



D.2020.02.05.1.8

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

Séance du 05 Février 2020

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

1.8 – 3ème ligne de métro : éviction commerciale : parcelles cadastrées CE 187 et CE 188 à COLOMIERS-lots 2 et 6

L'an deux mille vingt, le cinq février 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 (Mme Traval-Michelet)	
AUJOULAT Michel	X		
BRIAND Sacha	X		
CARNEIRO Grégoire			X
CHOLLET François	X		
DEL BORRELLO Marc	X		
GRASS Francis	X		
KELLER Bernard	X		
LAGLEIZE Jean-Luc			X
LATTES Jean-Michel	X		
MARTI Marthe		X (M. Del Borrello)	
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
AREVALO Henri	X		
LAFON Arnaud	X		
SITPRT			
BACOU Denis	X		
GUYOT Philippe	X		
MURETAIN AGGLO			
ROUCHON Adeline	X		
SUAUD Thierry		X (Mme Rouchon)	

Exposé de Monsieur le Président :

- Par délibération n° D.2017.07.05.1.1 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical 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 a confié, par mandat de maîtrise d'ouvrage à Tisséo Ingénierie (SMAT), la réalisation de l'opération de la 3^{ème} ligne de métro de Colomiers à Labège.

Le propriétaire de l'activité commerciale située sur les lots 2 et 6 de la copropriété des parcelles cadastrées CE 187 et CE 188 situées 6 allée du Vignemale à Colomiers a donné, au travers du protocole d'accord valant éviction commerciale en annexe, son accord pour la cession de son activité commerciale au prix fixé par France Domaine.

Indemnité principale d'éviction – Valeur du fonds de commerce (100% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des années 2015-2016-2017)	115 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	10 350 €
Indemnité d'éviction totale	125 350 €

Il est toutefois précisé que si les résultats économiques du promettant au cours des années 2019 et 2020 sont supérieurs à ceux des années prises en référence dans le calcul ci-dessus. Le bénéficiaire s'engage à recalculer les montants à partir de ces nouveaux chiffres dont il n'a pu avoir connaissance à la date de signature du protocole ci -annexé. Aussi, le protocole précise que seuls pourront être pris en compte dans une actualisation des montants les résultats des activités exercées à la date de signature du protocole.

En conséquence l'indemnité ci-dessus est à considérer comme une indemnité « plancher ». La différence entre celle-ci et l'indemnité qui pourrait être recalculée à partir des résultats économiques des années 2019 et 2020 sera réglée par Tisséo Collectivités suivant les dispositions mentionnées à l'article 5 par voie d'avenant en cas de réactualisation.

La vente sera réalisée sous condition suspensive de la Déclaration d'Utilité Publique du projet.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes du protocole d'accord valant éviction commerciale ci-annexé.

.....

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

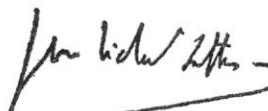
ARTICLE 1 : APPROUVE la signature du protocole d'accord valant éviction commerciale pour montant total de 125 350€.

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

ARTICLE 4 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an
que dessus,
Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Michel LATTES

3^{ème} ligne de métro de l'agglomération toulousaine
PROTOCOLE D'ACCORD VALANT EVICTION COMMERCIALE

AAM01/00079/00001

ENTRE

Monsieur

Exerçant une activité en nom personnel de vente de tabac, loto, presse, confiserie, carterie, au sein du centre commercial du Vignemale, situé 6 allée du Vignemale 31770 Colomiers, Immatriculé au RCS de Toulouse sous le numéro 523 428 498

Promettant,

D'une part

ET

TISSEO COLLECTIVITES, syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine, dont le numéro SIREN est 253 100 986, ayant pour siège le 7 Esplanade Compans Caffarelli, 31 000 Toulouse

Représenté par Jean-Michel LATTES, Président dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération

Bénéficiaire,

D'autre part

Après avoir rappelé ce qui suit :

1. EXPOSE PREALABLE

Tisseo Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de la 3ème ligne de métro.

En attendant la déclaration d'utilité publique du projet qui doit intervenir fin 2019 / début 2020, le maître d'ouvrage procède à des négociations amiables en vue de définir la juste et préalable indemnité à allouer aux ayants droit des biens à acquérir.

Ainsi, sans attendre le transfert de propriété, les parties se sont alors rapprochées et ont convenu ce qui suit.

2. DESCRIPTION DES BIENS VISES

Un local commercial à usage de débit de tabac, de vente d'articles de presse, de loto, de confiserie, de carterie, réparti sur deux niveaux avec un sous-sol non aménagé, situé 6 allée du Vignemale 31770

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200210-20200205-1-8D-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Colomiers. L'ensemble étant situé dans un immeuble soumis au régime de copropriété ayant pour assise les parcelles ci-dessous référencées.

Références cadastrales		Lieu-dit ou adresse du bien	Surface (m ²)
Section	N°		
CE	187	6 allée du Vignemale	405 m ²
CE	188	6 allée du Vignemale	154 m ²
TOTAL			559 m ²

Lots de copropriété concernés :

Désignation du lot	Tantièmes
Lot n°2 (sous-sol)	46/1000èmes du sol et des parties communes générales
Lot n°6 (rez-de-chaussée)	127/1000èmes du sol et des parties communes générales

3. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole prévoit les modalités pratiques et financières de l'arrêt d'activité du promettant au regard de la destruction programmée des locaux qu'il occupe au sein du centre commercial du Vignemale à Colomiers.

4. INDEMNISATION

Afin de couvrir le préjudice direct, matériel et certain découlant de la cessation d'activité du promettant du fait de la destruction programmée des locaux qu'il occupe, il est convenu que ce dernier percevra une indemnité d'éviction calculée comme suit :

Indemnité principale d'éviction – Valeur du fonds de commerce (100% du CA TTC moyen calculé sur les résultats des trois dernières années soit 2016-2017-2018)	115 000 €
Indemnité de emploi (5% de l'indemnité principale jusqu'à 23 000 € ; 10% au-delà)	10 350 €
Indemnité d'éviction totale	125 350 €

Les parties conviennent que les méthodes de calcul de l'indemnité totale sont fermes et ne seront pas renégociées. En revanche, si les résultats économiques du promettant au cours des années 2019 et 2020 sont supérieurs à ceux des années prises en référence dans le calcul ci-dessus, le bénéficiaire s'engage à recalculer les montants à partir de ces nouveaux chiffres dont il ne peut avoir connaissance à la date de signature des présentes. Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que seuls pourront être pris en compte dans une actualisation des montants les résultats des activités exercées à la date de signature du protocole.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200210-20200205-1-8D-DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

L'indemnité ci-dessus est donc à considérer comme une indemnité « plancher ». La différence entre celle-ci et l'indemnité qui pourrait être recalculée à partir des résultats économiques des années 2019 et 2020 sera réglée par le bénéficiaire suivant les dispositions mentionnées à l'article 5 par voie d'avenant en cas de réactualisation.

5. VERSEMENT DE L'INDEMNITE - LIBERATION DES LIEUX

Le présent protocole est conclu sous les conditions suspensives suivantes, à savoir que :

- Le projet soit déclaré d'utilité publique,
 - Le protocole/l'avenant d'actualisation soit approuvé par le Comité Syndical de Tisséo Collectivités.
- Aucun versement ne pourra être effectué par le bénéficiaire si ces conditions ne sont pas réunies.

Une fois les conditions précédentes simultanément réunies, les parties conviennent que l'indemnité sera versée ainsi :

- 80% de l'indemnité totale calculée à l'article 4 dans les deux mois qui suivront le transfert de propriété au bénéficiaire des locaux occupés par le promettant
- Les 20% restants dans les deux mois qui suivront la libération des locaux par l'occupant, éventuellement augmentés de la somme correspondant à la réévaluation de l'indemnité suivant les résultats comptables des années 2019 et 2020.

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

Au cas d'espèce, il est précisé qu'à la date de signature des présentes :

- Le fonds est grevé d'un nantissement et d'un privilège du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL COLOMIERS PERGET domiciliée 1 bis rue Antoine Lavoisier COLOMIERS 31770 pour un montant de 84 000 €.
- Le fonds est également grevé d'un nantissement au profit de L'EUROPEENNE DE CAUTIONNEMENT – EDC domiciliée 18 rue de Saint-Petersbourg PARIS 75008 d'un montant de 32 000 €.

Ces inscriptions expireront le 09/06/2020 si elles ne sont pas renouvelées avant cette date, conformément à l'article L 143-19 du code de commerce. Dans le cas où ces inscriptions seraient renouvelées, le promettant s'engage expressément à faire son affaire personnelle de l'obtention de leur mainlevée à la première sollicitation du bénéficiaire, faute de quoi les montants associés seront consignés à compter du 28/02/2021.

Il est précisé que l'occupant qui n'est pas lui-même propriétaire devra s'acquitter de son loyer ou d'une indemnité d'occupation envers son propriétaire tant que le bénéficiaire n'aura pas pris possession des lieux expropriés.

Si le promettant doit se maintenir en place alors que l'expropriant a acquis la propriété des locaux qu'il occupe, ces derniers lui seront mis à disposition à titre gratuit jusqu'à la libération des lieux qui ne pourra être postérieure au 31 mars 2021. Le promettant devra quitter les lieux un mois après demande qui lui en aura été faite par le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200210-20200205-1-8D-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

A la date de libération des lieux, un constat de remise des clefs sera réalisé entre le promettant et le bénéficiaire ou son représentant afin de constater la libération des locaux. La signature d'un état des lieux de restitution permettra la mise en paiement de tout ou partie des indemnités dans les deux mois qui suivront sous réserve que l'état d'inscription soit vierge. **Dans le cas contraire, les indemnités seront consignées.**

Le promettant déclare libérer le bénéficiaire de toutes ses obligations concernant l'indemnité d'éviction une fois le versement total de ladite indemnité effectuée sur le compte dont les références bancaires ont été préalablement transmises ou que celles-ci ont été consignées en cas d'inscriptions figurant sur l'état délivré par le tribunal de commerce.

Le promettant déclare renoncer à tout recours et toute contestation ultérieure contre le bénéficiaire concernant le montant de ladite indemnité.

6. ASTREINTES

S'il était constaté que le promettant ne libérerait pas les locaux à compter du 31/03/2021, une indemnité d'occupation journalière fixée à 100 € par jour calendaire, serait due par le promettant au bénéficiaire, sans préjudice de toute action judiciaire que celui-ci pourrait engager jusqu'à l'obtention de la libération des locaux.

7. CONTRATS ET ASSURANCES

Le promettant s'engage à maintenir les lieux assurés tant qu'ils n'ont pas été libérés. A la fin de l'occupation, le promettant fera son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats et assurances liés à son activité et en apportera la preuve au bénéficiaire sur simple réquisition.

8. ENGAGEMENT DES PARTIES

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

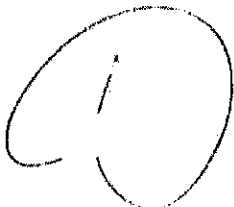
Sous réserve de l'exécution intégrale des articles visés ci-dessus, et notamment de l'encaissement du règlement de l'indemnité d'éviction, les parties déclarent que la présente aura notamment l'autorité de la chose jugée en dernier ressort en application de l'article 2052 du code civil et ne peut être attaquée à aucun titre.

Les parties s'interdisent de faire état auprès de quiconque du contenu de la présente transaction. Cette interdiction ne s'applique pas à l'égard de l'administration, des autorités juridictionnelles, et plus généralement dans tous les cas où cette communication est requise par la loi.

Fait en 3 exemplaires dont un pour chacune des parties, à Colomiers, le 22/12/2019

Le promettant, M.

Pour le bénéficiaire, M. Jean-Michel LATTES



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20200210-20200205-1-8D-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020