

D.2020.11.04.1.10

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

Séance du 4 Novembre 2020

1 - 3ème LIGNE DE METRO - CONNEXION LIGNE B – LIGNE AEROPORT EXPRESS

1.10 – 3ème ligne de métro – Ligne Aéroport Express : acquisition foncière parcelles cadastrées 829 AM 243 -829 AM 245- 829 AM 217

L'an deux mille vingt, le quatre novembre 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		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique	X		
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc	X		
PERRIN Philippe	X		
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Perrin)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique	X		
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 dont une mise en service fin 2025.
- 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 parcelles cadastrées 829 AM 245, 829 AM 217 et 829 AM 243p situées 105 boulevard de Suisse à Toulouse, a donné au travers de la promesse de vente en annexe son accord pour la cession pour un montant total de 3 342 035,50 euros des parcelles désignées ci-dessous et de volumes en tréfonds sur la parcelle 829 AM 245 et sur la parcelle 829 AM 243p :

- Acquisition de plein sol :

Désignation de la parcelle	Superficie des parcelles acquises
829 AM 243p	6829 m ²
829 AM 217	96 m ²

- Cession de deux volumes en tréfonds sur la parcelle cadastrée 829 AM 245 et sur la parcelle AM 243p tels que définis ci-dessous :

HAUTE-GARONNE - TOULOUSE - 829 AM n°243a - 87ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	<i>Tréfonds</i>	<i>Voie Souterraine</i>	<i>Sans limitation</i>	<i>122.07</i>	<i>87 m²</i>	<i>Verte</i>
DEUX (2)	<i>Sursol</i>	<i>Sol et Constructions</i>	<i>122.07</i>	<i>Sans limitation</i>	<i>87 m²</i>	<i>Jaune</i>

HAUTE-GARONNE - TOULOUSE - 829 AM n°245 - 43a 01ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	<i>Tréfonds</i>	<i>Voie Souterraine</i>	<i>Sans limitation</i>	<i>122.39m</i>	<i>1484 m²</i>	<i>Verte</i>
DEUX (2)	<i>Tréfonds</i>	<i>Plein sol</i>	<i>Sans limitation</i>	<i>122.39 m</i>	<i>324 m²</i>	<i>Jaune</i>
TROIS (3)	<i>Tréfonds</i>	<i>Plein sol</i>	<i>Sans limitation</i>	<i>122.39 m</i>	<i>2493m²</i>	
QUATRE (4)	<i>Sursol</i>	<i>Sol et Constructions</i>	<i>122.39 m</i>	<i>Sans Limitation</i>	<i>4301 m²</i>	

Compte tenu de la spécificité d'évaluation de ce bien au regard du marché, des biens implantés sur les parcelles objet de la présente promesse de vente, une expertise immobilière a été sollicitée en parallèle de l'évaluation de la Direction Immobilière de l'Etat dont l'avis de 1,541 M€ est joint en annexe. L'expertise immobilière a amené à une estimation de la valeur foncière largement au-dessus de l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat mais néanmoins conforme aux études de marché pour des biens équivalents.

En outre, l'acquisition foncière générant la suppression de 14 places de stationnement louées, une indemnité plancher de 21 000 € est allouée au propriétaire au titre de la perte de loyers ; cette indemnité sur présentation de justificatifs complémentaires en attente de production pourra être portée à 24 000 € pour 16 places au total, soit 1500€ par place.

Enfin, l'acquisition foncière générant une perte de loyers, une indemnité est allouée d'un montant de 96 500 € correspondant à un an de perte de loyer.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes de la promesse de vente ci-annexée.

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés :
[MM. Suaud et Terrisse n'ont pas pris part au vote]

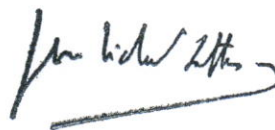
ARTICLE 1 : APPROUVE les termes et la signature de la promesse de vente en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées 829 AM 217 et 829 AM 243p et de deux volumes en tréfonds situés sur les parcelles 829 AM 245 et 829 AM 243p situés 105 boulevard de Suisse à Toulouse pour montant total de 3 459 535,50 € dont 117 500 € d'indemnités accessoires.

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

AAM03 / 00067

PROMETTANT

d'une part

PROPRIETAIRE

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMOUSSET

Société civile immobilière Immatriculée au R.C.S de TOULOUSE

Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 317 373 207

105 Boulevard de Suisse - TOULOUSE (31500)

En vertu d'une assemblée générale en date du 16/10/2020

Ci-après dénommé « 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, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération en date du
(date de l'approbation de la PUV en Conseil syndical)

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.

Dans ce cadre, TISSEO COLLECTIVITES a entrepris des négociations avec les propriétaires concernés en vue de la signature d'une promesse de vente.

Le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 7 février 2020.

Ainsi, les parties se sont rapprochées et ont convenu la présente promesse unilatérale de vente comme suit.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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 les immeubles suivants :

Commune TOULOUSE									
Référence cadastrale					N° plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
829AM	217	S	Che Du Sang De Serp	96		a1	96		
829AM	243	S	Che Du Sang De Serp	6 999		a1	6 829	r1	170
						b1	58		
						b2	25		
						d1	87		
829AM	245	S	101 Bd De Suisse	4 301		t	1 484		

Nature des emprises :

- a1 : surfaces d'acquisition de plein sol

Sur la parcelle 829AM 243, les emprises b1, b2 et d1 sont situées sur une parcelle à diviser non acquise et restant la propriété de la [REDACTED] (hors volume en tréfonds acquis pour le passage du tunnel) ; une convention d'occupation temporaire sera consentie pour la durée des travaux. Les modalités d'occupation temporaire sont définies dans une convention dédiée et ne font pas l'objet des présentes.

- d1 : surface en occupation temporaire surplombant un volume d'acquisition en tréfonds de surface équivalente. Le volume inférieur cédé au bénéficiaire apparaît dans l'état descriptif de division en volumes ci-après.

- t : volume acquis en tréfonds conformément aux caractéristiques de l'état descriptif de division en volumes ci-après

Les emprises d'acquisition de plein sol correspondent à un local d'activités à vocation commerciale et d'entreposage, d'une surface utile de 3629 m² environ et ses parkings attenants. Ce local est implanté sur la parcelle 829AM 243. La parcelle 829AM 217 est à usage de parking.

Il est précisé l'acquisition de la totalité de la parcelle 829AM 217 sera réalisée à la demande du promettant, quand bien même seuls 43 m² sont nécessaires au projet.

HAUTE-GARONNE - TOULOUSE - 829 AM n°243a - 87ca

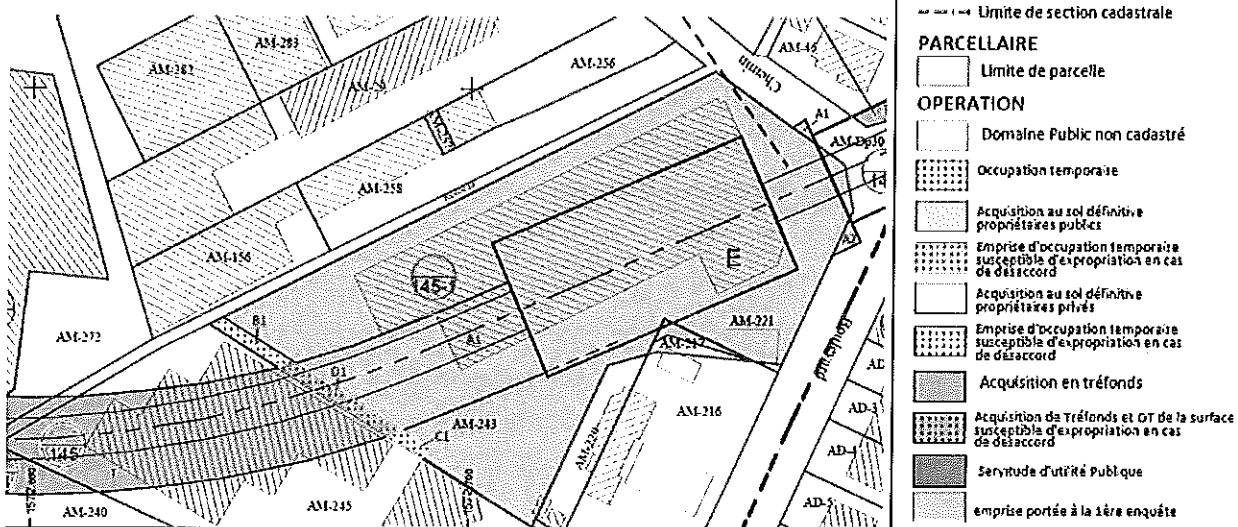
Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	Tréfonds	Vole Souterraine	Sans limitation	122.07	87 m²	Verte
DEUX (2)	Sursol	Sol et Constructions	122.07	Sans limitation	87 m²	Jaune

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

HAUTE-GARONNE - TOULOUSE - 829 AM n°245 - 43a 01ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Tente
UN (1)	Tréfonds	Vole Souterraine	Sans limitation	122.39m	1484 m²	Vente
DEUX (2)	Tréfonds	Plein sol	Sans limitation	122.39 m	324 m²	Jaune
TROIS (3)	Tréfonds	Plein sol	Sans limitation	122.39 m	2193m²	
QUATRE (4)	Sursol	Sol et Constructions	122.39 m	Sans Limitation	4301 m²	

Le découpage de la parcelle 829AM 243 se fera conformément au plan ci-dessous :



Il donnera lieu à l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) par un géomètre expert, aux frais du BENEFICIAIRE. Les parties conviennent dès à présent que les écarts de surface qui pourraient être constatés par le géomètre expert lors de l'établissement du DMPC ne remettront pas en question le montant convenu pour la cession des emprises de plein sol, ce dernier étant calculé sur une approche « bâti avec terrain intégré ».

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

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 1^{er} février 2021 à 16 h maximum à compter de la signature des présentes.

La signature de la vente par l'acte authentique constatant son caractère définitif devra intervenir au plus tard dans les deux mois suivant la levée d'option.

Le bénéficiaire devra avoir procédé au versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte, le prix de vente convenu ci-après.

Le transfert de propriété sera reporté au jour de la signature dudit acte de vente.

Faute pour le BENEFICIAIRE d'avoir notifié au PROMETTANT dans le délai fixé ci-avant sa décision d'acquiescer 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception en préfecture : 06/11/2020

Si le BENEFCIAIRE 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 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE, ni détérioration au BIEN.
- En conséquence de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'engage à vendre ledit immeuble au BENEFCIAIRE, s'il en fait la demande dans le délai ci-avant fixé, et engage expressément ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à lui vendre à première réquisition l'immeuble dont il s'agit.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFCIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier.

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFCIAIRE 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 que les immeubles cédés sont loués à :

- [REDACTED] société par actions simplifiée, Immatriculée au [REDACTED] (31200) pour ce qui concerne les bâtis et les parkings situés sur les parcelles 829AM 217 et 243
- à trois entreprises pour ce qui concerne 16 places de parking situées sur la parcelle 829AM 243 :
 - o [REDACTED] responsabilité limitée à associé unique immatriculée au RCS de [REDACTED] dont le siège est 101 boulevard de Suisse 31500 Toulouse (2 places)
 - o [REDACTED], société en nom collectif immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° [REDACTED] dont le siège est avenue Jean Baylet 31000 Toulouse, prise en son agence située boulevard de Suisse 31500 Toulouse (4 places)
 - o [REDACTED] E, société par actions simplifiée à associé unique, Immatriculée au [REDACTED] dont le siège est Pibs allée Gabriel Lippmann 56000 Vannes, prise en son agence située boulevard de Suisse 31200 Toulouse (8 places)

Le BENEFCIAIRE s'acquittera directement auprès de la [REDACTED] de l'indemnité d'éviction qui lui sera due en conséquence de l'extinction de son bail lors du transfert de propriété.

En ce qui concerne les autres locataires, le PROMETTANT déclare faire son affaire personnelle de la modification des baux rendue nécessaire par l'expropriation des parkings. Il apportera la preuve au BENEFCIAIRE de l'accord obtenu auprès de ces locataires sur les modalités de modification des baux de telle sorte que le BENEFCIAIRE soit exempté de toute action indemnitaire vis-à-vis d'eux. Le PROMETTANT s'engage expressément auprès du BENEFCIAIRE à prendre intégralement à sa charge toute autre indemnisation qui résulterait d'un préjudice subi par ces locataires du fait des présentes.

Recueil de Réception en Préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

contre le BENEFICIAIRE. Par ailleurs, le préjudice qui en découle pour le PROMETTANT lui est indemnisé au travers des présentes.

Le signataire de la promesse détient également les pouvoirs pour signer tous les actes qui en sont la conséquence directe notamment :

- La signature du document modificatif du parcellaire cadastral
- L'acte authentique

DECLARATIONS du BENEFICIAIRE

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, si elle se réalise, et aura lieu moyennant le PRIX Indiqué ci-dessous :

TOULOUSE		
Valeur vénale bâti terrain intégré		3 000 000 €
Valeur vénale des tréfonds		37 305 €
Indemnité de réemploi		
5 000.00 €	x 20.00 % =	2 000 €
10 000.00 €	x 15.00 % =	1 500 €
€	x 10.00 % =	289 730,50 €
Total indemnité de réemploi :		304 730,50 €
Indemnité accessoire de perte de loyers rapportée aux emprises expropriées sur une durée d'1 an		96 500 €
Indemnité accessoire pour perte de loyer résultant des avenants aux baux commerciaux des locataires des parkings (sous réserve de la conclusion d'accord amiables entre le PROMETTANT et ses locataires)		21 000 €
Total général :		3 459 535,50 €

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.

Il est précisé que dans le cas où les immeubles cédés sont loués, le BENEFICIAIRE s'acquittera directement auprès du locataire des indemnités qui pourraient lui être dues.

CONDITIONS

1 – CONDITIONS GENERALES :

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de transmission : 06/11/2020
Date de réception en préfecture : 06/11/2020

A la charge du PROMETTANT :

- 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.
- Il s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.
- Il s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit immeuble pendant la même durée, de même qu'il s'interdit de renouveler les locations ou d'en changer la nature pendant la même période.
- Il s'engage à communiquer au BENEFICIAIRE les accords obtenus auprès des locataires des parkings loués quant à leurs avenants aux baux commerciaux.

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- CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES :

Le promettant déclare avoir l'intention d'acquérir auprès de la [REDACTED] des biens immobiliers correspondant aux parcelles cadastrales 829 AM 85 et 829 AM 86 situées 3 rue Ferdinand Lassalle 31200 TOULOUSE.

Il déclare également avoir l'intention d'acquérir les biens situés 17, 21 et 23 boulevard de Suisse auprès de la Commune de Toulouse et l'Etablissement Public Foncier Local. Les biens concernés sont situés sur les parcelles 801AD 152p, 801AD 226p, 801AD 227p, 801AD 153p et 801AD 154p, 801AD 155p et 225p ; 801AD 156p et 801AD 224p.

En l'absence d'obtention avant le 1^{er} février 2021 de promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente pour les locaux situés boulevard de Suisse ou d'une promesse de bail en ce qui concerne le site du 3 rue Ferdinand Lassalle, de ces biens au bénéfice du promettant, les présentes seront considérées comme caduques sauf à ce que le promettant renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

3 – 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.

4 – TAXES – CHARGES :

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de la date de transfert de propriété, de la taxe foncière. Le PROMETTANT transmettra pour ce faire le justificatif d'imposition de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété a été opéré afin que le BENEFICIAIRE puisse procéder au remboursement dans les deux mois qui suivront sa transmission.

5 – 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.

6 – 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception en préfecture : 06/11/2020

CONDITIONS PARTICULIERES

A compter du transfert de propriété, le BENEFICIAIRE garantit au PROMETTANT le maintien des accès au reliquat de sa propriété à travers les emprises cédées jusqu'à l'incorporation de celles-ci dans le domaine public.

REALISATION

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.

PROPRIETE – PAIEMENT – JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique.

Le BENEFICIAIRE versera la somme totale de la vente à l'étude notariale en charge de la rédaction de l'acte authentique dont les bureaux sont situés 21 Avenue Georges Pompidou, 31500 Toulouse.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il est convenu entre les parties qu'il ne sera pas versé d'indemnité d'immobilisation.

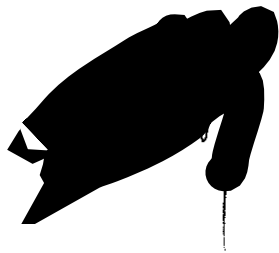
AFFIRMATION de SINCERITE

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 TOULOUSE le :

Le PROMETTANT



ACCEPTATION PAR LE BENEFICIAIRE
Pour le BENEFICIAIRE, le

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 13 février 2020

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
La Région Occitanie et du Département de la Haute
Garonne

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marie YERLE
Mél. : marie.yerle1@dgfip.finances.gouv.fr
Tel : 05 34 44 83 09
LIDO : 2020-31829V0349

à

**TISSEO
MME ALBENQUE
1 PLACE ESQUIROL
31004 TOULOUSE**

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

- CG3P : article L.1211-1 et articles R.3221-6 et R.3222-3 ;
- CGCT : articles R.1311-3 à R. 1311-5. .

DÉSIGNATION DU BIEN : 3^e LIGNE DE MÉTRO ACQUISITION LOCAL COMMERCIAL
Evaluation des murs

ADRESSE DU BIEN : 105 Boulevard de Suisse, TOULOUSE

VALEUR VÉNALE : 1 400 000 € HT Valeur du Bien Occupé + 141 000 € Indemnité de remploi

1 – SERVICE CONSULTANT :

TISSEO

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme ALBENQUE

2 – Date de consultation

: 28/01/2020

Date de réception

: 28/01/2020

Date de visite

: 27/02/2018 avis antérieur

Date de constitution du dossier « en état »

: SO

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

Dans le cadre de l'étude de l'implantation de la station Métro « Boulevard de Suisse » de la 3^e ligne de métro, acquisition amiable sous DUP. Arrêté préfectoral de DUP du 7 février 2020.
Projet d'acquisition de la parcelle 829 AM 243 (6999m²) qui est occupée par le bâtiment commercial « la maison de la peinture ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A Toulouse, au 105 Boulevard de Suisse à Toulouse, sur une parcelle de 6999m², cadastrée 829 AM 243, bâtiment commercial, bâti en 1984, d'une superficie totale de 2905 m² répartis en 420 m² de bureaux, 670 m² de Showroom et 1815 m² d'entrepôts.

[REDACTED] a pris à bail (bail commercial, 3,6,9 ans) auprès du bailleur la [REDACTED] 1^{er} Août 2013 pour s'achever le 31 juillet 2022.

Le bâtiment de structure métallique, fermé et couvert en double peau, bac acier.

Le bâtiment est ajouré par des puits de lumière en toiture, régulièrement répartis.

L'ensemble possède plusieurs zones de configurations différentes :

- partie entrepôts armature métallique.
- partie entrée, aménagée sur une structure particulière, avec des poteaux extérieurs qui retiennent le toit
- partie bureau et salle de réunion, situé à l'angle avant de l'ensemble.

La partie entrepôts est utilisée et aménagée en Show Room sur environ 800m² et le reste en stockage (le Show Room est fréquenté par les professionnels et les particuliers).

Présence d'une Rochelle, accessible par un escalier métallique, sur laquelle sont stockées les archives

Le chauffage est en air pulsé

La partie bureau, est équipée de climatiseurs pompe à chaleur, huisseries métalliques et PVC double vitrage.

RDC : 6 bureaux avec sanitaires, pièce de stockage, WC, lavabo, vestiaires

1^{er} étage : 5 bureaux cloisonnés, salles de réunion dont une d'environ 90 m², WC.

La zone bureau occupe environ 15ml sur 12 ml au sol, soit environ 180m²

Total de la surface en zone bureau : environ 420 m²

La partie entrée, aménagée en Show Room s'étale sur environ 670m².

Pas de plan détaillé fourni.

L'ensemble de la parcelle est goudronnée ou bétonnée autour du bâtiment.

La société emploie 44 personnes.

Son activité principale est le stockage, livraison, et revente.

Elle loue un local voisin de 292 m² pour le stockage.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : [REDACTED]

- situation d'occupation [REDACTED]

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUiH de Toulouse Métropole, exécutoire depuis le 18/05/2019, la parcelle est située en zone UM4 (UI1c auparavant) :

Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

Coefficient de surface aménageable : 40 % maxi de l'unité foncière

Coefficient d'emprise au sol espaces verts : 25 %

Hauteur construction : 12 m

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu tant des caractéristiques des biens en cause que des éléments d'appréciation connus du service, et selon la méthode par comparaison, la valeur vénale du bien, terrain intégré, peut être estimée à :

Indemnité principale = 1 400 000 € HT Valeur du bien occupé

Indemnité de remploi = 141 000 €

Indemnité de dépossession = 1 541 000 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

2 ans.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne,
L'Inspecteur principal,
Chef du pôle d'Evaluation Domaniale

Philippe RIBES



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-1-10D-
DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020