



D.2021.02.10.1.68

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

Séance du 10 Février 2021

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

1.68 – 3^{ème} ligne de métro – Ligne Aéroport Express : acquisition foncière de la parcelle cadastrée 837 BC 129 à Toulouse

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)	
TRAVAL-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 dont une mise en service fin 2025.
- 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.

L'établissement Public Foncier local du Grand Toulouse (EPFL), propriétaire de la parcelle cadastrée 837 BC 129 située 2 avenue Didier Daurat à Toulouse, a donné au travers de la délibération de son conseil d'administration du 14 décembre 2020 en annexe, son accord pour la cession la parcelle ci-après désignée, actuellement occupée.

La parcelle 837 BC 129 est cédée au prix de 800 000€ HT correspondant au montant auquel elle fut acquise par l'EPFL par voie de préemption selon prix fixé par jugement ci -annexé.

Désignation de la parcelle	Superficie de la parcelle	PRIX
837 BC 129	6281m ²	800 000€ HT

A l'indemnité principale de 800 000€ s'ajoutent une indemnité de 15 686,14€HT correspondant aux frais notariés supportés par le propriétaire lors de l'acquisition du bien, complétée d'une indemnité de 50 527,85€HT correspondant aux frais de portage supportés par le propriétaire depuis l'acquisition du bien.

L'acquisition de la parcelle 837 BC 129, selon les présentes conditions financières, est conditionnée au non-aboutissement dans un cadre amiable du transfert de l'occupant du site.

Il est en outre précisé que le prix de 866 213, 99€ HT est conditionné à la signature d'un acte authentique au plus tard le 31 mars 2021.

En effet, au-delà de cette date, en cas de décalage du transfert de propriété, le coût de chaque mois de portage supplémentaire estimé à 1 433,34€HT s'ajoutera au montant de l'acquisition.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver l'acquisition de la parcelle susvisée aux conditions approuvées par délibération du conseil d'administration du propriétaire et annexée à la présente.

.....

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 l'acquisition de la parcelle 837 BC 129 pour un montant de **866 213,99€ HT** avant le 31 mars 2021, tout décalage de transfert de propriété générant le versement d'une indemnité complémentaire de 1 433,34€HT par mois de report.

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

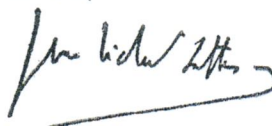
ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

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

Délibération N° DEL-2020-431

OBJET : TOULOUSE « TAE / TM » Cession à Tisseo de l'ensemble immobilier cadastré 837 section BC n°129 situé au 2, Avenue Didier Daurat. (CP 18-048)

Séance du 14 décembre 2020 à 14h00

L'an deux mille vingt le quatorze décembre à 14h00, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse, régulièrement convoqué, s'est ainsi réuni à Toulouse, dans les locaux de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, sous la présidence de Sophie LAMANT, Vice-présidente de l'EPFL.

Date de convocation le 01 décembre 2020

Participants

13 Délégués titulaires présents	
Toulouse Métropole	
	M. ANDRÉ Gérard M. ARSAC Olivier M. BERGOUGNOUX Patrick Mme DELMOND Ghislaine Mme ESCUDIER Julie Mme LAMANT Sophie Mme MIQUEL-BELAUD Nicole Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès M. ROUGÉ Michel Mme RUSSO Ida Mme SOUSSI Nadia M. SUSIGAN Alain
Communauté d'agglomération du SICOVAL	
	M. FOREST Laurent
4 Délégués suppléants présents	
Toulouse Métropole	
	Mme OCHOA Nina <i>en l'absence de</i> M. BRIAND Sacha <i>excusé</i> M. SENTOUS Thierry <i>en l'absence de</i> M. CARNEIRO Grégoire <i>excusé</i> Mme ADOUE-BIELSA Caroline <i>en l'absence de</i> M. LAHIANI Djillali <i>excusé</i> M. PÉRÉ Marc <i>en l'absence de</i> M. SANCHEZ Albert <i>excusé</i>
6 Délégués titulaires excusés ayant donnés pouvoir	
M. COGNARD Gaëtan donne pouvoir à Mme MIQUEL-BELAUD Nicole M. ESPLUGAS LABATUT Pierre donne pouvoir à M. ARSAC Olivier M. GASC Jean-Pierre donne pouvoir à Mme LAMANT Sophie Mme LAIGNEAU Annette donne pouvoir à Mme DELMOND Ghislaine Mme MARTY Souhayla donne pouvoir à Mme SOUSSI Nadia M. VAILLANT Romain donne pouvoir à M. ROUGÉ Michel	
6 Délégués titulaires excusés	
Toulouse Métropole	
	Mme FAURE Dominique M. FOURCASSIER Thierry M. PLANTADE Philippe M. SEBI Jacques
Communauté de Communes de la Save au Touch	
	M. GUYOT Philippe
Communauté d'Agglomération du SICOVAL	
	M. MOGICATO Bruno

Mme Nina OCHOA a été nommée secrétaire.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-68D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

Exposé

Dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière sur un territoire à enjeux économiques, tel que défini dans le cadre du Schéma Directeur d'Organisation des Territoires de l'Economie, en cours d'élaboration et afin de permettre la réalisation de la troisième ligne du métro, l'EPFL du Grand Toulouse a acquis par préemption et porte, pour le compte de la Métropole, l'ensemble immobilier suivant :

Portage	Date acquisition	Adresse	Parcelle cadastrale	Superficie en m ²	Prix acquisition en euros	Frais de notaire HT	Montant (prix d'acquisition + frais de notaire)
CP 18-048	09.01.2019	2, Avenue Didier Daurat	837 BC 129	6 281	800 000	15 686,14	815 686,14

Ce bien est situé dans le périmètre du projet de la troisième ligne du métro, déclaré d'utilité publique le 7 février 2020.

Il est occupé selon un bail commercial par la Société Loxam. La Métropole, Tisséo et ses prestataires travaillent à la relocalisation des activités de Loxam TP et Loxam Rental sur le territoire de la Métropole ainsi que sur le montant de l'indemnité due à Loxam dans le cadre de son éviction.

En cas d'échec des négociations amiables, il conviendra que Tisséo soit propriétaire du foncier afin qu'il puisse saisir le Juge de l'Expropriation et prendre possession du bien, ce foncier étant en effet nécessaire pour la construction de l'infrastructure second trimestre 2022.

La Métropole a, par courrier en date du ... 2020 et suite à la demande de Tisséo Ingénierie, saisi l'EPFL du Grand Toulouse afin que ce bien soit cédé à ce dernier.

Cette cession n'interviendra que si les négociations amiables concernant l'éviction du locataire n'aboutissent pas. En cas d'accord, l'EPFL continuera à porter le bien.

Les frais de portage pour une cession au plus tard en mars 2021 s'élèvent à 50 527,85 euros HT, hors taxe foncière 2020 et prorata de celle de 2021.

Le montant de cette cession, pour un acte signé avant le 31 mars 2021 s'élève donc à 866 213,99 € H.T.

En cas de décalage du transfert de propriété, le coût de chaque mois de portage supplémentaire, estimés à 1 433,34 € H.T se rajoutera au prix de cession

Le bilan de gestion fait apparaître à ce jour un solde positif de 81 395,81 euros TTC. Ce bilan est appelé à être consolidé au vu des éventuelles recettes perçues et/ ou dépenses payées par l'Etablissement, jusqu'à la signature de l'acte de cession ou postérieurement.

Un avenant de clôture du bilan de gestion locative sera établi entre la Métropole et l'EPFL du Grand Toulouse et sera donc appelé suivant son résultat, à être remboursé ou facturé.

L'EPFL étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} Janvier 2015, conformément aux dispositions des articles 257, 261-5-2 et 260-5 bis du Code Général des Impôts et aux commentaires de la législation fiscale publiés dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, la mutation pourra être majorée de la TVA exigible sur option de l'EPFL du Grand Toulouse, pour livraison d'immeuble réalisée par un assujetti agissant en tant que tel. Le prix exprimé aux présentes étant exprimé hors taxes ou, à défaut de précision, réputé hors taxes.

Il vous est demandé d'approuver la cession à Tisséo Ingénierie de ce bien pour un montant de 866 213,99 € H.T. En cas de décalage du transfert de propriété, le coût global de chaque mois de portage supplémentaire, estimé à 1 433,34 € H.T. se rajoutera au prix.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-68D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

Le Conseil d'Administration,

Vu la convention de portage n°18-048, entre l'EPFL du Grand Toulouse et la Métropole,

Vu la demande de Tisséo Ingénierie

Vu le courrier de saisine de la Métropole

Entendu l'exposé de Madame la Vice-présidente, après en avoir délibéré ;

DECIDE

Article 1 :

De céder à Tisséo Ingénierie l'ensemble immobilier situé 2, avenue Didier Daurat et cadastré section 837 BC n°129 d'une superficie de 6 281 m² pour un montant de 866 213,99 euros HT pour une cession au 31 mars 2021 au plus tard.

Article 2

Dans le cas où la cession interviendrait au-delà du 31 mars 2021, chaque mois de portage supplémentaire dont le coût global est estimé à 1 433,34 € euros HT, sera facturé en sus du prix de cession, jusqu'au mois de transfert effectif des biens.

Article 3 :

D'autoriser le Directeur à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce transfert de propriété et à la passation des écritures comptables.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le président

Nombre de délégués en

Exercice : 29

Présents : 17

Pouvoirs : 6

Pour : 23

Contre : 0

Abstentions : 0

Non participations au vote : 0

Sacha BRIAND

Acte certifié exécutoire,

Reçu en préfecture :

le

Publié et notifié :

le

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210212-20210210-1-68D-DE
Date de réception préfecture : 12/02/2021

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-2020-431

Objet de l'acte : TOULOUSE « TAE / TM » Cession à Tisseo de l'ensemble immobilier cadastré 837 section BC n°129 situé au 2, Avenue Didier Daurat. (CP 18-048)

Annexe(s) : Aucune

Thème Préfecture : 3 - Domaine et patrimoine / 2 - Alienations

Date Séance : lundi 14 décembre 2020

Nom signataire : Sacha BRIAND

Identifiant de télétransmission : 031-494057722-20201214-lmc1DL2020431H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1DL2020431H1

Date de transmission en Préfecture : 17 décembre 2020

Date de réception en Préfecture : 17 décembre 2020

MINUTE : 18172
DOSSIER N° : N° RG 17/00050
JUGEMENT DU: 18/09/2018

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE

SERVICE EXPROPRIATION

JUGEMENT DU 18 Septembre 2018

A l'audience publique tenue au Palais de Justice de TOULOUSE

DANS LA CAUSE ENTRE :

D'UNE PART

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND
TOULOUSE
7 RUE RENE LEDUC BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5
représentée par Maître Christine TEISSEYRE de la SCP BOUYSSOU
ET ASSOCIES, avocats au barreau de TOULOUSE, vestiaire 39**

D'AUTRE PART

**Madame Christiane ARIAS veuve GUILLOT
15 RUE MARGUERITES
31860 PINS JUSTARET
représentée par Maître Philippe GOURBAL de la SELARL ACTU
AVOCATS, avocats au barreau de TOULOUSE, vestiaire 146**

Jean-Michel GAUCI, Juge au Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE, désigné en qualité de Juge titulaire de l'EXPROPRIATION du département de LA HAUTE GARONNE, par Ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de TOULOUSE en cours de validité, assisté de Marie GIRAUD, Greffier.

A rendu, après transport sur les lieux en date du 21 décembre 2018 et plaidoirie du 12 Juin 2018,

En présence de M. Pascal VALENTIN, Inspecteur des Finances publiques, désigné pour remplir les fonctions de Commissaire du Gouvernement par M. le Directeur Régional des finances publiques de Midi-Pyrénées et de la Haute-Garonne, chargé des Domaines, conformément à la loi, entendu en ses observations, qui a eu le dernier la parole pour développer les conclusions déposées.

LE JUGEMENT DONT LA TENEUR SUIT,

RAPPEL DES FAITS ET EXPOSE DU LITIGE

Le 28 février 2017, la commune de Toulouse a reçu une déclaration d'intention d'aliéner au profit de la société CLAIRKE d'un montant de 800 000 euros HT, émanant de Maître Sellem, notaire, agissant pour le compte de Mme Christiane ARIAS veuve GUILLOT, portant sur un bâtiment à usage de commerce et d'atelier dont elle est propriétaire par succession, sis à Toulouse, 2 avenue Didier Daurat, édifié sur une parcelle cadastrée 837 Section BC n°129 pour 6 281 m2.

Ce bien, situé dans un périmètre géographique visé par le schéma directeur d'organisation des territoires de l'économie, est loué à la société LOXAM selon bail commercial du 31 août 2005, renouvelé le 12 juin 2015 pour neuf ans, moyennant un loyer hors charge de 60 000 euros HT.

Par lettre du 15 mars 2017, le locataire a fait falloir son droit de préférence aux prix et charges convenues par l'acquéreur initial.

Par arrêté n° 2017-012 du 28 avril 2017, régulièrement notifié à la propriétaire et au notaire, l'Établissement public foncier local du Grand Toulouse (EPFL), agissant à la demande et sur délégation de Toulouse Métropole, a exercé son droit de préemption urbain, à un prix inférieur à celui déclaré dans la DIA, soit 200 000 euros HT, afin de créer une réserve foncière.

Par lettre du 31 mai 2017, notifiée par huissier le 1er juin 2017, Mme GUILLOT a signifié au préempteur sa décision de contester le prix proposé.

Aussi, par mémoire du 12 juin 2017, l'EPFL a saisi le juge de l'expropriation en lui demandant de fixer le prix du bien préempté en application des articles L. 213-4 et R. 213-11 du code de l'urbanisme. Selon une ordonnance du 13 novembre 2017, un transport sur les lieux est intervenu, le 21 décembre 2017, en présence des parties et du commissaire du gouvernement.

L'EPFL demande à la juridiction de :

- Rejeter la demande d'expertise formulée par Mme GUILLOT,
 - Fixer le prix du bien litigieux à la somme finale de 480 000 euros,
- Mme GUILLOT conclut :
- Au débouté des prétentions de l'établissement public,
 - A la fixation du prix de l'immeuble préempté à la valeur de 800 000 euros, augmenté des intérêts à taux légal calculé par capitalisation, et ce dès le 28 avril 2017, date de la décision de préemption, jusqu'à son parfait paiement,
 - A la condamnation de l'EPFL à lui payer la somme de 26 862,84 euros correspondant au coût des études et de l'audit environnemental,
 - A la condamnation de l'EPFL à lui rembourser ou lui payer la somme de 15 500 euros correspondant à la taxe foncière 2018 déterminée par

réfence à celle acquittée au titre de l'année 2017,
- A la condamnation de l'EPFL, outre les entiers dépens, à la somme de 15 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le commissaire du gouvernement évalue la valeur de l'immeuble à la somme de 800 000 euros HT.

Intervenant volontaire à l'instance, la société LOXAM entend que la juridiction lui donne acte qu'elle procédera à l'élimination de la pollution relevée sur le site pour la part lui incombant.

Vu les conclusions de Mme GUILLOT,

Vu les conclusions de l'EPFL,

Vu les conclusions du commissaire du gouvernement,

Vu les conclusions en intervention volontaire de la société LOXAM,

Auxquelles les parties se rapportent oralement à l'audience du 12 juin 2018.

Le tribunal ne statuera que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions des parties conformément à l'article 753 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du même code, il sera renvoyé aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

La décision a été mise en délibéré au 18 septembre 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le bien préempté,

Il s'agit d'un bâtiment en partie en R+ 1, édifié sur une parcelle cadastrée 837 section BC n° 129 d'une surface de 6 281m² donnant sur l'avenue Didier Daurat et sur la rue André Villet de la commune de Toulouse.

Le bâtiment, de forme triangulaire, est à usage de commerce et d'atelier.

La partie la plus ancienne est construite en briques et la partie la plus récente en blocs de béton cellulaire. L'ensemble est couvert par des plaques de ciment sur charpente métallique.

Au rez-de-chaussée ont été aménagés, une salle d'exposition avec comptoir de vente ou de location, des bureaux et des sanitaires. A cette partie, s'ajoute une partie atelier et stockage de pièces détachées ainsi qu'un autre bureau, sanitaires, et un accès à l'étage, par un escalier.

Au premier étage, se développe une vaste mezzanine à usage de stockage, donnant sur l'atelier. Il existe également une salle de réunion, un local social, deux bureaux ainsi qu'un grand espace de stockage ou d'archives, non cloisonné.

Les façades sont crépies et peintes ou bien en bardage métallique. Les huisseries sont en PVC ainsi que les volets roulants. Les portes d'ateliers et de garage sont métalliques.

Le bâtiment est équipé d'un chauffage et d'un système de rafraîchissement par ventilo-convecteurs, d'une alarme avec caméras de surveillance.

L'extérieur du bâtiment est goudronné et en partie à usage de stationnement.

Le terrain d'assiette est clos et fermé par un portail en métal à double vantaux.

L'ensemble est en bon état.

Toutefois, compte tenu de son utilisation industrielle et commerciale, passée et actuelle, une pollution aux hydrocarbures circonscrite a été révélée sur le site.

Ainsi, selon les conclusions du rapport d'expertise de l'APAV du 15 septembre 2017 (p. 5) :

« Les résultats obtenus dans le cadre de cette prestation montrent pour l'essentiel que les zones sources reconnues dans le compartiment sol sont d'extensions limitées et cantonnées essentiellement à l'horizon superficiel (0-1 m).

Seules les anomalies associées au décanteur/séparateur à hydrocarbures de l'aire de lavage LOXAM Rental sont localisées entre 2 et 3 m de profondeur car vraisemblablement liées à une perte d'étanchéité du dispositif.

La volumétrie des terres impactées (pollution concentrée) par des hydrocarbures totaux au droit des zones sources est estimée à 20 m3 ([HCT C10-C40] > 275 mg/Kg MS).

Les campagne de mesurages sur les eaux souterraines et les gaz du sol attestent de l'absence de migration des composés contenus dans les sols vers ces milieux. Il n'est pas retenu à ce stade de risque sanitaire

(inhalation) pour un usage industriel ni d'impact (...) ».

Sur la date de référence,

Conformément aux dispositions de l'article L. 213-4 alinéa 3 a et b du code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire, postérieurement à cette date ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif.

En l'espèce, il s'agit du PLU de la Ville de Toulouse lequel a été approuvé le 27 juin 2013.

Les parties s'accordent sur cette date.

Sur l'intervention volontaire de la société LOXAM,

Au visa de l'article 328 du code de procédure civile « L'intervention volontaire est principale ou accessoire ».

L'article 329 du même code précise que « *L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme (...)* ».

En l'article 330 de ce code énonce que « *L'intervention est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie. Elle est recevable si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie (...)* ».

En l'espèce, l'intervention de la société LOXAM apparaît manifestement accessoire ; celle-ci ne revendiquant pas en soi une prétention.

Son intérêt à agir est caractérisé puisque si la procédure de préemption aboutie, sa situation sera significativement altérée en ce qu'elle ne se trouvera plus titulaire d'un bail commercial classique avec droit de renouvellement mais sera sous l'emprise d'une éviction par le nouveau propriétaire impliquant nécessairement pour elle des conséquences économiques majeures.

Aussi, son intervention volontaire accessoire sera accueillie.

Sur la valeur vénale du bien,

Au visa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, « A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi (...).

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation (...).

b) Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables (...) »

Ainsi, en cas de désaccord entre les parties sur le juste prix du bien immobilier, il appartient au juge d'en fixer la détermination au regard de sa valeur vénale réelle.

Selon la Cour de cassation (C. Com. 23 oct. 1984, n° 83-12.568), *« la valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation [...] et compte tenu des clauses de l'acte de vente ».*

Par ailleurs, en application des articles L. 511-1, L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement, l'obligation de réhabilitation des sols pèse, de principe, sur l'exploitant auquel supporte le coût de réhabilitation selon le principe pollueur-payeur.

La Cour de cassation a souligné que cette obligation est personnelle à l'exploitant et non une obligation rattachée au terrain (Cass. 3e civ. 16 mars 2005, « SCAEL c/ Hydro Agri France », n° 03-17.875 ; 2 déc. 2009, « Rhodia Chimie », n° 08-16.563).

Aussi, le coût de la dépollution du terrain reste à la charge de celui-ci (Cass. 3e civ., 22 septembre 2010, « société industrielle des ateliers du Galtz c/ Voies navigables de France », n° 09-69.05).

En l'espèce, un premier rapport d'expertise commis à la demande de Mme GUILLOT, daté du 12 janvier 2017, évalue le bien litigieux à la somme de 700 000 euros.

Puis, une seconde expertise du 26 janvier 2017, le valorise entre 700 000 et 735 000 euros.

Selon un compromis de vente du 16 février 2017, la société CLAIRKE s'est portée acquéreur de l'ensemble immobilier pour un prix de 800 000 euros sous condition suspensive d'absence de nécessité de procéder à une dépollution des lieux.

Ce prix ne tient pas compte de la nécessité de dépolluer les lieux.

Par lettre du 15 mars 2017, la société LOXAM a fait falloir son droit de préférence aux prix et charges convenues par l'acquéreur initial.

Ainsi, le tribunal se trouve en présence d'une transaction amiable contractée dans le cadre du marché où le jeu de l'offre et de la demande a fonctionné de manière totalement transparente sans être altérée par des considérations autres. En tout état de cause, l'EPFL ne critique pas la loyauté de la démarche de la société LOXAM.

Aussi, la valeur de marché de l'immeuble litigieux est bien de 800 000 euros HT. Ce montant n'est pas critiqué par le préempteur même s'il l'estime se trouver dans le haut de la fourchette des prix pratiqués pour ce type de bien dont les sols ne sont pas pollués.

Par contre, il estime que la pollution constatée dégrade la consistance du bien de sorte que son prix doit être ramené à la somme de 480 000 euros.

La juridiction ne pourra suivre l'argumentaire du requérant.

D'abord, l'obligation de dépolluer les sols n'est pas rattachée au terrain mais pèse sur l'exploitant, soit au cas présent, la société LOXAM.

De cette seule circonstance, l'argumentaire de l'EPFL ne saurait prospérer.

Ensuite de manière surabondante, par intervention volontaire accessoire à l'instance, la société LOXAM demande à la juridiction de lui donner acte de ce qu'elle procédera à l'élimination de la pollution relevée sur le site pour la part lui incombant.

Il résulte des pièces versées aux débats que les lieux ont été occupés par les établissements Arias de 1974 à 2005 puis par la société LOXAM.

Au moment de la prise à bail du bien le 31 août 2015, la société LOXAM a constaté une pollution des sols. Elle a alors mandaté, au début de l'année 2006, la société RAZEL-BEC afin de procéder en une remise en l'état des lieux dont le coût d'un montant de 6 735 euros HT a été supporté par les époux ARIAS selon lettre du 3 mars 2006 (cf. pièce n° 15 en défense).

Aussi, au plus tard à cette date, les sols étaient dépollués de sorte que les désordres actuellement constatés relèvent de l'entière responsabilité de l'entreprise au vue des pièces produites laquelle, par son intervention volontaire, commet un aveu judiciaire au sens des dispositions des articles 1383 et 1383-2 du code civil, de devoir réhabiliter le site. Il lui en sera donné acte.

Enfin, l'APAV a chiffré le coût de dépollution du sol à hauteur de 50 000 euros HT en page 6 de son rapport du 15 septembre 2017. Ce montant apparaît sans commune mesure avec la réfaction de prix revendiquée par le requérant.

Par suite, le prix de l'immeuble préempté sera fixé à la valeur de 800 000 euros HT.

Sur les intérêts légaux capitalisés,

Mme GUILLOT sollicite que le prix de l'immeuble soit augmenté des intérêts à taux légal calculés par capitalisation à compter du 28 avril 2017, date de la décision de préemption, jusqu'à son parfait paiement.

Au visa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, « (...) *le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire (...)* ».

Or, l'intérêt légal revendiqué doit s'analyser, au cas présent, en une indemnité accessoire.

En effet, la demanderesse jouit des loyers commerciaux versés par la société LOXAM d'un montant annuel de 60 000 euros HT tant que l'EPFL ne s'est pas libéré à son profit du montant de l'opération litigieuse.

De plus, et de cette circonstance, elle ne justifie pas de surcroît d'un préjudice financier dû au simple retard dans la finalisation de la transaction occasionné par la présente procédure.

La demande sera donc rejetée.

Sur le coût des études et de l'audit environnemental,

Mme GUILLOT demande la condamnation de l'EPFL à lui payer la somme de 26 862,84 euros correspondant au coût des études et de l'audit environnemental.

Outre qu'elle ne justifie pas du montant de ses prétentions, il résulte du compromis de vente passé le 16 février 2017 avec la société CLAIRKE que Mme GUILLOT s'est engagée « *à faire réaliser à ses frais, un audit environnemental, incluant notamment un diagnostic de pollution*

des sols et une analyse des risques résiduels (ARR) » (page 8).

Par lettre du 15 mars 2017, le locataire a fait valoir son droit de préférence aux prix et charges convenues par l'acquéreur initial.

Aussi, même si ces documents lui permettent de documenter avec succès sa prétention principale dans l'actuel litige, il n'en demeure pas moins qu'ils trouvent leurs origine et nécessité initiale dans l'acte du 16 février 2017. Ils ne sont nullement induits par la procédure de préemption menée par l'EPLF. Mme GUILLOT n'est donc pas fondée à tenter de lui en faire supporter la charge.

Elle sera donc déboutée de sa demande.

Sur la taxe foncière 2018,

Mme GUILLOT revendique que l'EPFL lui rembourse ou lui paye la somme de 15 500 euros correspondant à la taxe foncière 2018 déterminée par référence à celle acquittée au titre de l'année 2017.

Outre que cette prétention n'est ni documentée ni argumentée, il résulte de l'article 2 « Charges et prestations locatives » du bail commercial signé le 31 août 2005 avec la société LOXAME que : « *En sus du loyer principal, le preneur remboursera au bailleur les charges locatives qui sont habituellement récupérables sur les locataires tels que définis au Décret n° 87713 du 26 août 1987, ainsi que le montant de la taxe foncière due par le bailleur incluant la taxe d'ordures ménagères (...)* » (page 11) .

Le renouvellement du bail, le 12 juin 2015, ne modifie en rien cette stipulation contractuelle exorbitante dont fait état, du reste, le rapport d'expertise établi par Mme Myriam BENHÍM, le 10 janvier 2017, en sa page 8.

Aussi, Mme GUILLOT n'est pas fondée à poursuivre le remboursement de la taxe foncière de l'année 2018 auprès de l'EPFL alors même que le coût de celle-ci lui a déjà été ou lui sera finalement rétrocédé par le locataire.

Cette prétention ne saurait donc prospérer.

Sur les demandes annexes,

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de condamner l'EPFL à verser à Mme GUILLOT la somme de 8 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens seront laissés à la charge de l'EPFL.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'expropriation statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

ACCUEILLE l'intervention volontaire de la société LOXAM,

FIXE la valeur du bien préempté sis à Toulouse, 2 avenue Didier Daurat, édifié sur une parcelle cadastrée 837 Section BC n°129 pour 6 281 m² à la somme de 800 000 euros HT,

DONNE acte à la société LOXAM qu'elle procédera à l'élimination de la pollution relevée sur le site pour la part lui incombant,

CONDAMNE l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse à payer à Mme Christiane ARIAS veuve GUILLOT la somme de 8 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse aux entiers dépens de l'instance,

REJETTE toute autre demande ;

Ainsi jugé par M. Jean-Michel GAUCI, Vice-Président, assisté de Mme Marie GIRAUD, greffier, jugement rendu par mise à disposition au greffe, le 18 septembre 2018.

Le greffier

Le Juge de l'Expropriation

