

D.2020.12.16.1.12

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

Séance du 16 Décembre 2020

1 – 3^e LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS - CONNEXION LIGNE B

1.12 – 3ème ligne de métro : Acquisition foncière : parcelle cadastrée 837 BC 70

L'an deux mille vingt, le seize décembre 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 (pouvoir M. Lattes)	
PERRIN Philippe		X (pouvoir Mme Faure)	
PORTARRIEU Jean-François	X		
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe		X (pouvoir Mme Sangay)	
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 (SMTTC) 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 (SMTTC) 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 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 la parcelle cadastrée 837 BC 102 située 10 avenue Didier Daurat à Toulouse, a donné au travers de la promesse de vente en annexe son accord pour la cession de celle-ci ci- au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Désignation de la parcelle	Superficie de la parcelle	Prix (Indemnité principale et indemnité de remploi)
837 BC 70	5078m ²	1 321 000 €

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

.....

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

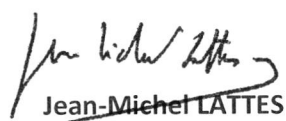
ARTICLE 1 : APPROUVE la promesse de vente en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée 837 BC 102 située 10 avenue Didier Daurat à Toulouse pour un prix de 1 321 000€ et autorise l'acquisition, aux charges et conditions telles que définies dans la promesse de vente ;

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président aux effets ci-dessus, à passer et signer tous actes, documents et pièces et généralement faire le nécessaire

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

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

██████████ Société par Actions Simplifiée Immatriculée au R.C.S. de TOULOUSE, inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : ██████████, ayant pour siège Avenue De La ██████████

Représentée Monsieur ██████████ Président dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après désigné « LE VENDEUR » 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 D.2020.08.26.4.1 en date du 26/08/2020.

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR » D'AUTRE PART

Il est exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

Tisseo Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de la 3ème ligne de métro, déclaré d'utilité publique le 7 février 2020.

Un accord amiable sur les conditions d'acquisition des terrains a pu être trouvé dont les conditions font l'objet de la présente promesse de vente.

OBJET

Ceci exposé, le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui l'accepte sous les conditions ci-après visées, les biens immobiliers suivants.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que :

- rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant sont exacts.

Le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas d'obstacle à la libre disposition des biens vendus et s'engage à justifier de la propriété régulière des biens immobiliers et à fournir à cet effet, tous titres, pièces et renseignements nécessaires pour la réitération de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES IMMEUBLES

Un bâtiment à usage mixte de dépôt-atelier et bureaux, d'une superficie apparente d'environ 1 600 m², dont 336 m² de bureaux et locaux sociaux et 300 m² de stockage sous auvent, le tout sur la parcelle ci-dessous référencée sur la commune de TOULOUSE :

Références cadastrales		Lieu-dit ou adresse du bien	Surface (m ²)
Section	N°		
837 BC	70	10 avenue Didier Daurat	5 078 m ²
TOTAL			5 078 m ²

Tels que lesdits immeubles existent sans exception ni réserve.

ARTICLE 2 : PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier vendu à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique. Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective au plus tard à compter du 1/02/2022. A défaut, le VENDEUR devra régler à l'ACQUEREUR, une indemnité journalière forfaitaire de CINQ CENT EUROS (500 EUR), à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de l'ACQUEREUR de poursuivre la libération des lieux.

L'indemnité sera due dès le premier jour de retard, elle est stipulée non réductible même en cas de libération partielle du **BIEN**.

Ledit bien est actuellement loué aux services de Toulouse Métropole aux termes d'un contrat de bail en date du 26/06/2013.

Le vendeur s'engage à le rendre libre de toute occupation ou location à la date de signature de l'acte authentique, laquelle ne saurait intervenir au-delà du 01.02.2022.

ARTICLE 3 : PRIX

La vente aura lieu moyennant le PRIX indiqué ci-dessous.

Indemnité principale (valeur vénale) : 1 200 000 € HT

Indemnité de remploi = 121 000 €

Soit une indemnité de dépossession totale de 1 321 000 € (un million trois cent vingt et un mille euros) € toutes indemnités comprises.

Le prix sera payable comptant par virement pour le jour de la signature de l'acte authentique. Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes :

- L'ACQUEREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du VENDEUR en raison du bon ou mauvais état du sol et du sous-sol, vices de toute nature apparents ou cachés,

- L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant exister au profit ou à la charge dudit immeuble, sauf à lui profiter des unes et à se défendre des autres; le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits, qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrit ou de la loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la réglementation d'urbanisme applicable dans la commune dont dépend l'immeuble, et dont l'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes, et en faire son affaire personnelle sans que la responsabilité du VENDEUR ne puisse être engagée à ce sujet,

- de tous titres antérieurs et de la loi,
- de la nature et de la situation des lieux.

- L'ACQUEREUR sera tenu de payer impôt, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.
- Le VENDEUR s'interdit, pendant la durée de validité de la présente promesse, d'aliéner l'immeuble qui en est l'objet, de l'hypothéquer, de le louer, de consentir ou de laisser acquérir toute servitude et, d'une manière générale, d'accomplir tout acte ou de consentir à tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

ARTICLE 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que le VENDEUR justifie la propriété régulière du bien objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au rédacteur de l'acte authentique de vente.
- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres ne relèvent pas de servitudes ou des charges, autres celles éventuellement indiquées aux présentes ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination
- Que LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.
- Que le bien, au jour de la signature de l'acte authentique, soit libre de toute occupation ou location.
- Que le projet de 3ème ligne du métro soit maintenu dans son principe et son tracé actuel
- De dernière part, qu'auront 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.

ARTICLE 6 - DIAGNOSTICS

L'ACQUEREUR déclare avoir été averti notamment

- des disposition de l'article L125-5 du Code de l'Environnement sur la production d'un état des lieux des risque naturels et technologiques
- des dispositions de l'article 94 du Code Minier sur la production d'un état des lieux des risques miniers

- des dispositions des articles L 125-6 et L 125-7 du code de l'environnement, sur l'état des Risques de Pollutions des Sols
- des dispositions de de l'article L. 112-3 du code de l'urbanisme sur la production d'un diagnostic relatif au bruit des aéroports

L'ACQUEREUR déclare vouloir passer l'acte sans la production desdits documents.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS INCOMBANT JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LES BIENS objet des présentes, resteront sous la garde et la possession du vendeur.

Ce dernier s'obligeant à gérer les biens vendus en bon père de famille. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ces BIENS, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur LES BIENS et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LES BIENS vendus par rapport à leur état actuel ;
- et à maintenir LES BIENS assurés
- à autoriser le Bénéficiaire ou les sociétés qu'il mandaterait à se rendre sur site pour toute visite du bâtiment et la conduite d'études en lien avec la démolition et plus largement l'opération de la 3eme ligne de métro.

ARTICLE 10 : REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La vente devra être réitérée par acte authentique, à compter de la date de libération des biens objet de la présente et au plus tard le 1er /02/2022 ; sa rédaction sera confiée à Maître MILHES, notaire à TOULOUSE 21 AVENUE GEORGES POMPIDOU

La taxe foncière sera répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR au prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération des présentes par acte authentique.

En cas de réalisation des conditions suspensives ou dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR renoncerait à la réalisation de ces conditions suspensives, si la partie sommée ne se présente pas ni personne pour elle, procès-verbal de carence sera dressée à la requête de la partie ayant sommé, à laquelle il appartiendra alors de se pourvoir en justice pour faire constater la vente intervenue.

HUIT JOURS après accusé de réception d'une lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet.

S'il s'agit du VENDEUR:

L'ACQUEREUR pourra l'y contraindre par toutes voies de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle de dommages-intérêts.

S'il s'agit de l'ACQUEREUR:

Le VENDEUR aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente,
- soit de mettre fin aux présentes sans préjudice de l'obtention éventuelle de dommages-intérêts.

ARTICLE 11 : FRAIS D'ACTE

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris ceux de la vente éventuelle seront supportés par l'ACQUEREUR

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de leur domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 13: AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des impôts, que la promesse exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation.

Fait à

En trois originaux,

Le

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

TOULOUSE, le 02/08/2019

Le 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: 2018-31837V2685

TISSEO INGENIERIE/SYSTRA FONCIER

21 BLD DE LA MARQUETTE
BP 10416
31004 TOULOUSE CEDEX 6

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

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

CGCT : R.1311-3 à R.1311-5

DÉSIGNATION DU BIEN : Un bâtiment à usage de dépôt atelier et bureaux.

ADRESSE DU BIEN : 10 avenue Didier DAURAT prolongée, 31400 TOULOUSE LESPINET

VALEUR VÉNALE : 1 200 000€ HT

1 – SERVICE CONSULTANT :

Systra Foncier pour TISSEO ingénierie,

AFFAIRE SUIVIE PAR :

A. PILLON// D. CONDAMINE

2 – Date de consultation

: 15/11/2018

Date de réception

: 19/11/2018

Date de visite

: 22/07/2019

Date de constitution du dossier « en état »

: 1^{er} /08/2019

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

Acquisition amiable, dans le cadre du projet Toulouse Aérospace et du projet TAE (3ème ligne de métro), la préemption d'un bâtiment à usage mixte de dépôt-atelier et bureaux. Enquête parcellaire terminée le 18/07/2019. DUP prévue pour fin 2019. *L'indemnité de emploi n'est indiquée que pour mémoire.*

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Au 10 avenue Didier DAURAT prolongée, à Toulouse Lespinet il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de dépôt-atelier et bureaux d'une superficie apparente d'environ 1 600m², dont 336m² de bureaux et locaux sociaux, et 300 m² de stockage sous auvent.

A l'extérieur, une zone de dépôt à ciel ouvert et des parkings, le tout sur la parcelle cadastrée 837BC70, d'une contenance totale de 5 078m².

Construction en métal, bardage double peau, couverture bac acier, îlot de bureaux en parpaings, huisseries simple vitrage alu, brises-soleil partiels, chauffage et rafraîchissement par ventilo-convecteurs, sanitaires carrelés (une partie rajoutée par l'occupant). Alarme et caméra de surveillance.

Le dépôt extérieur est goudronné, ainsi que les stationnements. Le terrain est clos et fermé par un portail électrique en métal coulissant. Présence d'un bac à graisse dans la zone de lavage des nettoyeuses et balayeuses.

L'ensemble est en assez bon état.

5 – SITUATION JURIDIQUE

estimation libre d'occupation. Propriétaire la

NB : Les locaux sont occupés par des services de Toulouse Métropole qui ont réalisés les travaux d'aménagements suivants

- création de sanitaires et vestiaires supplémentaires hommes femmes,
- réfection de la voirie et création d'une voie de circulation autour du bâtiment,
- création de séparation entre l'espace atelier et l'entrepot.

Contrat de bail d'une durée de 6 ans en date du 26/06/2013. Le dernier loyer annuel connu est de 109 258,44HT

À ce jour, le consultant n'a pas précisé s'il relogerait les services occupants.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU du 27/06/2013 est en zone UE2, impacté par l'emplacement réservé 555-011 « autoroute A61, rocade Nord et rocade Est ». PLUiH approuvé par DCM 11/04/2019 en zone UA 1-1 dite zone toute activité. Situé en bordure de périphérique.

Présence possible de pollution aux hydrocarbures (fosse dans la zone de lavage des véhicules).

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Méthode 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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques des biens en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale du bien est estimée **1 200 000€HT**

Dans le cas d'une DUP, l'indemnité de emploi pourrait être calculée comme suit :

	ind.principale	1 200 000,00 €	
taux			
20 %	0 à 5 000€	5 000,00 €	1 000,00 €
15 %	5 001 à 15 000€	10 000,00 €	1 500,00 €
10 %	15001€ et au delà	1 185 000,00 €	118 500,00 €
			121 000,00 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

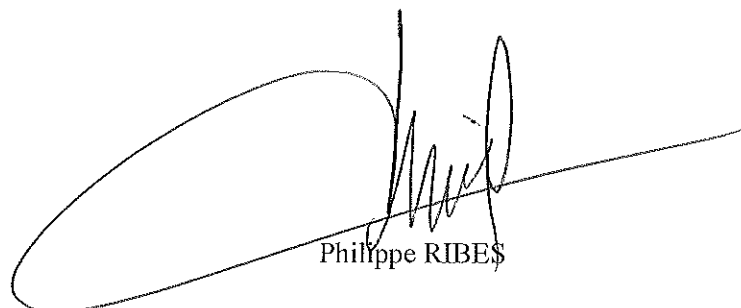
1an

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 de la Haute-garonne,
et par délégation,
l'Inspecteur principal des Finances Publiques,
Responsable du Pôle Évaluation Domaniale,



Philippe RIBES

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : 3ème ligne de métro : Acquisition foncière : parcelle cadastrée 837 BC 70.

Date de transmission de l'acte : 21/12/2020

Date de réception de l'accusé de
réception : 21/12/2020

Numéro de l'acte : 20201216-1-12d ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 031-253100986-20201221-20201216-1-12d-DE

Date de décision : 21/12/2020

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.1. Acquisitions