

D.2020.11.04.1.11

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

Séance du 4 Novembre 2020

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

1.11 – 3ème ligne de métro – Ligne Aéroport Express : acquisition foncière des lots n°1 de la parcelle cadastrée 805 AE 184 et n°15 de la parcelle cadastrée 805 AE n°185

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.
- 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 du lot n°1 de la parcelle cadastrée 805 AE 184 et du lot n°45 de la parcelle cadastrée 805 AE n°185 situés respectivement 7 rue Aicard et 2 rue Sorel à Toulouse, a donné au travers de la promesse de vente en annexe son accord pour la cession des deux lots de copropriété ci-après désignés au prix fixé par la Direction Immobilière de l'Etat.

Désignation de la parcelle	Superficie des parcelles	N° de lot	Tantièmes	PRIX
805AE 184 805AE185	146 m ² 990 m ²	1 45	407/1000 04/1000	411 000€

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes de la promesse de vente et l'acquisition 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]

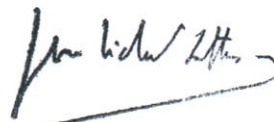
ARTICLE 1 : APPROUVE les termes et AUTORISE la signature de la promesse de vente en vue de l'acquisition du lot n°1 de la parcelle cadastrée 805 AE 184 et du lot n°45 de la parcelle cadastrée 805 AE n°185 situés respectivement 7 rue Aicard et 2 rue Sorel à Toulouse pour montant total de 411 000 €.

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 / 00771

PROMETTANT

- Madame [REDACTED] Retraitée
née [REDACTED] (31)
[REDACTED]
[REDACTED] - TOULOUSE (31300)

d'une part

Ci-après désigné « 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, (31000) 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 Toulouse Aerospace Express (TAE) dans lequel s'inscrit le projet de la 3^{ème} ligne de métro.

La déclaration d'utilité publique du projet ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 7 février 2020, le maître de l'ouvrage de TAE 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

Sur la commune de TOULOUSE, 7 rue Jean Aicard et 2 rue Albert Sorel

Dans deux immeubles soumis au régime de copropriété ayant pour assise les parcelles ci-dessous référencées :

Référence cadastrale				
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²
805AE	184	S	7 Rue Jean Aicard	146
805AE	185	S	2 Rue Albert Sorel	990

P.B.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Dans la copropriété 7, rue Jean Aicard – 805 AE n°184, laquelle est intégrée dans le périmètre de la Déclaration d'utilité Publique.

LE LOT UN (1) : En rez-de-chaussée, un local commercial occupé par un restaurant dont le nom commercial est la « [REDACTED] ».

Dans la copropriété 2 rue Albert Sorel – 805 AE n°185, laquelle n'est pas intégrée dans le périmètre de la Déclaration d'utilité Publique.

LOT NUMERO 45 (QUARANTE CINQ) : à l'extérieur, un emplacement portant le n°15 et la dénomination « Parking-caravane » sur le plan de masse.

Ce lot correspond à la terrasse extérieure du restaurant, d'une surface de 143 m², avec un petit bâtiment en fond de terrain, servant de local de stockage et rangement (d'une surface de 17 m²).

N° de lot	Tantièmes	Nature du lot
1	407/1000ème	Local commercial
45	4/1000ème	Emplacement

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

La promesse de vente est consentie pour une durée de 12 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, le à compléter

A cet effet, le PROMETTANT désigne l'office notarial de Me CASTER domicilié, 13 rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

- 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.

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 locaux sont occupés par la [REDACTED] dont le gérant est [REDACTED] et dont le nom commercial est « [REDACTED] ».

Le BENEFICIAIRE se substituera au PROMETTANT dès la constatation de la vente par acte authentique.

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

Dans la copropriété 7, rue Jean Aicard – 805 AE n°184, copropriété intégrée dans le périmètre de la Déclaration d'utilité Publique.

La vente, si elle se réalise, et aura lieu moyennant le PRIX indiqué ci-dessous.

Indemnité principale (valeur vénale) : 300 000,00 €

Indemnité de remploi : 31 000,00 €

Soit une indemnité de dépossession totale de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (331 000,00 €) toutes indemnités comprises.

Dans la copropriété 2 rue Albert Sorel – 805 AE n°185, copropriété non intégrée dans le périmètre de la Déclaration d'utilité Publique.

LOT NUMERO 45 (QUARANTE CINQ)

Si elle se réalise, la vente aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000,00 €).**

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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 :

- 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, 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.

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. L'éventuelle prise en charge des frais découlant de l'actualisation du règlement de copropriété se limiteront à ceux strictement consécutifs à la cession des emprises objets de la présente.

e.B.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente promesse de vente aura lieu dans un délai de 12 mois maximum à compter de la signature des présentes par la signature de l'acte authentique.

La vente se réalisera sous conditions suspensives :

- D'une part, que le projet de 3^{ème} ligne du métro soit maintenu dans son principe et son tracé actuel
- D'autre part, qu'aient été obtenues toutes les autorisations nécessaires à l'approbation du projet et à la réalisation des travaux de l'opération projetée décrite et rappelée en préambule.

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.

ENREGISTREMENT

La présente promesse de vente sera enregistrée dans un délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le BENEFICIAIRE à peine de nullité, en application de l'article 1589-2 du Code civil.

Le BENEFICIAIRE se chargera des formalités d'enregistrement au bureau d'enregistrement du centre des impôts dont dépend le BENEFICIAIRE.

Etant ici précisé que le bien objet des présentes est situé dans le périmètre de la troisième ligne de métro de l'agglomération toulousaine, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral. Que ladite promesse, consentie dans le cadre du projet, est soumise gratuitement à l'enregistrement ou à la formalité fusionnée en vertu de l'article 1045 I de Code général des Impôts.

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 notariale désigné précédemment pour le jour de la signature de l'acte définitif.

CONDITIONS PARTICULIERES

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Néant.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

La durée de validité de la promesse de vente n'excédant pas 12 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 TOULOUSE le : 21/10/2020

Le PROMETTANT

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour promesse de vente »

Bon pour promesse de vente





ACCEPTATION PAR LE BENEFICIAIRE

Pour le BENEFICIAIRE, le

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@dgfip.finances.gouv.fr

Toulouse, le 9 avril 2020

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 2020 31 805V0599

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 commercial à TOULOUSE (quartier Bonnefoy)

ADRESSE DU BIEN : 7 rue Jean Aicard – lot n° 1

VALEUR VENALE : 300 000 € HT (marge de négociation de ± 10%)

1 - Service consultant :

TISSEO Ingénierie
affaire suivie par Marie ALBENQUE et
Marie-Pierre FALIP (SETIS – opérateur foncier)

2 - Date de consultation :

09/03/2020

Date de réception :

10/03/2020

Date de visite :

05/09/2018

Date de constitution du dossier « en état » :

10/03/2020

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

Projet d'acquisition sous DUP, par TISSEO, d'un local commercial situé 7 rue Jean Aicard et concerné par le projet de 3ème ligne de métro (DUP du 7 février 2020).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : TOULOUSE - Bonnefoy

Références cadastrales : 805 AE n° 184 (146m²) – lot n° 1

Dans la copropriété 7 rue Jean Aicard – 805 AE n° 184 :

- **lot n° 1 (407/1000^e)** : en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, local commercial occupé par un restaurant dont le nom commercial est la « Maison des Plats Canailles ».

Il se compose d'une salle de restaurant (sol parquet flottant) avec comptoir de bar, local de stockage fûts de bière (derrière les bar), 2^e salle en contrebas de quelques marches, cuisine, arrière cuisine, frigos, 2 WC, lavabo,

En rochelle : 3^e salle de restaurant, bureau, local avec douche et lavabo.

Ce local bénéficie d'une terrasse, identifiée par le lot n° 45 de la copropriété implantée sur la parcelle 805 AE 185.

Dans la copropriété 2 rue Albert Sorel – 805 AE n° 185 :

- lot n° 45 (4/1 000^e) : à l'extérieur, un emplacement portant le n° 15 et la dénomination « Parking-caravane » sur le plan de masse.

Ce lot correspond à la terrasse extérieure du restaurant, d'une surface de 143,63m², avec petit bâtiment en fond de terrain, servant de local de stockage et rangement (d'une surface de 16,88m²).

Etat d'entretien : locaux en bon état d'entretien.

Surfaces utiles mesurées par GEOFIT EXPERT le 25/03/2019 :

Surface utile totale du restaurant : 181,81m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : [REDACTED]

Occupation : locaux occupés par la [REDACTED] – Nom commercial : La [REDACTED]

locaux loués par bail commercial renouvelé le 17/07/2018, pour une durée de 9 ans à compter du 17/07/2018 jusqu'au 16/07/2027.

Loyer : 11 880 €/an.

Origine de propriété : ancienne.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Local se trouvant un peu en retrait de la rue du Faubourg Bonnefoy, à proximité des gares SNCF et routière.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 de ce local et des éléments d'appréciation connus du service, sa valeur vénale peut être fixée à **300 000 € HT**.

Détermination de l'indemnité de dépossession :

Indemnité principale :	300 000 €
Indemnité de emploi :	
- 20 % sur 5 000 € :	1 000 €
- 15 % sur 10 000 € :	1 500 €
- 10 % sur 285 000 € :	28 500 €
Total :	331 000 €

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
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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

Le 14 / 04 / 2020

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine GOMEZ

Téléphone : 05 34 44 83 07

Courriel : catherine.gomez-fougere@dgifp.finances.gouv.fr

Réf : VV 2020-31805V0601

**RAPPORT D'EVALUATION
AVIS VALEUR VENALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : terrain à TOULOUSE (quartier Bonnefoy)

ADRESSE DU BIEN : rue Jean Aicard – copropriété du 2 rue Albert Sorel – lot n° 45

VALEUR VENALE : 80 000 € HT (marge de négociation de $\pm 10\%$)

1 - SERVICE CONSULTANT : TISSEO

affaire suivie par Marie ALBENQUE

2 - Date de consultation : 09/03/2020

Date de réception : 10/03/2020

Date de visite : 05/09/2018

Date de constitution du dossier « en état » : 10/03/2020

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

Projet d'acquisition amiable, par TISSEO, d'un terrain, situé rue Jean Aicard et indirectement lié au projet de 3ème ligne de métro (DUP du 7 février 2020).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : TOULOUSE - Bonnefoy

Références cadastrales : 805 AE n° 185 – lot n° 45

Dans la copropriété 2 rue Albert Sorel – 805 AE n° 185 (990m²) :

- **lot n° 45 (4/1000°)** : à l'extérieur, un emplacement portant le n° 15 et la dénomination « Parking-caravane » sur le plan de masse.

Ce lot correspond à la terrasse extérieure du restaurant situé sur la parcelle contiguë (AE 184), d'une surface de 143,63m², avec petit bâtiment en fond de terrain servant de local de stockage et rangement (d'une surface de 16,88m²). Les surfaces ont été mesurées par Geofit Expert.

Cette emprise de terrain présente une façade de 20,60m sur la rue Jean Aicard, pour une profondeur d'environ 8m et représente donc une contenance globale d'environ **160m²**.
Ce lot n'est pas inclus dans la DUP pour la 3ème ligne de métro.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : [REDACTED]

Occupation : bien occupé [REDACTED]

locaux loués par bail commercial renouvelé le 17/07/2018, pour une durée de 9 ans à compter du 17/07/2018 jusqu'au 16/07/2027.

Loyer : 11 880 €/an.

Origine de propriété : ancienne.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUI-h de Toulouse approuvé le 11 avril 2019, ce bien se trouve en zone UM3, zone urbaine à vocation mixte.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

I - Ventes de terrains de petite contenance dans les quartiers Nord-Est et Est de Toulouse :

A proximité du terrain à évaluer :

1°) Acte du 06/07/2018 (18P12765)

6 rue Kléber – 804 AD 412 (139m²) : parcelle de terre sur laquelle est édifié un hangar.

Prix : 20 000 € soit **144 €/m²** (parcelle enclavée, sans façade directe sur une voie)

2°) Acte du 17/03/2017 (17P04714)

139 rue du Faubourg Bonnefoy – 804 AC 646 (3m²)

Prix : 2 000 € soit **667 €/m²** (parcelle acquise par un promoteur pour la réalisation d'un programme immobilier à implanter sur un terrain riverain)

Autres ventes de terrains de petite contenance dans Toulouse :

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
555/806/AE/141//	10 RUE DE BORNIER	31/08/2017	416	204 000	490,38
555/834/AP/16//	26 RUE SAURINES	08/03/2017	435	145 000	333,33
555/807/AB/381//	12 RUE SUBLEYRAS	18/12/2017	309	210 000	679,61
555/830/AI/779//	MARIES	28/03/2018	303	132 000	435,64

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2017	janvier-décembre	501,11	490,38	333,33	679,61
2018	janvier-décembre	435,64	435,64	435,64	435,64
Synthèse		484,74	463,01	333,33	679,61

II - Ventes de parkings extérieurs dans Toulouse :

Acte	Vol	Adresse	Parcelle	lots	Prix unitaire
15/01/14	14P3256	4 allée Paul Sabatier	814 AC 408	259 et 260	6500
02/09/14	14P11237	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3658	3000
11/09/14		6 rue de Tivoli	814 AC 405	156 et 159	3488
11/07/14	14P09376	11 rue Jolimont	806 AC 114	28	11000
09/02/15	15P02861	26 à 38 quai de Tounis	817 AB 122	219	5000
31/08/15		9 rue St Henri	823 AC 382	18 à 20	7333
13/04/15	15P05160	9001 allée François Verdier	815 AC 18	8	10000
16/12/16	16P18803	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3627	9000
14/06/17	17P09869	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3791	11500
14/09/17	17P15331	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3816	11500
20/02/17	17P03739	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3222	13500
25/09/17	17P16874	30 rue de la Passerelle	803 AD 90	11	8000
12/02/18	18P03985	3 rue Bayard	822 AB 288	105	10000
24/01/18		6 bd des Minimes	804 AE 68	73	7000
01/03/19	19P05195	22 rue Dr Paul Pujos	804 AD 360	3790	9500
Moyenne					9283

A proximité, dans la copropriété située 4bis avenue de Lyon (806 AB 69), l'EPFL a acquis plusieurs emplacements de stationnements extérieurs (dépendances d'appartements), au prix de **10 000 € l'un (projet TESO)**.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20201106-20201104-01-11D
-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Ce lot est actuellement utilisé comme dépendance du restaurant (terrasse aménagée avec petit local de rangement), mais il est identifié comme « parking caravane » dans le règlement de la copropriété.

D'autre part, TISSEO envisage d'acquérir cette emprise pour y réaliser des emplacements de stationnement extérieurs, afin de reconstituer les places prises pour les travaux du métro, sur une copropriété voisine. Pour cela, ce terrain devra faire l'objet de travaux d'aménagement : nivellement, bitumage et marquage au sol.

Une place de stationnement représente une surface d'environ 13m². Sur ce terrain de 160m², on doit donc pouvoir réaliser une douzaine de parkings.

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- Evaluation du bien par comparaison directe avec des mutations de terrains de petite contenance dans Toulouse :

Compte tenu des prix de vente récents constatés pour des cessions de terrains de petite contenance, dans ce secteur et dans d'autres quartiers de Toulouse, la valeur vénale de ce lot pourrait être fixée sur un prix de base de 500 € HT/m², soit une valeur vénale de :

$$160\text{m}^2 \text{ à } 500 \text{ €/m}^2 \text{ SU} = 80\,000 \text{ €}.$$

- Evaluation par comparaison avec des ventes de parkings extérieurs :

Dans ce secteur, le prix de vente de parkings extérieurs s'établit généralement entre 9 000 et 12 000 €/place.

Toutefois, le terrain en cause doit faire l'objet de travaux d'aménagement avant de pouvoir être utilisé comme aire de stationnement. De ce fait, une valeur vénale de l'ordre de 7 000 € peut être retenu par place, soit une valeur vénale pour 12 stationnements, de : $12 \times 7\,000 \text{ €} = 84\,000 \text{ €}$.

Conclusion : une valeur vénale de 80 000 € ($\pm 10\%$) peut être retenue pour ce lot.

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@dgfip.finances.gouv.fr

Toulouse, le 14 avril 2020

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 2020 31 805V0601

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 : terrain à TOULOUSE (quartier Bonnefoy)

ADRESSE DU BIEN : rue Jean Aicard – copropriété du 2 rue Albert Sorel – lot n° 45

VALEUR VENALE : 80 000 € HT (marge de négociation de $\pm 10\%$)

- | | |
|--|---|
| 1 - Service consultant : | TISSEO Ingénierie
affaire suivie par Marie ALBENQUE et
Marie-Pierre FALIP (SETIS – opérateur foncier) |
| 2 - Date de consultation : | 09/03/2020 |
| Date de réception : | 10/03/2020 |
| Date de visite : | 05/09/2018 |
| Date de constitution du dossier « en état » : | 10/03/2020 |

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

Projet d'acquisition amiable, par TISSEO, d'un terrain, situé rue Jean Aicard et indirectement lié au projet de 3ème ligne de métro (DUP du 7 février 2020).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : TOULOUSE - Bonnefoy

Références cadastrales : 805 AE n° 185 – lot n° 45

Dans la copropriété 2 rue Albert Sorel – 805 AE n° 185 (990m²) :

- **lot n° 45 (4/1000^e)** : à l'extérieur, un emplacement portant le n° 15 et la dénomination « Parking-caravane » sur le plan de masse.

Ce lot correspond à la terrasse extérieure du restaurant situé sur la parcelle contiguë (AE 184), d'une surface de 143,63m², avec petit bâtiment en fond de terrain servant de local de stockage et rangement (d'une surface de 16,88m²). Les surfaces ont été mesurées par Geofit Expert.

Cette emprise de terrain présente une façade de 20,60m sur la rue Jean Aicard, pour une profondeur d'environ 8m et représente donc une contenance globale d'environ **160m²**.

Ce lot n'est pas inclus dans la DUP pour la 3ème ligne de métro.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : [REDACTED]

Occupation : locaux occupés par la [REDACTED]

locaux loués par bail commercial renouvelé le 17/07/2018, pour une durée de 9 ans à compter du 17/07/2018 jusqu'au 16/07/2027.

Loyer : 11 880 €/an.

Origine de propriété : ancienne.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUI-h de Toulouse approuvé le 11 avril 2019, ce bien se trouve en zone UM3, zone urbaine à vocation mixte.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 de ce bien et des éléments d'appréciation connus du service, sa valeur vénale peut être fixée à **80 000 € HT**.

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