



D.2021.02.10.1.65

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

Séance du 10 Février 2021

1 – 3^{ème} LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS – CONNEXION LIGNE B

1.65 – 3^{ème} ligne de métro – Ligne Aéroport Express : acquisition foncière du lot n°7 de la copropriété de la parcelle cadastrée 805 AE 184

L'an deux mille vingt et un, le dix 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		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique		X (pouvoir M. Carles)	
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (pouvoir M. Lattes)	
PERRIN Philippe	X		
PORTARRIEU Jean-François		X (pouvoir M. Perrin)	
TERRAIL-NOVES Vincent		X (pouvoir M. Chollet)	
TRAUTMANN Pierre		X (pouvoir M. Briand)	
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique	X		
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick		X (pouvoir M. Bacou)	
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 d'en poursuivre la réalisation.

Le propriétaire du lot n°7 de la parcelle cadastrée 805 AE 184 située 7 rue Aicard à Toulouse, a donné au travers de la promesse de vente en annexe son accord pour la cession du lot de copropriété ci-après désignés au prix fixé par la Direction Immobilière de l'Etat avec utilisation d'une marge de négociation.

Désignation de la parcelle	Superficie des parcelles	N° de lot	Tantièmes	PRIX
805AE 184	146 m ²	7	304/1000	525 150€

Outre le montant de l'acquisition, une indemnité correspondant aux frais de déménagement est prévue. Cette indemnité sera établie sur présentation de trois devis et soumise à délibération ultérieure du Comité syndical.

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)

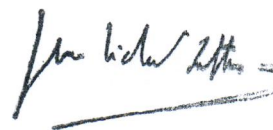
ARTICLE 1 : APPROUVE les termes et AUTORISE la signature de la promesse de vente en vue de l'acquisition du lot n°7 de la parcelle cadastrée 805 AE 184 située 7 rue Aicard à Toulouse pour montant total de 525 150 €.

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 / 000773

PROMETTANT

d'une part

PROPRIETAIRE

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, 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 comité 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, 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 l'immeuble désigné ci-après.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-65D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

LA
VL

SITUATION et DESIGNATION

Sur la commune de **TOULOUSE**, 7 rue Jean Aicard

Un appartement duplex de type 4/5 d'une Superficie Utile Loi Carrez de 93,54 m² et d'une Superficie Utile Pondérée de 140 m² (combles aménagées) étant situé dans un immeuble soumis au régime de copropriété ayant pour assise la parcelle ci-dessous référencée sur la commune de TOULOUSE :

Références cadastrales		Lieu-dit ou adresse du bien	Surface (m ²)
Section	N°		
805 AE	184		146 m ²
TOTAL			146 m ²

Lot de copropriété concerné: lot n°7

N° de lot	Tantièmes	Nature du lot
7	304/1000	Appartement
TOTAL	304/1000	

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

La promesse de vente est consentie pour une durée de 10 mois maximum à compter de la signature des présentes.

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

Faute pour le BENEFCIAIRE 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 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 résultant de la levée d'option par le BENEFCIAIRE devra être constatée par acte authentique.

A cet effet, le PROMETTANT désigne Maître MILHES, Notaire domicilié à TOULOUSE, 21 avenue Georges Pompidou.

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.
- 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-65D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

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 :

Que ces biens sont libres de toute location.

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

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

Indemnité principale (valeur vénale) : 476 500 €

Indemnité de emploi : 48 650 €

Soit une indemnité de dépossession totale de CINQ CENT VINGT CINQ MILLE CENT CINQUANTE EUROS (525 150 €) toutes indemnités comprises.

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

La réitération de la vente par acte authentique aura lieu après la levée d'option, par Me MILHES Notaire à TOULOUSE. 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-65D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

- 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.
- 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

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– 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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente promesse de vente aura lieu dans un délai de 10 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
- Enfin, 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.

PROPRIETE - PAIEMENT – JOUISSANCE

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

Les parties feront leurs meilleurs efforts afin que l'acte soit signé dans les 10 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

- Le PROMETTANT dispense le BENEFICIAIRE de lui notifier deux offres de relogement étant donné qu'il déclare que les indemnités versées au titre de la présente vente peuvent être remployées pour l'achat d'un bien répondant à ses besoins.
- Le PROMETTANT reconnaît que le transfert de propriété au BENEFICIAIRE et l'entrée en jouissance de celui-ci dans le bien objet des présentes ne sont pas conditionnés à son relogement.
- Le BENEFICIAIRE prendra à sa charge l'indemnisation des frais de déménagement sur présentation d'au moins trois devis produits par le PROMETTANT ; cette indemnisation sera allouée sur présentation de la facture après délibération du comité syndical.
- LE BENEFICIAIRE soumettra, lors de la réitération par acte authentique du présent accord, un protocole de maintien dans les lieux à titre gracieux, au PROMETTANT qui prend par la présente acte de la libération des lieux au plus tard le 1^{er} décembre 2021.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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

- 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.
- 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
- 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-65D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

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

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

ACCEPTATION PAR LE BENEFICIAIRE

Pour le BENEFICIAIRE, le

Madame LEGROS

Bon pour promesse de vente, le 5/01/21

[Redacted signature]

Monsieur LEGROS

Bon pour promesse de vente, le 5/01/21

[Redacted signature]



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle Evaluation Domaniale

Cité administrative- Bâtiment C- 5^{ème} étage

31074 TOULOUSE CEDEX

Mail : drfp31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Toulouse, le 15 décembre 2020

TISSEO Ingénierie
Affaire suivie par Marie ALBENQUE
1 place Esquirol
31000 TOULOUSE

POUR 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 805V2398

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 : appartement à TOULOUSE (quartier Bonnefoy)

ADRESSE DU BIEN : [REDACTED]

VALEUR VENALE : 450 000 € (hors indemnités accessoires)

1 - Service consultant :

TISSEO Ingénierie
affaire suivie par Marie ALBENQUE

2 - Date de consultation :

08/12/2020

Date de réception :

08/12/2020

Date de visite :

17/07/2018

Date de constitution du dossier « en état » :

08/12/2020

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

Projet d'acquisition, par TISSEO, d'un appartement situé rue [REDACTED] et concerné par le projet de 3ème ligne de métro (DUP du 7 février 2020).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : TOULOUSE [REDACTED]

Références cadastrales [REDACTED]

- **lot n°7 (304/1000^e)** : au 2^e étage, appartement duplex de type 4/5, composé de :

- **2^e étage** : palier, dégagement aboutissant à une petite terrasse donnant sur une place en retrait du Faubourg Bonnefoy, WC, vaste pièce (avec escalier d'accès à l'étage supérieur) avec espace cuisine équipée (hotte aspirante, plaque gaz, meubles de rangement bas et hauts), couloir desservant 3 chambres, salle de bains (2 lavabos sur meuble, cabine douche, radiateur mural), buanderie (comportant la chaudière gaz).

- **3^e étage en combles** : vaste espace aménagé en bureaux et salon, éclairé par 4 velux, double vitrage avec volets roulants électriques, plusieurs rangements dans les parties basses.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-65D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

Equipement : fenêtres PVC double vitrage phonique, chauffage gaz (chaudière remplacée il y a 10 ans), climatisation (2 blocs pour le logement), salle de bains refaite à neuf il y a 2 ans, sols : plancher ou parquet flottant.

Etat d'entretien : très bon état apparent.

SU Carrez : 93,54m²

Surface au sol (hors terrasse) : 170,31m² . La partie en combles (soit 76,77m²) sera pondérée à 0,60.

SUP : 93,54m² + (76,77m² x 0,60) = 139,60m² arrondie à 140m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire** [REDACTED]
- **Occupation** : logement occupé par les propriétaires.
- **Origine de propriété** : ancienne.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Appartement se trouvant dans un immeuble situé en retrait du Faubourg Bonnefoy.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Compte tenu des caractéristiques de ce logement, sa valeur vénale peut être fixée sur la base de **3 200 €/m² SUP, soit : 140m² à 3 200 €/m² SU = 448 000 € arrondie à 450 000 €**

Nota : une marge de 10 % pourra être utilisée dans le cadre d'une négociation amiable.

Indemnité de dépossession :

Indemnité principale :	450 000 €
Indemnité de emploi :	
- 20 % sur 5 000 € :	1 000 €
- 15 % sur 10 000 € :	1 500 €
- 10 % sur 435 000 € :	43 500 €
- Indemnité pour frais de déménagement : sur devis	pour mémoire
Total :	496 000 €

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

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