



D.2021.12.15.1.2.6

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

Séance du 15 Décembre 2021

1 - 3EME LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS – CONNEXION LIGNE B**1-2 – FONCIER****1.2.6 - 3EME LIGNE DE METRO : VOLUME(S) EN TREFONDS – ACQUISITION DOSSIER N° AAM11 / 00069**

L'an deux mille vingt et un, le quinze 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 (M. Briand)	
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique		X (M. Terrail-Novès)	
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MISIAK Nicolas	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Carles)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique		X (M. Lubac)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X (a/c du point 1.1.1)		X (jusqu'au CR des décisions)
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 Toulouse Aerospace Express (3^{ème} Ligne de Métro et Ligne 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 Toulouse Aerospace Express (3^{ème} Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express).
- Par délibération n° D.2019.11.27.1.1 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités 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.
- Par arrêté préfectoral en date du 7 février 2020, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux de réalisation de l'opération Toulouse Aerospace Express (3^{ème} Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express).
- Par délibération n° D.2021.06.02.1.1.1 du 2 juin 2021, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités a approuvé les études d'Avant-Projet de la 3^{ème} ligne de métro.

Le propriétaire de l'immeuble/des immeubles ci-après désigné(s), a donné son accord au travers de la promesse de vente annexée sur l'acquisition d'un volume en tréfonds tel que désigné ci-après :

Commune COLOMIERS

Référence cadastrale					N° plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
BN	104	S	20 All Du Conflent	456	118	t	208		
Total en m²							208		

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

HAUTE-GARONNE - COLOMIERS - BN n°104 - 04a 56ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	Tréfonds	Voie Souterraine	Sans limitation	143.95 m	208 m²	Verte
DEUX (2)	Tréfonds	Plein sol	Sans limitation	143.95 m	248 m²	Jaune
TROIS (3)	Sursol	Sol et Constructions	143.95 m	Sans limitation	456 m²	

Cet accord est consenti moyennant l'indemnité de dépossession fixée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat :

COLOMIERS			
Référence cadastrale : Section : BN N° : 104 - Plan : 118 - Emprise : t 20 All Du Conflent			
- Indemnité principale			
Forfait :			
	Tréfonds		2 912.00 €
Total indemnité principale :			2 912.00 €
- Indemnité de réemploi			
	2 912.00 €	x 20.00 % =	582.40 €
Total indemnité de réemploi :			582.40 €
Total général indemnité principale :			2 912.00 €
Total général indemnité réemploi :			582.40 €
Total général :			3 494.40 €

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes de la promesse de vente portant sur l'acquisition du volume précité.

.....

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 d'un volume en tréfonds sur la/les parcelle(s) section BN numéro 104 à Colomiers, moyennant l'indemnité de dépossession de 3 494,40 €, et autorise le règlement, aux charges et conditions telles que définies dans la promesse de vente.

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

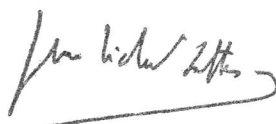
ARTICLE 3 : AUTORISE le Président aux effets ci-dessus, à passer et signer tous actes, documents et pièces et généralement faire le nécessaire.

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

AAM11 / 00069

PROMETTANT

d'une part

PROPRIETAIRES

- Monsieur MAALEM Erick Jean Marc, Agent municipal

né le 06/10/1956 à CARCASSONNE (11)

et

Madame SANCHEZ Elisabeth Solange son épouse, Cadre administratif

née le 31/01/1962 à ORAN (ALGERIE)

mariés le 25/10/1997 à COLOMIERS (31)

Sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

demeurant 20 Allée Du Conflent - COLOMIERS (31770)

Ci-après dénommée « 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, Président 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 dénommés « LE BENEFICIAIRE »

EXPOSE

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

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 les immeubles suivants :

Commune COLOMIERS

Référence cadastrale					N° plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
BN	104	S	20 All Du Conflent	456	118	t	208		
Total en m²							208		

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211217-20211215-1-2-6D-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

HAUTE-GARONNE - COLOMIERS - BN n°104 - 04a 56ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	Tréfonds	Voie Souterraine	Sans limitation	143.95 m	208 m²	Verte
DEUX (2)	Tréfonds	Plein sol	Sans limitation	143.95 m	248 m²	
TROIS (3)	Sursol	Sol et Constructions	143.95 m	Sans limitation	456 m²	

Les parties conviennent dès à présent que les écarts de surface qui pourraient être constatés du fait de décalages minimes d'emprise ne remettront pas en question la méthode de calcul convenue pour la cession, en particulier la valeur vénale de référence du terrain nu, ni la méthode de calcul de l'indemnité de remploi. Pour autant, les indemnités seront recalculées à la hausse ou à la baisse en fonction de la surface de l'emprise réelle si celle-ci ne varie pas au-delà de 5%. Si la variation de surface excède ce seuil, un avenant aux présentes sera conclu.

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

La promesse de vente est consentie pour une durée de 18 mois maximum à compter de la signature des présentes.

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.

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.
- En conséquence de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'engage à vendre ledit immeuble au BENEFICIAIRE, 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211217-20211215-1-2-6D-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

- 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.

PRIX DE VENTE

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

COLOMIERS			
Référence cadastrale : Section : BN N° : 104 - Plan : 118 - Emprise : t 20 All Du Conflent			
- Indemnité principale			
Forfait :			
	Tréfonds		2 912.00 €
Total indemnité principale :			2 912.00 €
- Indemnité de réemploi			
	2 912.00 €	x 20.00 % =	582.40 €
Total indemnité de réemploi :			582.40 €
Sous total du bien :			3 494.40 €
Total général indemnité principale :			2 912.00 €
Total général indemnité réemploi :			582.40 €
Total général :			3 494.40 €

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.
- 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 changer la nature des locations éventuelles pendant la même période.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211217-20211215-1-2-6D-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

2 – SERVITUDES :

Le BENEFCIAIRE 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 – FRAIS :

Les frais de l'acte de vente seront à la charge du BENEFCIAIRE ; 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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente promesse de vente aura lieu dans un délai de 18 mois maximum à compter de la signature des présentes par la signature de l'acte authentique.

Dans les deux cas, sous conditions suspensives :

- D'une part, que le projet de 3^{ème} 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.

Passé ce délai, et par le seul fait de l'expiration du terme de la présente promesse de vente, le BENEFCIAIRE 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 bureau des hypothèques compétent. Ce mandat d'intérêt commun est stipulé irrévocable.

PROPRIETE – PAIEMENT – JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique qui ne pourra intervenir avant la levée de l'ensemble des conditions suspensives. De convention expresse le PROMETTANT autorise le BENEFCIAIRE à prendre possession anticipée des emprises à compter du 01/01/2022. Cette prise de possession anticipée ne donnera droit à aucun versement d'indemnités ou d'intérêts additionnels au prix convenu.

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 BENEFCIAIRE versera la somme totale de la vente à l'étude notariale en charge de la rédaction de l'acte authentique.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211217-20211215-1-2-6D-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

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.

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 COLOMIERS le : 27 Août 2024

Le PROMETTANT



ACCEPTATION PAR LE BENEFICIAIRE
Pour le BENEFICIAIRE, le

ETAT PARCELLAIRE

AAM11 / 00069

TAE COMMUNE DE COLOMIERS

Désignation des propriétaires réels ou présumés tels

PROPRIETAIRES

- Monsieur MAALEM Erick Jean Marc, Agent municipal

né le 06/10/1956 à CARCASSONNE (11)

et

Madame SANCHEZ Elisabeth Solange son épouse, Cadre administratif

née le 31/01/1962 à ORAN (ALGERIE)

mariés le 25/10/1997 à COLOMIERS (31)

Sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

demeurant 20 Allée Du Conflent - COLOMIERS (31770)

Désignation des immeubles

Commune COLOMIERS

Référence cadastrale					N° plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
BN	104	S	20 All Du Conflent	456	118	t	208		
Total en m²							208		

Tréfonds

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

HAUTE-GARONNE - COLOMIERS - BN n°104 - 04a 56ca

Numéro de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Superficie en m²	Teinte
UN (1)	Tréfonds	Voie Souterraine	Sans limitation	143.95 m	208 m²	Verte
DEUX (2)	Tréfonds	Plein sol	Sans limitation	143.95 m	248 m²	Jaune
TROIS (3)	Sursol	Sol et Constructions	143.95 m	Sans limitation	456 m²	

**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 : Philippe RIBES

Téléphone : 05 34 44 83 19

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

Réf. LIDO: 2019

Toulouse, le

21 SEP. 2020

Tisseo Ingénierie

**21 boulevard de la Marquette
BP 10416**

31004 Toulouse cedex 6

Avis du Domaine – Tréfonds
CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5

Contexte de l'évaluation :

Dans le cadre du projet de création de la 3ème ligne de métro, opération déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 février 2020 :

- Les acquisitions de volumes en tréfonds doivent faire l'objet d'une indemnité de dépossession
- L'instauration de servitudes d'utilité publique en tréfonds doivent faire l'objet d'une indemnité compensant le préjudice subi par les propriétaires concernés.

Calcul pour l'ensemble des emprises en tréfonds :

Chaque emprise en tréfonds sera évaluée selon la même formule de calcul. Seules sont différenciées les valeurs au m² du terrain en fonction des différentes communes et quartiers traversés et la profondeur du tunnel (profondeur du haut de l'ouvrage).

Méthode de calcul :

V = Prix de la surface du terrain impacté :

Surface du terrain impactée par le tréfonds * prix retenu du quartier * abattement pour encombrement (50 % fixe si parcelle encombrée)

C = Coefficient de Profondeur :

La valeur du tréfonds est dégressive en fonction de la profondeur de l'emprise calculée jusqu'à 90 mètres de profondeur. Au-delà de 90 mètres, aucune indemnité n'est allouée. Le sous-sol superficiel jusqu'à -3,50 mètres est assimilé au sol. $(90 / (\text{Profondeur du haut de l'ouvrage} - 3,5\text{m})) = \%$

D = Coefficient de Nappe : 0,5 si la limite supérieure expropriée est sous le niveau d'étiage, 1 si la limite supérieure expropriée est égale ou supérieure au niveau d'étiage).

Soit Indemnité = $V * C * D$

Remploi (pour mémoire et à calculer sur la valeur de dépossession de l'ensemble des emprises affectant la propriété) : 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % de 5 001 € à 15 000 € et 10 % au-delà.

Emprises : Voir état parcellaire en annexe.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211217-20211215-1-2-6D-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

A) Valeur de la parcelle en surface : 400 €/m²

B) Abattement si encombrement : 0,5

Valeur vénale pondérée de la surface retenue : $A * B * \text{surface projetée à la surface du tréfonds (emprise)}$ =
V_p : 200 €/m²

C) Coefficient de profondeur : 0,14

D) Coefficient de nappe retenu : (1 si la limite supérieure expropriée est au-dessus de la nappe, 0,5 sinon) :
0,5

Indemnité de tréfonds allouée : $V_p * C * D = 2912 \text{ €}$

Pour le Directeur Régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'inspecteur Principal
Responsable du Pôle d'Évaluation Domanial de Toulouse



Philippe RIBES



MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS