



**MAIRIE DE
TOULOUSE**
www.toulouse.fr

MAIRIE DE TOULOUSE
Direction de l'Immobilier et des Bâtiments

MISE EN VENTE, PAR SOUMISSION CACHETÉE, DE L'HOTEL DE LESTANG



SOMMAIRE

Préambule.....p3

A) Informations relatives au bien vendu

A-1) Désignation du bien à vendre.....p4

A-2) Contexte réglementaire.....p6

A-3) Situation locative.....p7

A-4) Servitudes.....p7

A-5) Association Syndicale Libre.....p8

B) Informations relatives à la procédure de vente

B-1) Objet de la consultation.....p9

- En termes de projet,
- En termes financier,
- En terme opérationnel,
- En termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale

B-2) Contenu des dossiers à remettre par les candidats...p12

C) Informations générales

C-1) Planning prévisionnel.....p13

C-2) Déroulement de la procédure.....p14

C-3) Visite du bien.....p14

C-4) Dossier de consultation.....p14

C-5) Remise des candidatures.....p14

C-6) Choix du candidat.....p15

C-7) Réalisation d'études par le porteur de projet.....p15

D) La contractualisation.....p16

D-1) – La promesse unilatérale de vente.....p16

- a - Résiliation unilatérale à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse,
- b - Résiliation unilatérale à l'initiative de la Mairie de Toulouse,
- c - Indemnité d'immobilisation,
- d - garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation,
- e- Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation,

D-2) – L'acte de vente.....p17

D-3) – Engagements particuliers de l'acquéreur....p18

E) Attribution de juridiction.....p20

A) Informations relatives au bien :

A-1) Désignation du bien à vendre :

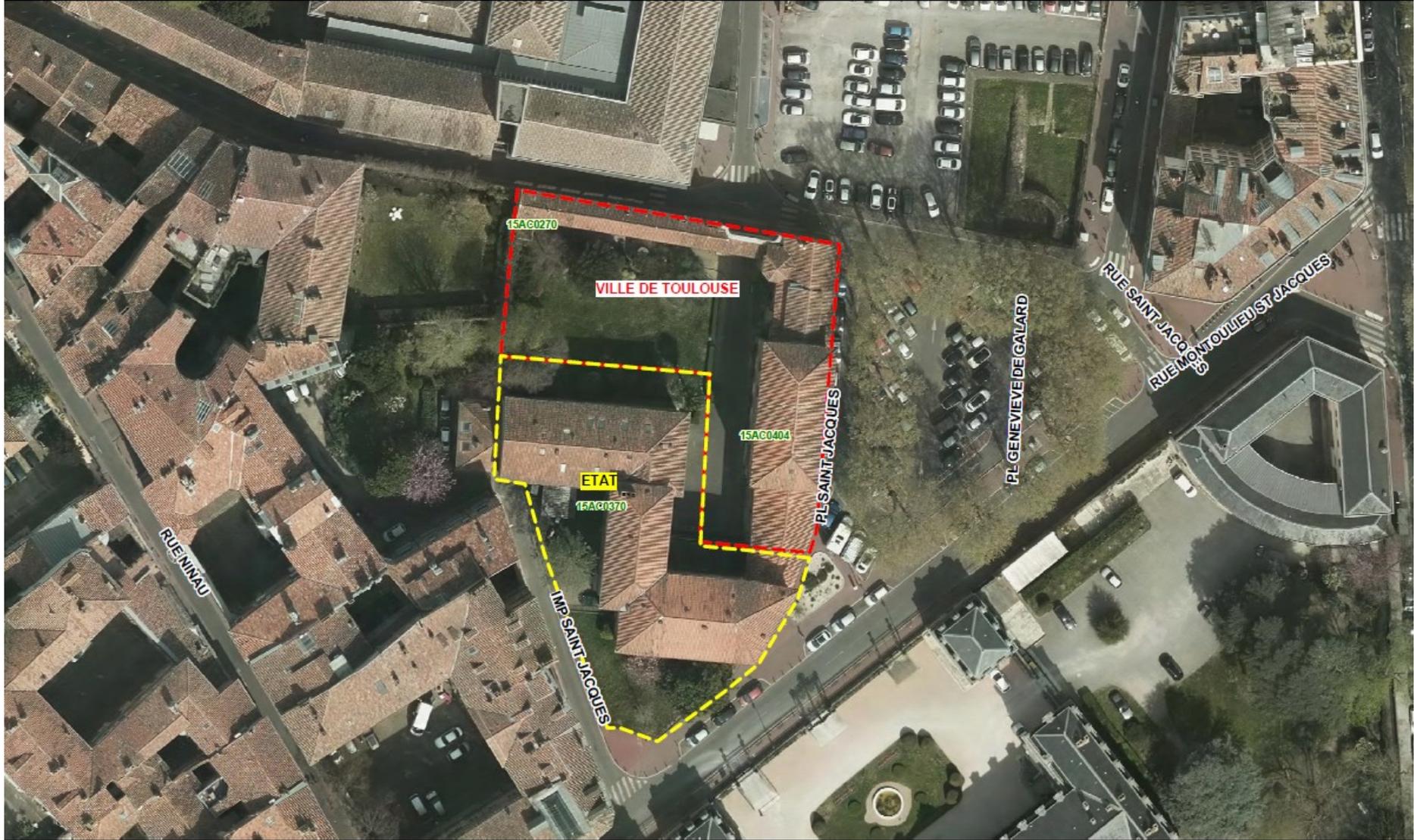
La Mairie de Toulouse met en vente l'hôtel de Lestang identifié sur les parcelles cadastrées Toulouse Saint-Etienne section 815 AC n°270 et 404, situé rue Saint-Jacques dans le cœur historique de Toulouse, à proximité immédiate de la Cathédrale Saint-Etienne, des Carmes et du Grand Rond.



Descriptif :

L'hôtel de Lestang est constitué de deux corps de bâtiments :

- A droite du portail d'honneur, édifié en 1859 par André Denat, le corps annexe, en R+1 représentant une surface totale d'environ 179 m² (80m² au RdC et 99m² au R+1)
- Sur la gauche, la tour d'escalier polygonale et le logis, en R+2 et dont la façade est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ont une surface totale d'environ 884 m² (une cave de 16m², RdC de 326 m², R+1 de 321 m² et R+2 de 221 m²) (plans des locaux et tableaux de superficie par niveaux sont versés dans le dossier d'information).



+

Le site étant situé en hyper-centre, il bénéficie d'accès aux transports en commun (métro / bus).



Précision sur le bien vendu - Division en volume existante :

Comme indiqué supra, le bâtiment de l'Etat, contigu, accueille d'ores et déjà la Cour Administrative d'Appel dont l'entrée du public se fera par le portail situé place Saint Jacques.

De ce fait, la Mairie de Toulouse a cédé, en 2022, ce portail ainsi que le passage menant à la future CAA (volume 2 des parcelles cadastrées 815 AC n°270 et 404) en opérant une division volumétrique.

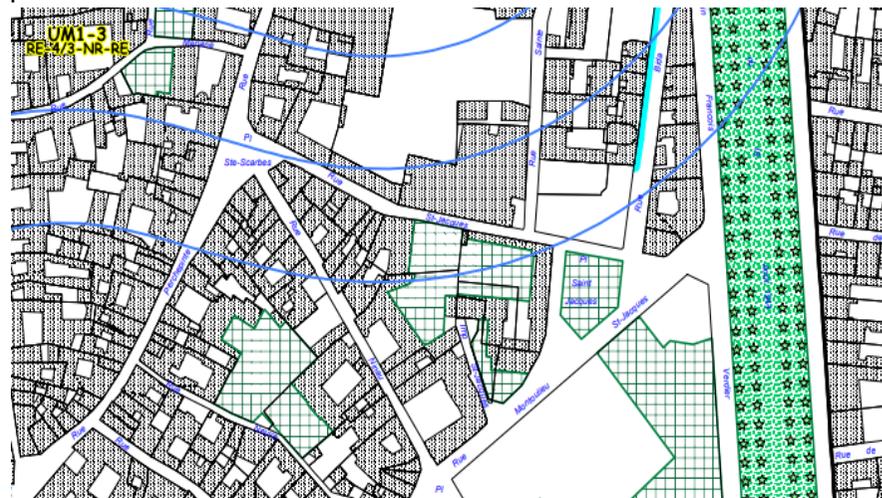
De ce fait, seul les volumes ci dessous font l'objet de la présente cession par soumission cachetée :

- Volumes 1 (hôtel de Lestang lui-même) des parcelles cadastrées section 815 AC n°270 et 404,
 - Volumes 2 dépendant de l'ensemble immobilier cadastrée section 815 AC n° 322, 323, 324 et 370 correspondant à un local en sous-sol destiné à l'installation d'une chaufferie devant alimenter l'immeuble appartenant à la Mairie et qui fait l'objet du présent cahier des charges.
- (les plans de la division en volume sont versés dans le dossier d'information).

A-2) Contexte réglementaire :

Le bien est actuellement localisé en zone UC1c du PLU en vigueur.

Le jardin d'agrément, d'une superficie de 600 m² environ est classé en espaces verts protégés, il n'y a pas de ce fait d'extension possible du bâti existant.



Par arrêté en date du 28 avril 1947, la façade sur la rue Montoulieu Saint Jacques ainsi que la porte, sur la rue saint jacques, vantaux compris, sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. (cf Dossier d'Informations)

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera donc soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il a lieu de préciser qu'un PSMV est en cours d'élaboration pour une approbation en 2024. (cf Dossier d'Information et le site internet <https://www.toulouse-metropole.fr/projets/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur-du-site-patrimonial-remarquable>).

Une fiche inventaire est également mise à disposition dans le Dossier d'Information.

A-3) Situation locative :

Vacant.

A-4) Servitudes :

Diverses servitudes ont été constituées entre le bien faisant l'objet du présent cahier des charges et le bâtiment adjacent qui accueille la Cour Administrative d'Appel de TOULOUSE. Le texte complet de ces servitudes ainsi que leur plan sont consultables dans le Dossier d'Information. Certaines d'entre elles sont simplement résumées ci-dessous pour mémoire.

- servitude réciproque de passage et d'utilisation du jardin :
Les propriétaires des deux fonds se sont consentis réciproquement une servitude de passage piétonnier pour promenade et repos sur

la partie des volumes leur appartenant consistant en un jardin d'agrément matérialisé en quadrillé orange sur le plan du rez-de-chaussée (annexé au dossier d'information).
La quiétude des lieux devra être respectée.

- servitude réciproque de passage et d'utilisation de la cour pavée :

Les propriétaires des deux fonds se sont consentis réciproquement une servitude de passage piétonnier sur l'emprise revêtue de hachures bleues discontinues sur le plan du rez-de-chaussée (annexé au dossier d'information) pour circuler à pieds depuis ou vers l'entrée de la cour située Rue Saint Jacques.

Est également autorisée sur cette emprise la circulation et le stationnement ponctuels de véhicules du personnel chargé de l'entretien ou de travaux sur l'un ou de l'autre des deux fonds ou de véhicules de déménagements ou de livraison d'objets encombrants ou de véhicules de secours.

- servitude d'écoulement des eaux pluviales
L'Hôtel de Lestang est fonds dominant. Ce droit de passage s'exerce selon l'emprise figurée au plan et selon les conditions édictées dans l'acte de constitution de servitude (cf Dossier d'Information).

- servitude de passage de canalisation d'eau chaude.
L'Hôtel de Lestang est fonds dominant. La canalisation partira du local chaufferie constituant le volume 2 de l'immeuble cadastré section 815 AC n° 322, 323, 324 et 370, traversera en sous-sol le volume 1 du même immeuble pour aboutir à l'armoire dédiée à cet effet située sur les parcelles à céder. (cf Dossier d'Information).

- Deux servitudes de tour d'échelle au profit de la parcelle 815 AC 405 et du volume 1 de la Cour Administrative d'Appel L'Hôtel de Lestang est fonds servant. (cf Dossier d'Information).

- Servitude de tour d'échelle au profit de l'Hôtel de Lestang L'Hôtel de Lestang est fonds dominant. (cf Dossier d'Information).

- promesse de constitution de servitude pour sortie de secours

Dans le cas où la future utilisation de l'Hôtel de Lestang nécessiterait une sortie de secours vers la propriété de l'Etat (Cour Administrative d'Appel), ce dernier s'engage à autoriser les occupants de l'Hôtel de Lestang à utiliser l'escalier situé en limite des deux propriétés.

L'acte, constituant l'ensemble des servitudes dans son intégralité, ainsi que les plans sont versés au Dossier d'Information.

A-5) Association Syndicale Libre :

L'association syndicale a pour objet :

-le respect des servitudes des états descriptifs de division de la Cour Administrative d'Appel et de l'Hôtel de Lestang ainsi que des servitudes créées entre les différents volumes inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre ;

- la gestion et l'entretien des réseaux et équipements communs à l'ensemble des volumes,

- l'établissement de tout règlement intérieur fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et

équipements appartenant à l'association syndicale libre ou gérés par elle,

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association syndicale libre, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association syndicale libre et le paiement des dépenses de ladite association syndicale libre ;

- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association syndicale libre ;

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises, privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association syndicale libre assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

L'acte instituant l'ASL se trouve dans son intégralité dans le Dossier d'Information.

B) Informations relative à la procédure de la vente :

B-1) Objet de la consultation :

Cette consultation n'est pas soumise aux règles de la commande publique, l'objet principal de cette consultation étant la cession d'un immeuble appartenant à la Mairie de Toulouse.

Aussi, la Collectivité ne peut imposer aucune charge aux candidats.

Il est rappelé que les communes sont libres de céder leurs biens privés soit par une vente à l'amiable, soit par adjudication publique.

En application des dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), « ... *le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. [...] Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines... ».*

Le Conseil Municipal a approuvé la mise en vente de cet immeuble par délibération en date du 1^{er} avril 2022 (cf Dossier d'Information). Une nouvelle délibération sera présentée à un Conseil Municipal ultérieur afin d'acter l'issue de la consultation et valider le choix du candidat désigné.

Il est précisé que la Mairie de Toulouse organise une consultation en vue de la cession amiable de biens immobiliers après une procédure de mise en concurrence hors champ

d'application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

La Mairie de Toulouse tient à sa disposition des candidats acquéreurs un dossier d'information sous forme de data room (in situ « Dossier d'Information) ouverte par l'étude Maître Bertrand Biassette, notaire de l'étude CONSEIL & ACTES – NOTAIRES, à TOULOUSE (31300), 20 avenue Etienne Billières. Les candidats acquéreurs devront adresser un courriel à l'étude CONSEIL & ACTES - NOTAIRES sur les adresses suivantes : bertrand.biassette@notaires.fr et perrine.mamprin.09033@notaires.fr

Et devront préciser le prénom, nom et adresse mail de la personne devant y accéder. L'accès à la data room sera autorisé à une adresse mail par candidat.

- En termes de projet :

Les candidats doivent décrire le devenir du bâtiment. Le libre-choix est laissé aux candidats pour déterminer la destination des locaux, précision faite que le futur acquéreur s'engagera sur cette destination dans la promesse unilatérale de vente.

Aucune utilisation ne peut être interdite à l'exception d'une destination contraire aux règles d'urbanisme du secteur et des spécificités du quartier.

La future affectation de l'immeuble devra être précisée niveau par niveau.

Dans l'éventualité de toute création de surface commerciale, le futur occupant devra, au même titre que l'acquéreur, fournir la totalité des pièces demandées à l'article B-2.

- **En termes financiers :**

Les candidats devront s'engager sur un montant ferme et définitif. Ils ne pourront se prévaloir d'une quelconque méconnaissance du site.

Le candidat sera sélectionné sur la base d'un projet et d'un prix correspondant à la surface plancher de ce programme.

Aussi, dans l'hypothèse où le nombre de mètres carrés de surface plancher résultant des autorisations d'urbanisme à obtenir serait inférieur à celui indiqué dans la proposition initiale, le prix ne subirait pas de variation à la baisse.

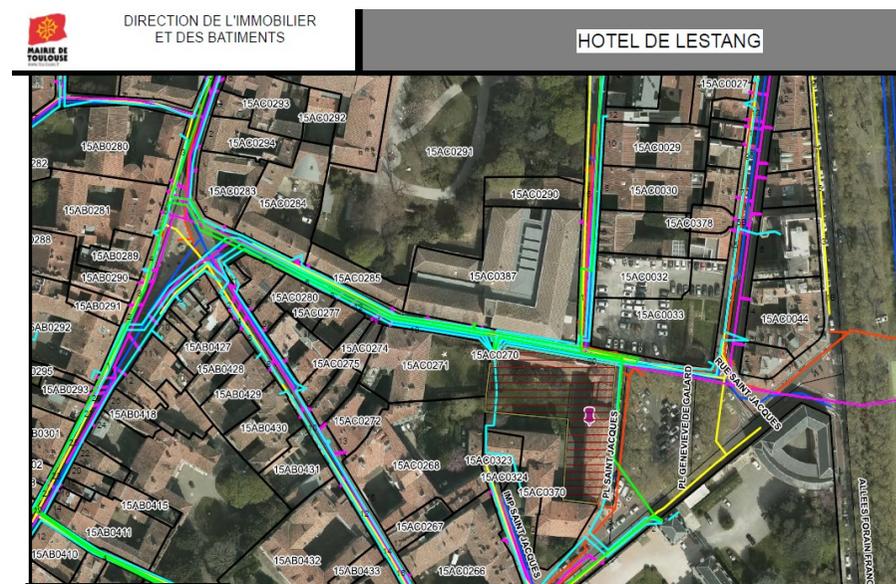
En revanche, dans l'hypothèse où la surface plancher autorisée aux termes des autorisations d'urbanisme à obtenir par le BENEFCIAIRE pour la réalisation du Projet serait supérieure à celle indiquée dans la proposition initiale, et sous réserve de l'accord préalable du Promettant quant à l'augmentation de cette surface plancher, ce prix serait augmenté du montant correspondant au prix au m² de surface plancher déterminé sur la base de la proposition du candidat acquéreur.

- **En termes opérationnel :**

L'ensemble des réseaux sont à proximités du bien immobilier.

Il relève de la responsabilité de l'acquéreur de les localiser avec précision (établir un plan réseaux – DICT).

Vert = Électricité Jaune = Gaz Rose = ASS Vannes Orange = Pluvial
Bleu = AEP (les plans des réseaux sont annexés au Dossier d'Informations).



Il est ici rappelé que l'immeuble objet des présentes (Hôtel de Lestang) et l'immeuble adjacent (aujourd'hui Cour Administrative d'Appel) constituait jusqu'à récemment une unité foncière unique, administrée par l'ETAT. A ce titre, les réseaux et canalisations desservant l'ensemble immobilier étaient unifiés entre les deux immeubles.

Lors des travaux de mise en place de la Cour Administrative d'Appel par l'ETAT, certains réseaux ont été indépendantisés pour les séparer de l'Hôtel de Lestang.

Cependant, la Mairie de TOULOUSE ne peut pas assurer que :

- L'ensemble des réseaux (et notamment Adduction Eau Potable, Eaux Usées, Eaux Pluviales, électricité, gaz, télécom...) sont indépendants du bâtiment adjacent.
- L'Hôtel de Lestang est à ce jour desservi par l'ensemble de ces réseaux, ou si certains ont purement et simplement été coupés.

Ainsi, le candidat acquéreur devra faire son affaire personnelle, dans le cadre de son futur projet :

- du raccordement de l'immeuble à l'ensemble des réseaux qui lui sont nécessaires (et ainsi notamment pour l'eau potable et l'électricité)

- de réséquer les éventuels réseaux qui desserviraient le bien vendu, mais qui passeraient encore par l'immeuble adjacent (Cour Administrative d'Appel), de manière à éviter toute constitution de servitude de réseaux à ce titre.

- **En termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale :**

L'immeuble, objet du présent cahier de consultation, est situé dans un secteur privilégié de Toulouse pour plusieurs raisons :

- De la situation en Hypercentre au sein d'une zone de mixité commerciale, d'habitations et service public,
- Du périmètre de protection au titre des monuments historiques classés,
- De l'éventuelle approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur,
- Configuration de Quartier

Le projet devra s'intégrer au sein de cet environnement.



↑ Environnement proche ↓



B-2) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :

Les candidats devront remettre un dossier (format A3/A4), dans une enveloppe cachetée, composé des pièces suivantes :

- la lettre de candidature dont le modèle figure au Dossier d'Informations ;
- un dossier décomposant comme suit :
 - les différents éléments du programme précisant notamment les matériaux et les procédés de construction qui seront employés ainsi que les aménagements projetés pour les éléments patrimoniaux existants;
 - les plans schématiques des niveaux ;
 - une synthèse / perspective / esquisse de l'opération projetée;
 - coordonnées du responsable direct du dossier;
 - un calendrier prévisionnel de réalisation et de livraison du programme ;

Le tout sera fourni sur supports papier et numérique dans une enveloppe cachetée.

Le candidat devra présenter une offre d'achat ferme et définitive mentionnant un prix hors taxe et hors frais, libellé en euros.

Il devra s'engager à :

- Acquérir le Bien en l'état, sans condition suspensive autre que celles énoncées au paragraphe D) ci-dessous,
- Respecter le présent cahier de consultation et devra compléter la lettre de candidature jointe au présent cahier.

Les porteurs de projet et/ou opérateurs commerciaux, personnes physiques, devront fournir :

- leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS;

- copie de leur Carte Nationale d'Identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Les porteurs de projet et / ou opérateurs commerciaux, personnes morales devront fournir :

- Un Kbis de moins d'un mois au jour du dépôt de sa candidature ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), représentant(s) légal(aux), ou de la (des) personne(s) dûment habilitée(s) ainsi que la justification de leur nomination ;
- Un exemplaire des statuts à jour certifiés conformes par le représentant de la société ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme, prenant la forme d'une décision ou délibération de l'organe décisionnaire de la société. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur aux prix et conditions indiqués dans l'offre. Le défaut de justification de la capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre présentée ;
- Les justificatifs de la surface financière de la société candidate (CA global HT pour chacune des trois dernières années, part du CA concernant les activités liées à l'immobilier),
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste d'opération auxquelles le candidat a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- En cas d'appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière (CA global HT pour chacune des trois dernières années, part du CA concernant les activités liées à l'immobilier)

Le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d’apprécier sa capacité financière à réaliser l’acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis préalable de l’établissement bancaire.

La promesse unilatérale de vente qui sera formalisée entre la Mairie de Toulouse et le futur acquéreur ne sera pas conditionnée à l’obtention d’un financement.

C) Informations générales :

C-1) Planning prévisionnel :

a	Délibération du Conseil Municipal	1 ^{er} Avril 2022
b	Lancement de la consultation	9 Janvier 2023
c	Date limite de dépôt des offres et projets	11 Avril 2023
d	Commission d’étude des offres + choix final	Mai 2023
e	Délibération municipale	Juin 2023
f	Signature de la promesse de vente + Dépôt Garantie j	Juillet 2023
g	Fin délai dépôt du permis de construire + études et audits	Janvier 2024
h	Obtention Permis	Juillet 2024
i	Fin des conditions suspensives – signature de l’acte de vente	Octobre / début novembre 2024

C-2) Déroulement de la procédure :

A l'issue de la phase de consultation et après remise des projets par les candidats, la Mairie de Toulouse procédera au dépouillement des offres puis au choix du lauréat.

Une promesse de vente sera alors conclue entre la Mairie de Toulouse et le lauréat.

Préalablement à ce choix, la Mairie de Toulouse pourra solliciter des précisions, des évolutions et des modifications au programme afin qu'elles soient ensuite examinées. Les candidats soumissionnaires pourront ensuite être séparément invités à participer à un dialogue avec les représentants de la Mairie de Toulouse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord préalable de la Mairie de Toulouse.

C-3) Visite du bien :

La Mairie de Toulouse organisera des visites de l'immeuble tous les lundis matins entre le 16 janvier et le 20 février 2023.

Les candidats intéressés doivent impérativement s'inscrire à l'adresse mail suivante : gestion.patrimoniales@mairie-toulouse.fr, en indiquant le nombre de représentant du candidat acquéreur qui ne peut excéder 3 personnes, ainsi qu'en objet du mail : « Visite de l'Hôtel de Lestang ». Les créneaux seront affectés par ordre d'inscription.

C-4) Dossier de consultation :

Le présent dossier est fourni à titre informatif. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des reconnaissances et à des investigations complémentaires.

C-5) Remise des candidatures :

La candidature sera envoyée, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention

« **VENTE PAR SOUMISSION CACHETEE – HOTEL DE LESTANG - NE PAS OUVRIR** », ou remise contre récépissé, avant le 11 Avril 2023 à 16h00, à l'adresse suivante :

CONSEIL & ACTES - NOTAIRES
Office Notarial de Toulouse
Maître Bertrand BIASSETTE
20 Avenue Etienne Billières
31 300 Toulouse

Les dossiers remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à la Direction de l'Immobilier et des Bâtiments de la Mairie de Toulouse à l'adresse mail suivante : gestion.patrimoniales@mairie-toulouse.fr

Une réponse sera adressée par courriel aux candidats ayant signalé leur intention de soumissionner.

C-6) Choix du candidat :

La Mairie de Toulouse choisira librement l'offre qui lui semble correspondre à ses attentes.

Le choix du candidat s'effectuera selon les critères ci dessous :

- la proposition financière,
- la qualité architecturale et patrimoniale,
- la réalisation de la vente dans les meilleurs délais,
- la capacité des candidats à respecter leurs engagements,
- la qualité du Projet soumis à la consultation,
- l'intégration dans le projet des éléments architecturaux de l'ensemble immobilier.

Le comité de sélection sera composé d'élus de la Mairie de Toulouse.

En raison de la configuration de l'ensemble immobilier imposant une réflexion commune avec la Cour Administrative d'Appel, celle ci sera consultée lors de la sélection.

Ce comité de sélection se réservant le droit de recevoir les candidats en séance.

La commune se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de la vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La vente pourra alors être poursuivie selon d'autres modalités. Les soumissionnaires pourront être invités à participer à cette nouvelle phase.

En fonction des offres et projets présentés, la Mairie de Toulouse se réserve le droit, sans avoir à se justifier, de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront présentées aux candidats sélectionnés.

Il est précisé que ce type de procédure ne relève pas du Code des Marchés Publics puisqu'il s'agit d'une vente de foncier et non de l'achat de prestation.

Par ailleurs, les candidats ne seront pas rémunérés à l'issue de la consultation.

C-7) Réalisation d'études et audits par le porteur de projet :

Le candidat pourra procéder aux études techniques sans pour autant engager des travaux destructifs sauf à en demander l'autorisation préalable du vendeur, notamment pour les diagnostics techniques.



D) La contractualisation :

La Mairie de Toulouse sera représentée par Me Bertrand Biassette 20 Avenue Etienne Billières 31300 Toulouse.

D-1) La promesse unilatérale de vente

Une promesse unilatérale de vente sera établie par acte authentique aux frais du candidat retenu.

Un projet de promesse figure au Dossier d'Informations. Ce projet a valeur contractuelle entre la Commune de TOULOUSE et le candidat acquéreur retenu.

Le délai ouvert au candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, pour lever l'option expirera comme indiqué au paragraphe "planning prévisionnel" qui précède.

La promesse prévoira une faculté de substitution au profit d'une société dont le candidat acquéreur serait associé majoritaire.

a) Résiliation unilatérale à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse

Avant l'expiration du délai mentionné au g du tableau de l'article C-1), la promesse de vente pourra être résiliée, sans indemnité de part ni d'autre, à l'initiative du candidat retenu - bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente, s'il ressort de l'étude de faisabilité mise en place par l'acquéreur une impossibilité de déposer un permis de construire conforme au projet envisagé, en raison notamment de la réglementation d'urbanisme ou des contraintes techniques, et/ou d'un surcoût qui serait révélé à l'issue des études et audits réalisés par l'acquéreur,

Les modalités précises de cette résiliation sont indiquées dans le

projet de promesse.

Au-delà de ce délai, le candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, ne pourra plus revendiquer l'état du bien pour remettre en cause ses engagements.

La caducité de la promesse de vente devra avoir été notifiée au notaire rédacteur **avant** l'expiration du délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé.

Les études réalisées par le candidat retenu resteront acquises sans indemnité à la Mairie de Toulouse.

Le candidat pourra procéder aux études techniques sur le site après en avoir demandé l'autorisation préalable au vendeur.

Le candidat réalisera ces études-et devra remettre le site en l'état initial immédiatement dès la fin de l'intervention des entreprises missionnées.

b) Résiliation unilatérale à l'initiative de la Mairie de Toulouse

A l'initiative de la Mairie de Toulouse et si bon semble à celle-ci, la promesse de vente pourra être résiliée si aucune demande de permis de construire ou un permis de construire non conforme au Projet validé du candidat retenu n'a été déposée par celui-ci avant l'expiration du délai indiqué au g du tableau de l'article C-1).

La caducité de la promesse de vente pourra être notifiée au notaire rédacteur jusqu'à l'expiration du délai de levée d'option.

Les modalités précises de cette résiliation sont indiquées dans le

projet de promesse.

c)– Indemnité d'immobilisation du terrain

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est égal à dix (10) pour cent du prix.

d)– Garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation

Le règlement de l'indemnité d'immobilisation au promettant, si elle devait lui être due, sera garanti :

- Soit par un versement financier d'égal montant séquestré en l'Étude de Maître Bertrand BIASSETTE,
- Soit par la fourniture au Notaire rédacteur de la promesse de l'original d'une garantie de paiement à première demande (GAPD) d'un montant égal à l'indemnité d'immobilisation,

Au plus tard au jour de la signature de la promesse de vente.

Si le bénéficiaire de la promesse de vente lève l'option dans les conditions de forme et délai prévus puis signe l'acte authentique de vente dans le délai contractuel, le montant des sommes versées à titre de dépôt de garantie pourra s'imputer intégralement sur celui du prix de vente ou lui être restitué.

Si l'option n'était pas levée, le tiers séquestre mettrait en œuvre la clause d'exigibilité qui suit.

e)– Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation ne sera restituée au candidat acquéreur que dans les hypothèses suivantes :

- caducité de la promesse de vente prononcée sur la base des justifications de non-faisabilité prévues au a) ci-dessus et dans

- la promesse de vente (article 30 a - clause d'étude préalable)
- si l'acquéreur justifie dans les délais prévus de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives.

L'indemnité d'immobilisation restera acquise à la Mairie de TOULOUSE dans toutes les autres hypothèses.

Aucun autre événement ne pourra remettre en cause l'exigibilité de l'indemnité d'immobilisation, y compris les difficultés que pourrait rencontrer le candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, dans l'obtention ou le déblocage de concours bancaires ou financiers ou la commercialisation de l'opération.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation est plus précisément indiqué dans le projet de promesse de vente.

Néanmoins, en cas de recours encore pendant contre le permis de construire à la date prévu au i du tableau figurant à l'article C-1), et après analyse des fondements de cette contestation, les parties s'obligent à se rencontrer pour tenter, de bonne foi, de convenir d'une prorogation du délai de réalisation de la condition suspensive.

D-2) L'acte de Vente

La vente du bien sera constatée par acte authentique notarié dont les frais seront assumés par le candidat retenu, devenu acquéreur.

Clauses particulières :

- Pacte de préférence

Si pendant les trente (30) années qui suivent l'acte de vente de l'Hôtel de Lestang, l'acquéreur décidait de transmettre ou transférer la propriété de **tout ou partie** des biens et droits

immobiliers, il sera tenu de faire connaître les modalités de transfert à la Commune de Toulouse, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier avant de conclure la vente définitive.

A égalité de prix et conditions, l'acquéreur devra donner la préférence à la Commune de Toulouse sur tout autre amateur. Une procédure similaire sera mise en œuvre en cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire.

Toute transmission ou transfert de propriété à un tiers sera soumise aux dispositions de ce pacte de préférence, pendant toute la durée de sa validité.

Ce pacte de préférence constitue une condition essentielle de la vente. Il sera publié en même temps que l'acte de vente de l'Immeuble.

La clause complète relative à ce pacte de préférence d'affectation est insérée dans le projet de promesse de vente.

D-3) Engagements particuliers de l'acquéreur

1°) Délais relatifs à la réalisation des travaux

Le candidat sélectionné devenu acquéreur s'obligera :

- A déposer la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ou à défaut d'informer la Mairie de Toulouse et à engager effectivement et matériellement les travaux de réalisation de son Projet dans les **douze (12) mois de la signature de l'acte authentique d'achat.**

Le démarrage effectif du chantier sera justifié en plus par la production de l'attestation du maître d'œuvre et de l'ordre de service « gros œuvre » à la Mairie de TOULOUSE dans ce délai.

- A achever les travaux de construction conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées conformément à son Projet dans un délai de **trente-six (36) mois à compter de la date d'ouverture de chantier mentionnées sur la DOC** déposée.

En cas de non-respect de ces engagements déterminants de la volonté de vendre de la Mairie de Toulouse, celle-ci pourra :

- Soit engager une action en résolution de la vente à la condition que l'acquéreur n'ait pas encore vendu une fraction de l'immeuble, Le prix sera alors restitué à l'acquéreur sous déduction d'une indemnité forfaitaire de vingt pour cent de celui-ci ;
- Soit engager une action en indemnisation dont le montant ne pourra être inférieur à vingt pour cent du prix.

2°) Engagement d'affectation

La réalisation de son projet par le candidat acquéreur, dans ce secteur de TOULOUSE, sera une cause impulsive et déterminante de l'engagement du vendeur à signer l'acte de vente.

Toute inobservation par le candidat acquéreur, des acquéreurs successifs et des éventuels preneurs des constructions qui seront édifiées de ces charges et conditions particulières pourra être sanctionnée.

Ainsi, jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux, le candidat sélectionné devenu acquéreur s'engagera à obtenir l'accord écrit de la Mairie de Toulouse avant de déposer une demande de permis modificatif à celui qui aura été obtenu préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, le candidat devenu acquéreur s'oblige à exécuter les charges et conditions particulières résultant du permis de construire qui lui aura été délivré et s'engage à mettre en œuvre le projet sur la base duquel sa candidature a été retenue.

En cas de non-respect de ces engagements déterminants de la volonté de vendre de la Mairie de Toulouse, celle-ci pourra :

- Soit engager une action en résolution de la vente à la condition que l'acquéreur n'ait pas encore vendu une fraction de l'immeuble, Le prix sera alors restitué à l'acquéreur sous déduction d'une indemnité forfaitaire de vingt pour cent de celui-ci ;
- Soit engager une action en indemnisation dont le montant ne pourra être inférieur à vingt pour cent du prix.

La clause relative à cette obligation d'affectation est insérée dans le projet de promesse de vente.

3°) Complément de prix

En cas de respect du projet par le candidat acquéreur, ce dernier bénéficiera d'une totale liberté en cas de revente de tout ou partie de l'immeuble, et n'aura pas à verser de complément de prix.

En revanche, en cas de mutations de tout ou partie de l'immeuble ou des parts sociales de la société propriétaire de l'immeuble,

- **sans exécution totale du permis de construire du Projet (à l'exception des ventes en l'état futur d'achèvement conformes au Projet),**

- dans les DIX (10) ans de l'acte de vente,

- pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'acquéreur, (ces trois conditions étant cumulatives),

L'acquéreur versera à la Mairie de Toulouse un complément de prix.

Ce complément correspond à 50 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur.

En cas de mutation d'une partie de l'Immeuble, son prix d'acquisition par l'Acquéreur sera déterminé en fonction du prix d'acquisition total rapporté à la surface de plancher autorisée sur cette partie d'Immeuble en vertu du permis de construire du Projet. Si des travaux sont réalisés conformément au permis de construire par l'Acquéreur et que ces travaux sont valorisés dans le prix de revente de tout ou partie de l'Immeuble sur justification d'une attestation émanant d'un expert immobilier judiciaire inscrit auprès de la Cour d'Appel de TOULOUSE, la plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la revente et la valeur d'acquisition, après déduction du coût des travaux réalisés par l'acquéreur, dûment justifiés.

Dans cette hypothèse, la Mairie de Toulouse se réservera la possibilité de mettre en œuvre de manière cumulative l'action en indemnisation.

La clause complète relative à ce complément de prix est insérée dans le projet de promesse de vente.

E) ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier de consultation, le tribunal compétent est celui du ressort de la situation de l'immeuble.

