



MAIRIE DE TOULOUSE
Direction de la Gestion Immobilière

**CESSION PAR SOUMISSION CACHETÉE DU BIEN IMMOBILIER
2 RUE SAINT JEAN**



CAHIER DE CONSULTATION

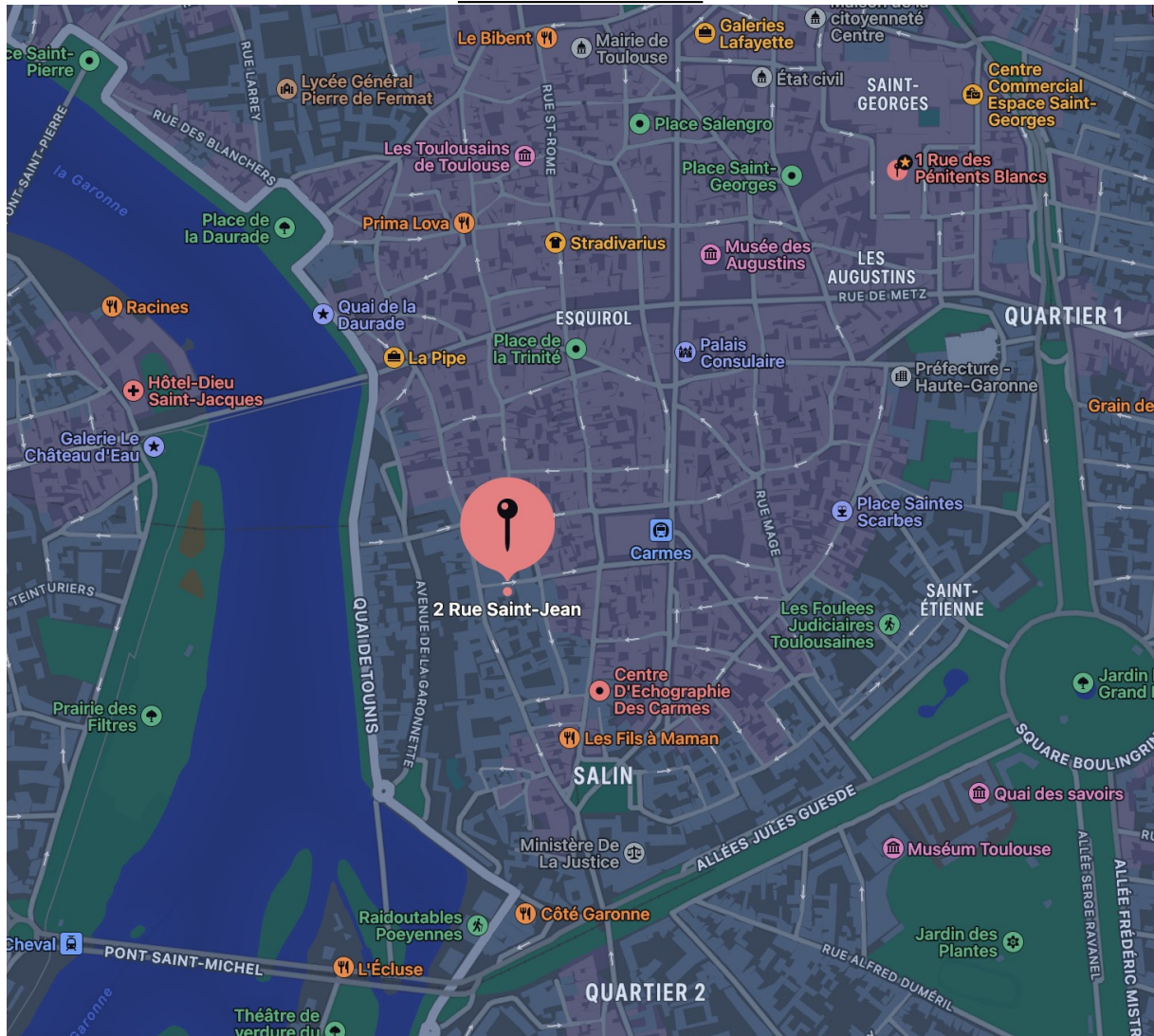
Sommaire

Préambule :.....	3
1) Désignation du bien à vendre :.....	4
2)Objet de la consultation :.....	5
3) Contexte réglementaire :.....	10
4) Situation locative :.....	11
5) Planning prévisionnel :.....	11
6) Déroulement de la procédure :.....	11
7) Visites du bien :.....	11
8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :.....	12
9) Dossier de consultation :.....	13
10) Remise des candidatures :.....	13
11) Choix du candidat :.....	13
12) La contractualisation.....	14
12.1. La promesse unilatérale de vente.....	14
12.1.1 - Résiliation unilatérale à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse.....	14
12.1.2 - Résiliation unilatérale à l'initiative de la Mairie de Toulouse.....	15
12.1.3 – Indemnité d'immobilisation du terrain.....	15
12.1.4 – Garantie de versement de l'indemnité d'immobilisation.....	15
12.1.5 – Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation.....	15
12.2. Sécurisation du site par le porteur de projet :.....	16
12.3. L'acte de vente.....	17
12.4. Clauses particulières :.....	17
12.4.1 Pacte de préférence.....	17
12.4.2 Engagements particulier de l'acquéreur.....	17
13) Attribution de juridiction.....	18

Préambule :

La Mairie de Toulouse propose à la vente un bien immobilier, situé 2 rue Saint-Jean, référencé 816 section AB n°194 pour une superficie de 346 m².

PLAN DE SITUATION

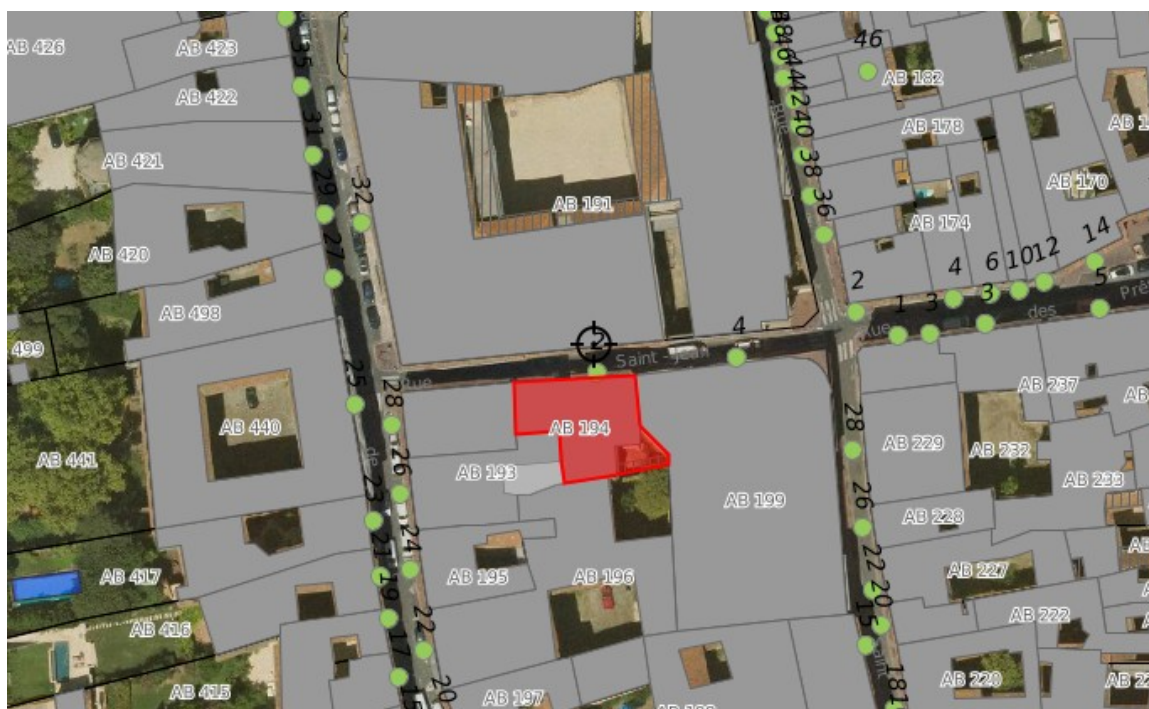


La Mairie de Toulouse a acquis cette parcelle au terme d'un acte notarié en date du 24 Juillet 1984.

Le présent cahier de consultation vise à présenter la démarche de désignation aux soumissionnaires susceptibles d'être intéressés, ainsi qu'à fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux locaux et à l'élaboration des candidatures et offres.

1) Désignation du bien à vendre :

La Mairie de Toulouse met en vente un terrain bâti cadastré 816 section AB n°194 d'une contenance de 346 m². Cet ensemble immobilier se situe dans le quartier des Carmes, 2 rue Saint-Jean, à proximité immédiate de l'Église Notre-Dame de La Dalbade.



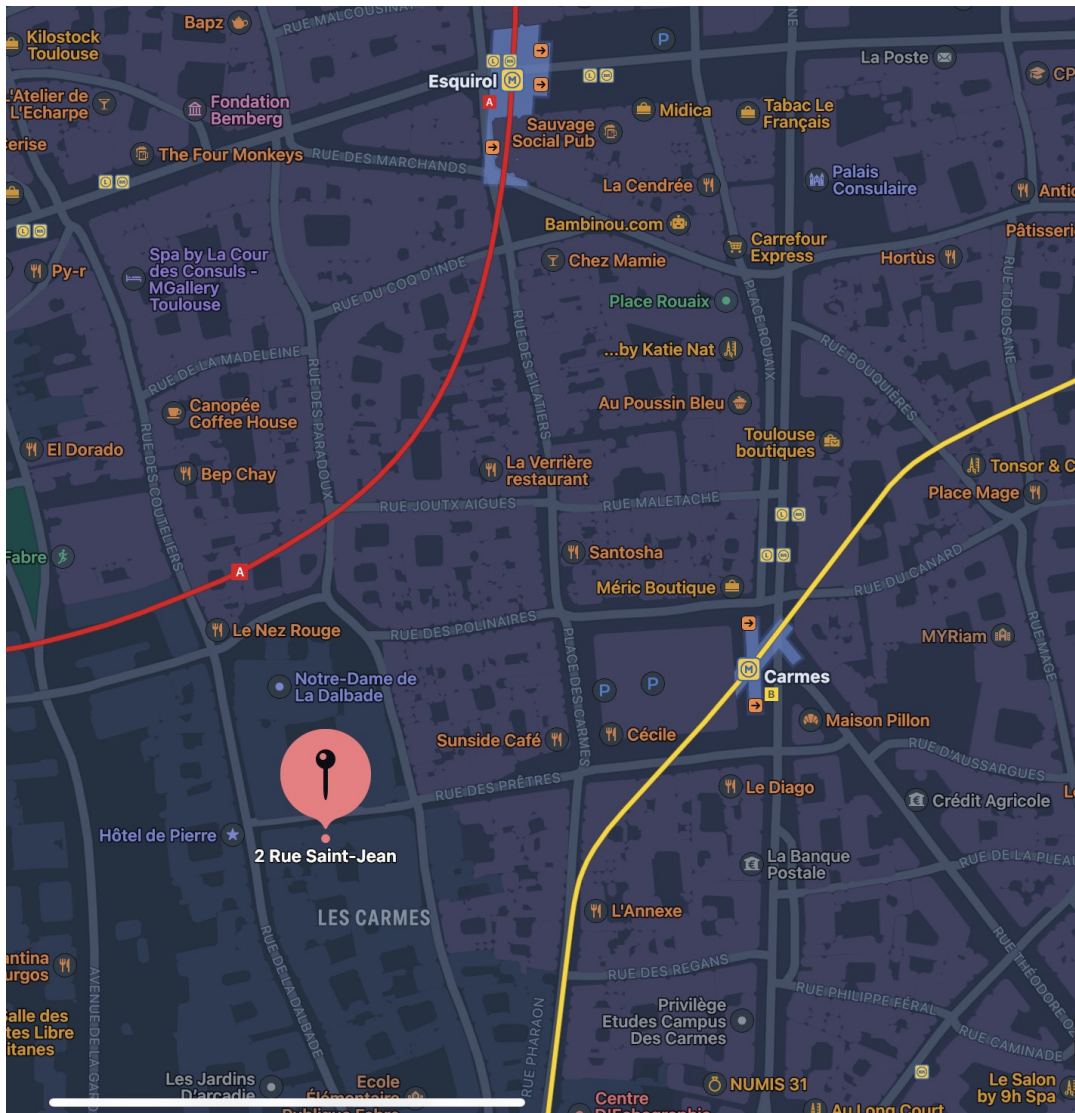
L'immeuble contient une surface développée totale d'environ 510,9m² décomposé comme suit :

- 193,60m² au RDC,
- 198,30m² au R+1
- 119m² au R+2.
- d'une terrasse de 16,90m²
- et d'une cour intérieure de 45m².

Un diagnostic structurel de la propriété a été effectué dont le compte rendu est inséré dans la data-room. Les frais correspondants (soit la somme de 4800€ TT- 4000€ HT) seront à la charge du candidat sélectionné. Cette étude structurelle sera transférée au candidat retenu, qui en sera ainsi propriétaire et pourra par exemple en demander des compléments au bureau d'étude qui l'a réalisé.

Il existe notamment trois fours destinés à la cuisson des poteries. Ces fours seront laissés par la commune dans le bien vendu, et il appartiendra le cas échéant à l'acquéreur de procéder, à ses frais, à leur évacuation (sauf si l'association en charge de leur gestion souhaite finalement en récupérer un ou plusieurs). La commune ne garantit aucunement le fonctionnement de ses fours.

Le site étant situé en hyper-centre, il bénéficie d'accès aux transports en commun, il est à 300 mètres de la station Carmes du métro ligne B ainsi qu'à 450 mètres de la station Esquirol du métro ligne A.



2)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 ensemble immobilier appartenant à la Mairie de Toulouse. Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence hors champ d'application du code de la Commande publique.

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 droit 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 ce terrain par délibération en date du 1^{er} décembre 2023. Une nouvelle délibération sera présentée à un Conseil Municipal ultérieur afin de valider le choix du candidat désigné acquéreur.

La Mairie de TOULOUSE tient à la disposition des candidats acquéreurs un dossier d'informations sous forme de data room (ci-dessous le « Dossier d'Informations ») ouverte par l'étude notariale de Maître Bertrand BIASSETTE-

Les candidats acquéreurs devront adresser un courriel à l'étude CONSEIL & ACTES NOTAIRES, à TOULOUSE (31300) sur l'adresse suivante : bertrand.biassette@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 l'adresse mail fournie par le candidat.

- En termes de programmation

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 8.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

- En terme financier :

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 de 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 bénéficiaire 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 mètre carré de surface de plancher déterminé sur la base de la proposition du candidat acquéreur.

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

Le bien immobilier, objet du présent cahier de consultation, est situé dans un secteur privilégié de Toulouse en raison :

- De sa situation en Hypercentre au sein d'une zone de mixité commerciale, d'habitations, de services publics et notamment de la présence de l'école maternelle Fabre à proximité
- Du périmètre de protection au titre des monuments historiques classé,
- De sa situation en Site Patrimonial Remarquable,
- De la configuration du quartier :

-La rue Saint Jean est fermée à la circulation des véhicules durant les périodes de rentrée et sortie de l'école, matin et soir tous les jours de la semaine hormis pendant les vacances scolaires (cf arrêté municipal inséré dans le Dossier d'Informations);

-La rue est également une voie étroite en sens unique avec un piétonnier étroit compliquant les manœuvres en entrée et en sortie de garage.

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





En termes de patrimoine

L'édifice a été construit en 1768 pour abriter la "Maison de la Charité" ou "bouillon des pauvres". Il est aujourd'hui occupé par des associations.

Il y a eu d'importants remaniements des intérieurs dans la 2e moitié du 20e siècle avec néanmoins la conservation de nombreux éléments de menuiseries, de l'escalier de la 2e moitié du 18e siècle et d'une salle voûtée d'arrêtes et ornée d'un décor en stuc de la 2e moitié du 19e siècle .

Il pourra être demandé de déposer la construction occupant le volume de la cour (derrière la porte d'entrée) pour restitution de cette dernière et les compositions des façades.

Au vue de la sensibilité architecturale du lieu et du contexte patrimonial du bâtiment **il est fortement recommandé d'associer les services d'un architecte du patrimoine.**

- En termes de choix de matériaux et de procédés de construction :

L'enjeu est de préserver la santé des occupants, les ressources naturelles et de réduire l'impact environnemental des constructions. L'opérateur devra donc s'engager à livrer un projet sain et économe en énergie et en charges conformément à la réglementation en vigueur.

- En termes opérationnel :

Il est précisé que ce terrain est viabilisé.

- Canalisations EP
- Canalisations EU
- GAZ
- Électricité hta
- Électricité bt
- Eau potable



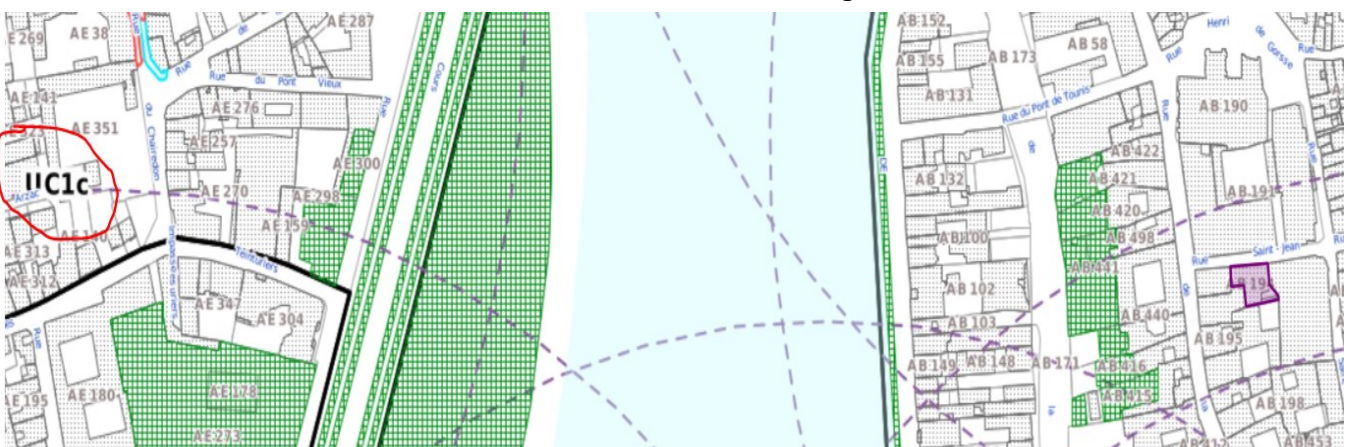
Il est également précisé que le compteur électrique est commun avec la Maternelle Fabre, la Bibliothèque et le bien objet de la vente.

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'électricité),
- de réséquer les éventuels réseaux qui desserviraient le bien vendu, mais qui passeraient encore par les immeubles adjacents (Maternelle et bibliothèque), de manière à éviter toute constitution de servitude de réseaux à ce titre. Le candidat acquéreur devra ainsi procéder à une indépendantisation des réseaux par rapport aux autres immeubles adjacents de la collectivité (école, bibliothèque), et ce en parfaite coordination avec les services techniques de la commune, et selon leur calendrier.

3) Contexte réglementaire :

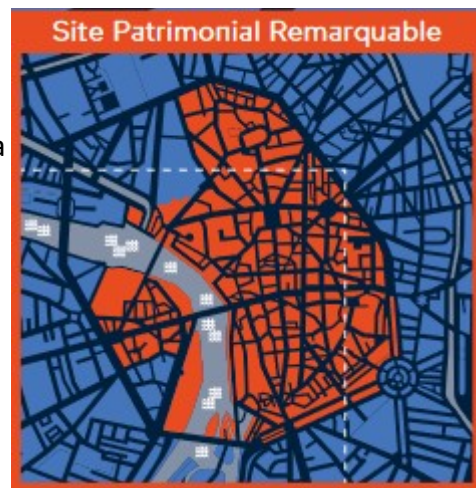
Le bien est actuellement localisé en zone UC1c du PLU en vigueur.



Le centre historique de Toulouse est doté, depuis le 21 août 1986 d'un Secteur Sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Il s'étend sur 256 hectares dont 230 ha sur l'emprise de la ville et 26 ha couvrant la Garonne.

En 2018, le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur est relancé, ce règlement d'urbanisme, une fois approuvé ce substituera au règlement en vigueur sur le périmètre couvert par le SPR. Le PSMV devrait être approuvé début 2025.



Un dossier d'information sur le PSMV est consultable sur le site internet :

<https://metropole.toulouse.fr/sortir/patrimoine/protger-le-patrimoine/restaurer-le-patrimoine#le-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur-psmv>

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

Étant en Site Patrimonial Remarquable, il est précisé que toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

4) Situation locative :

Le bien est occupé par des associations jusqu'en juillet 2025.

5) Planning prévisionnel :

Lancement de la consultation	9 OCTOBRE 2024
Date limite de dépôt des offres et projets	31 JANVIER 2025
Commission d'étude des offres + choix final	FEVRIER 2025
Délibération d'autorisation de signer la promesse de vente à l'issue de la consultation / validation par le Conseil Municipal du candidat et du montage sélectionnés	JUIN 2025
Promesse de vente + dépôt de garantie	SEPTEMBRE 2025
Fin du délai pour réaliser les études + audits et déposer la (des) demande(s) d'autorisation d'urbanisme	DECEMBRE 2025
Obtention du (des) Permis confirmés	AOÛT 2026
Cession du terrain – Date limite pour lever l'option, signer l'acte de vente et verser le prix	DECEMBRE 2026

6) 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 de la Mairie de Toulouse.

7) Visites du bien :

La Mairie de Toulouse organisera des visites de l'immeuble les jeudis matins entre le 14 octobre et le 30 novembre 2024 dont les créneaux seront affectés par ordres d'inscription.

A cet effet, les candidats intéressés doivent impérativement s'inscrire à l'adresse mail suivante : dgi-ventes.immobilieres@toulouse-metropole.fr, en indiquant le nombre de représentant du candidat acquéreur, qui ne peut excéder 3 personnes, ainsi qu'en objet du mail : « Visite du 2 rue Saint Jean ».

8) 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 détaillant 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;
- un projet de plan masse comportant les dessertes et les principes d'aménagement retenus;
- un plan schématique des niveaux,
- une esquisse de la façade,
- un calendrier prévisionnel de réalisation et de livraison du programme,
- une synthèse/perspective/esquisse de l'opération projetée,
- un bilan d'opération détaillé par destination,

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 libellé en euros.

Il devra s'engager à :

- Acquérir le Bien en l'état, sans condition suspensive autre que celles énoncées à l'article 12. ci-dessous,
- Respecter le présent cahier de consultation et devra compléter la lettre de candidature jointe au présent cahier.

D'autre part, les personnes physiques devront fournir :

- leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement ;
- copie de leur Carte Nationale d'Identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Pour les personnes morales de droit français :

- Un Kbis de moins d'un mois au jour du dépôt de sa candidature ;
- Le 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.

9) 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.

10) Remise des candidatures :

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention « VENTE PAR SOUMISSION CACHETÉE – Ensemble immobilier 2 Rue Saint-Jean - NE PAS OUVRIR », au plus tard, avant le 31 janvier 2025 à 16h00, à l'adresse suivante :

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

La candidature pourra également être déposée à l'étude notariale dans les mêmes conditions et dans le même délai contre remise d'un récépissé.

Les candidatures dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que celles remises sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenues.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à la Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Toulouse à l'adresse mail suivante : dgi-ventes.immobilières@toulouse-metropole.fr,

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

11) Choix du candidat :

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

Le choix du candidat s'orientera en fonction, notamment, des critères suivants :

- Le respect des recommandations ainsi que de la qualité du projet soumis à la consultation,
- La capacité des candidats à respecter leurs engagements,
- La proposition financière,
- L'aboutissement à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais.

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.

12) La contractualisation

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

12.1. 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.

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 ayant avec le signataire de la promesse des liens capitalistiques forts au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, et qui s'engagera à respecter la promesse signée, le présent cahier des charges et le projet du lauréat validé par la Mairie de Toulouse.

12.1.1 - Résiliation unilatérale à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse

Avant l'expiration du délai mentionné au tableau de l'article 5., la promesse de vente pourra être résolue, sans indemnité de part ni d'autre, à l'initiative du candidat retenu – bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente, et seulement si bon semble à celui-ci, s'il ressort de l'étude de faisabilité mise en place par l'acquéreur des contraintes techniques, et/ou un surcoût qui serait révélé à l'issue des études et audits réalisés par l'acquéreur, et qui conduirait à un déséquilibre économique de son projet.

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 sans gêner le bon fonctionnement du bien immobilier et devra remettre le site en l'état initial immédiatement dès la fin de l'intervention des entreprises missionnées.

12.1.2 - 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 encore si une demande de 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 tableau de l'article 5.

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

La mise en œuvre de la résiliation unilatérale du paragraphe 12.1.1 retire tout objet à la présente clause.

12.1.3 – Indemnité d'immobilisation du terrain

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est égal à dix (10) pour cent du prix HT du projet retenu par la collectivité et figurant dans la promesse de vente.

Celle-ci reste acquise à la Mairie de Toulouse si le candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, ne lève pas d'option dans les délais et conditions de forme qui seront prévus, sans avoir, avant l'expiration du délai en question, justifié de la non réalisation de l'une des conditions suspensive dont il bénéficiera.

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.

12.1.4 – 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 à ce même notaire 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 celle-ci.

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.

12.1.5 – Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation

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

- résiliation de la promesse de vente prononcée à la demande du bénéficiaire de la promesse, notifiée à la Mairie de Toulouse, dans les conditions prévues au paragraphe 12.1.1. qui précède.

- si l'acquéreur justifie dans les délais prévus de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives.

L'indemnité d'immobilisation sera intégralement restituée au candidat acquéreur dans les trente (30) jours de sa demande (sans versement d'intérêt).

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

Il en ira notamment ainsi si le promettant notifie au bénéficiaire de la promesse de vente, dans les conditions prévues au paragraphe 12.1.2 qui précède, sa décision de résilier la promesse.

Dans ces hypothèses, l'indemnité d'immobilisation sera exigible en faveur de la Mairie de Toulouse, et lui sera intégralement remise dans les trente (30) jours de sa demande ou la Mairie pourra actionner la GAPD le cas échéant.

En revanche, 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.

Néanmoins, en cas de recours encore pendant contre le permis de construire à la date prévue au tableau figurant à l'article 5, 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.

12.2. Sécurisation du site par le porteur de projet :

Le vendeur fera procéder à la sécurisation du site à compter de la libération des lieux par les associations estimée pour le 31 juillet 2025, et ce afin d'empêcher toute intrusion, occupation illégale ou dégradation, jusqu'à la signature effective de l'acte constatant le transfert de propriété.

Cette sécurisation comprendra normalement :

- l'installation d'une vidéo-surveillance et d'alarme,
- le renforcement de la sécurité des fenêtres par des panneaux en bois,
- la pose de barre de fer sur les portes annexes.

Le coût de cette sécurisation du site par la collectivité sera refacturé à l'acquéreur, qui devra en payer le coût en plus du prix de vente lors de l'acte de vente, et ce moyennant un montant maximal de 7500 €HT.

12.3. L'acte de vente

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

12.4. Clauses particulières :

12.4.1 Pacte de préférence

Si pendant les trente (30) années qui suivent l'acte de vente du bien à vendre 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.

Ce pacte de préférence ne s'appliquera pas aux ventes en l'état futur d'achèvement ou ventes d'immeuble à rénover conformes au permis de construire relatif au Projet.

12.4.2 Engagements particulier de l'acquéreur

12.4.2.1. Délais relatifs à la réalisation des travaux / Respect du permis de construire

1°) Le candidat sélectionné devenu acquéreur s'obligera :

- A déposer la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) 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 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.

2°) 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.

3°) 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.

12.4.2.2. 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 ou ventes d'immeubles à rénover 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 sont 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.

13) 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.