu obtenir du propriétaire refusant le renouvellement. Cette indemnité correspond soit à la valeur du fonds de commerce, soit à la valeur du droit au bail en l'absence de perte de clientèle.

- **Indemnité principale**

L'activité ne sera pas relogée, M. [REDACTED] ayant clairement exprimé sa volonté d'être évincé, mais pas celle de ne pas vouloir se réinstaller. Indemnité d'éviction.

- **Indemnités accessoires**

- **indemnité pour trouble commercial :**

Au jour de l'avis, M. [REDACTED] poursuit son activité sur place. L'indemnité due dans ce cas peut être égale à 3 mois de bénéfices déclarés à l'administration fiscale. **Sur justificatifs.**

- **indemnité pour perte de salaires et de cotisations sociales :**

Les indemnités de licenciement, seront, s'il y a lieu, prise en charge par le maître d'ouvrage, sur présentation des **justificatifs comptables.**

- **indemnité pour perte sur liquidation du stock :**
sur justificatif.

- **indemnité pour perte de matériel ou d'installation :**

dans les barèmes en usage pour chaque profession, les valeurs indiquées s'entendent agencements et matériel compris.

- **indemnité pour frais de réinstallation :**

Le consultant précise que l'activité ne sera pas relogée, mais ne précise pas si le locataire souhaite se réinstaller.

- **indemnité pour frais divers :**

Si déménagement (non précisé).

- **indemnité de frais de déménagement :**

Le consultant précise que l'activité ne sera pas relogée. **Indemnisation sur justificatifs.**

ELEMENTS DE CALCULS

Eviction du fonds de commerce : les données comptables ont été remises par le consultant

CA TTC :

Résultat d'Exploitation 2015	514 376
Résultat d'Exploitation 2016	487 083
Résultat d'Exploitation 2017	530 644
Résultat d'Exploitation moyen	510 701

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de réception en préfecture : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020
Compétentes de la Direction Générale des

- **indemnité principale :**

Éviction cf ci dessous.

- **indemnité de emploi**

Dans le cadre d'une procédure de DUP, il convient d'ajouter le emploi (article R 13-46 du code de l'expropriation). Mais au cas particulier, la DUP n'est pas à ce jour prononcée, et l'indemnité de emploi n'est pas due sur l'indemnité pour trouble de jouissance car il ne s'agit pas pour le locataire commerçant de racheter un bien de même nature. Le taux de l'indemnité de emploi relève du pouvoir souverain du juge de l'expropriation. Il est en général retenu 5 % de la fraction de l'indemnité d'éviction inférieure ou égale à 23 000€ et 10 % pour le surplus.

- **indemnité pour trouble commercial :**

M. [REDACTED] exerce toujours, selon le consultant, son activité sur place. Il n'y a pas de prévision de relogement, susceptible de générer une période d'improductivité constituant un préjudice actuel et direct .

- **indemnité pour perte de salaires et de cotisations sociales :**

M. [REDACTED] exerce seul et n'a pas fourni de justificatifs d'emploi d'un ou de plusieurs salarié(s).

- **indemnité pour perte sur installations irrécupérables :**

Concernant les équipements spécifiques, incorporés aux murs ou ne pouvant être transférés compte tenu de contraintes techniques; ces éléments non transférables sont évalués à leur valeur nette comptable au poste agencements et installations figurant à l'actif du bilan. Soit une indemnité à ce titre de : **0 €**. (intégralité de la ligne amortie)

- **indemnité pour frais divers :**

L'entreprise aurait à supporter diverses dépenses d'ordre administratif dans le cas d'un déménagement : **0€**.

-

Tableau récapitulatif :

Indemnité d'éviction 25% du CA moyen des 3 dernières années d'exercice (2015/2016/2017)	127 675€
Indemnité principale sur Loyer restant sur différentiel (bail précaire)	Sur justificatifs à fournir. €
Trouble commercial	0€
Salaires et cotisations sociales (pas de salarié déclaré)	Sur justificatifs le cas échéant. €
Installations irrécupérables (amorties)	0€

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200925-20200923-1-18D-
DE
Date de télétransmission : 25/09/2020
Date de réception préfecture : 25/09/2020
Compétentes de la Direction Générale des

Indemnité pour frais divers (sans relogement)	0€
Total	127 675€
Total arrondi :	128 000€

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie et de la Haute-garonne,
et par délégation,
l'Inspectrice des Finances Publiques,



Pascale PETROLINI.