

TOULOUSE METROPOLE
Direction de la Gestion Immobilière

CESSION PAR SOUMISSION CACHETEE
DES LOTS 117, 120
SITUES 1 PLACE DE BELFORT A TOULOUSE (31000)



CAHIER DE CONSULTATION

Préambule :	3
1) Désignation du bien à vendre :	4
2) Objet de la consultation :	6
3) Contextes règlementaires :	7
4) Situation locative :	8
5) Planning:	8
6) Déroulement de la procédure :	9
7) Visites du bien :	9
8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :	9
9) Dossier de consultation :	11
10) Remise des candidatures :	11
11) Choix du candidat :	11
12) La contractualisation :	12
12.1. - La promesse unilatérale de vente :	12
12.1.1 - Indemnité d'immobilisation du terrain.....	12
12.1.2 - Versement de l'indemnité d'immobilisation.....	13
12.1.3 - Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation.....	13
12.2. L'acte de vente :	13
13) Attribution de juridiction.....	14
14) Annexes au cahier de consultation.....	14

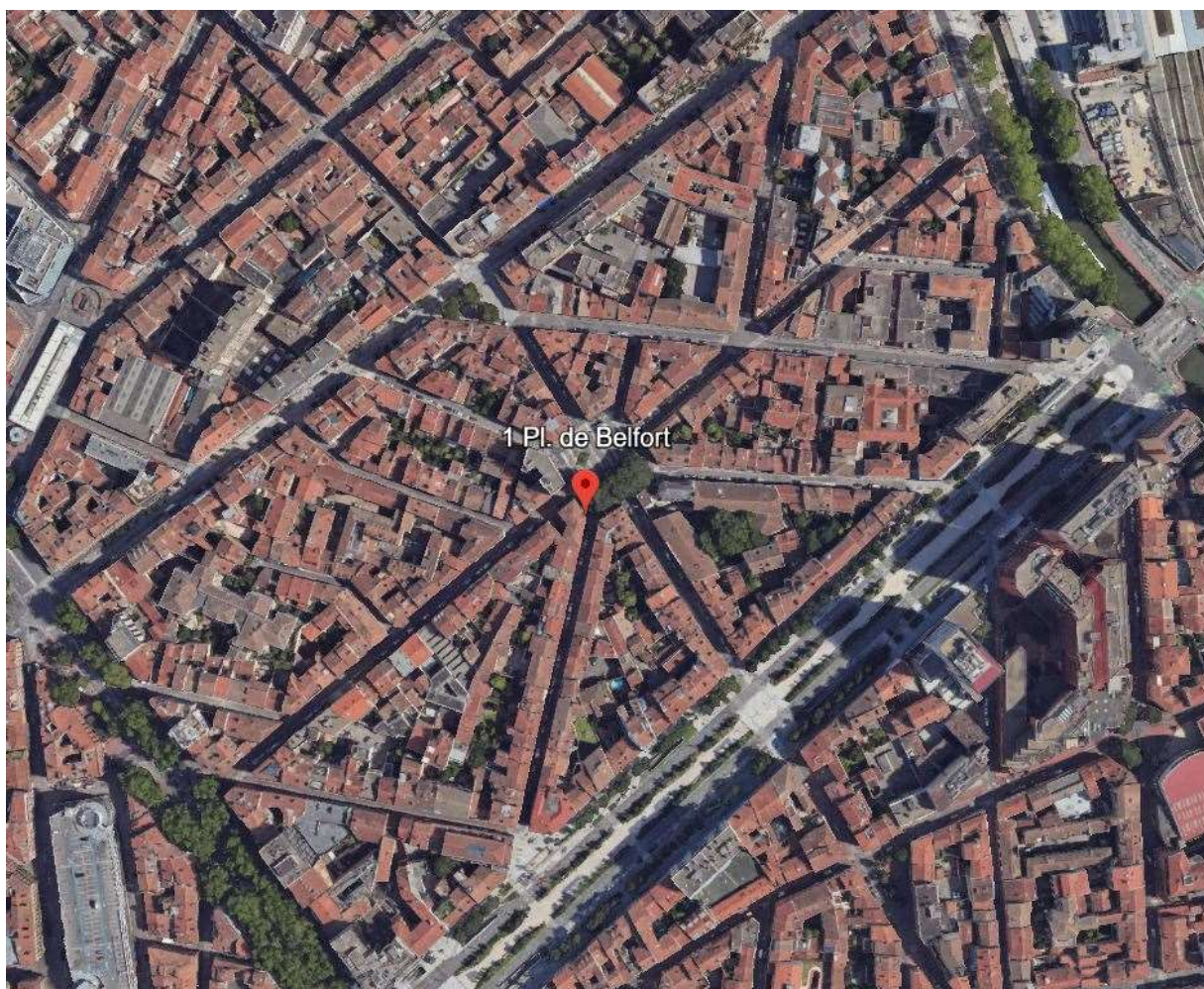
Préambule :

L'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse (EPFL), créé en 2006, a pour mission d'acquérir, gérer temporairement et céder des biens fonciers ou immobiliers pour accompagner les projets d'aménagement, le développement de logements sociaux, les activités économiques et la valorisation des espaces naturels. Ces acquisitions sont réalisées pour son propre compte ou pour le compte de ses membres.

Dans le cadre de cette mission, l'EPFL est devenu copropriétaire des lots n°117 et n°120. Ces biens sont situés dans un ensemble immobilier dénommé « Copropriété BELFORT – DENFERT ROCHEREAU », localisé au 1 place de Belfort, 31 rue Héliot et 36 rue Denfert Rochereau à Toulouse, et cadastré sous la référence 822 AB 575.

Les biens en question ont été acquis par acte notarié le 19 décembre 2013 pour le compte de la Ville de Toulouse, dans le cadre de l'opération « Commerce Avenir ».

PLAN DE SITUATION



Depuis 2021, conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la compétence en matière de développement économique, incluant la politique locale du commerce, a été transférée à Toulouse Métropole.

Par conséquent, Toulouse Métropole s'est substituée à la Ville de Toulouse dans le pilotage de cette opération.

Une convention, signée le 19 avril 2023 entre Toulouse Métropole et l'EPFL, fixe les modalités de poursuite de cette opération, dans le respect du règlement d'intervention de l'EPFL tel qu'approuvé par son Conseil d'Administration le 14 décembre 2021.

Conformément au règlement d'intervention de l'EPFL, en cours de portage, la Collectivité a la possibilité de procéder au rachat du bien ou de désigner un tiers pouvant se substituer à elle. Dans ces conditions, Toulouse Métropole engage une procédure de vente sous plis cachetés afin de désigner un tiers acquéreur.

Le présent cahier de consultation vise à présenter la démarche de désignation aux soumissionnaires susceptibles d'être intéressés, ainsi qu'à informer les candidats sur les modalités de la vente, les caractéristiques du bien, les conditions de soumission et les engagements attendus. Il a pour objet d'assurer la transparence de la procédure et d'encadrer juridiquement la sélection du candidat acquéreur.

1) Désignation du bien à vendre :

La vente concerne deux lots de copropriété appartenant à l'EPFL du Grand Toulouse.

Le lot n°120 est désigné aux termes de l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître DUCASSE-DAVID, notaire à TOULOUSE, le 2 septembre 1988, de la manière suivante :

« CORPS C – REZ-DE-CHAUSSEE

Bureaux, situés au Rez-de-chaussée du corps A, en façade sur la rue DENFERT ROCHEREAU et la place de BELFORT, comprenant : dégagement, WC, 2 bureaux.

Ce lot est accessible directement depuis la place de BELFORT ou depuis la cour commune.

Il permet l'accès au lot 117 (cave du sous-sol) par un escalier privatif.

Et les 81/1000èmes des parties communes générales.

Un mesurage CARREZ a été réalisé sur le lot 120 par le Cabinet ING-DIAG31 | 2, chemin de gentis 31320 VIEILLE TOULOUSE, le 31 juillet 2025 duquel il résulte que la surface loi CARREZ dudit lot est de 81,04 mètres carrés.

Le lot n°117 est désigné aux termes de l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître DUCASSE-DAVID, notaire à TOULOUSE, le 2 septembre 1988, de la manière suivante :

« CORPS C – SOUS-SOL

Cave, située au sous-sol du corps C.

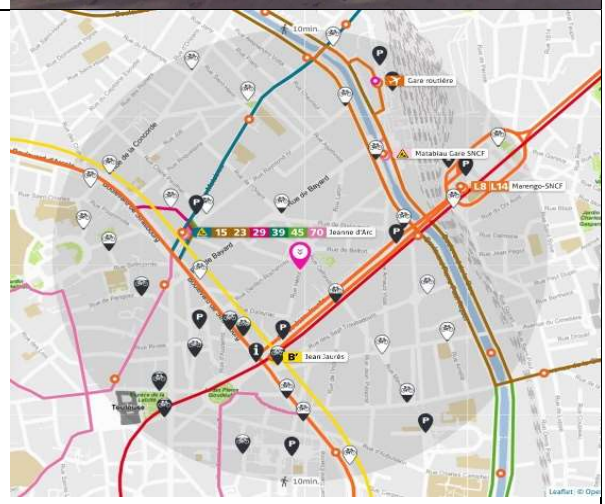
Ce lot est accessible depuis le lot 120, par un escalier privatif.

Il constitue la dépendance particulière et exclusive du lot 120

Et les 11/1000èmes des parties communes générales.

Ces lots qui étaient exploités, lors de l'acquisition par l'EPFL, pour un usage commercial, sont aujourd'hui libres de toute occupation quelconque.

L'ensemble immobilier est situé en copropriété et bénéficie d'un emplacement central dans le centre-ville de Toulouse, à proximité immédiate des transports en commun.



2) Objet de la consultation :

Toulouse Métropole organise une procédure de mise en concurrence en vue de vendre les biens mentionnés ci-dessus pour le compte de l'EPFL. Cette procédure n'est pas soumise aux règles de la commande publique, car elle porte sur une cession relevant du domaine privé.

Toulouse Métropole désignera, à l'issue de la présente consultation, le lauréat de cette dernière aux termes d'une délibération motivée du conseil métropolitain, fondée notamment sur les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente.

Après sélection du candidat retenu, le conseil d'administration de l'EPFL délibèrera afin d'autoriser la cession directe au lauréat. Cette délibération ne pourra intervenir qu'après avis du service des Domaines.

Les candidats intéressés pourront consulter un dossier d'informations mis à disposition via une data room ouverte par l'étude notariale de Maître Thomas MILHES, notaire à TOULOUSE (31500), 21 Avenue Georges Pompidou.

Pour accéder à cette data room, chaque candidat devra adresser un courriel à l'office notarial de Maître Thomas MILHES à TOULOUSE (31500) sur l'adresse suivante : cession.belfort@pascual.notaires.fr en indiquant son nom, prénoms et adresse mail. L'accès à la data room sera autorisé à l'adresse mail fournie par le candidat.

- **En termes de projet :**

Les candidats doivent décrire le devenir du local commercial situé en rez-de-chaussée, intégré dans une copropriété et les autorisations éventuelles qu'il sera tenu d'obtenir auprès des services compétents.

Il est ici précisé qu'il résulte de l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître DUCASSE-DAVID, notaire à TOULOUSE, le 2 septembre 1988 que la destination de l'immeuble est ainsi décrite en son article 7 (...) A/Destination de l'Immeuble – Occupation – Location

*« Les lots de cette copropriété sont destinés principalement **à usage commercial ou professionnel au rez-de-chaussée**, à l'habitation bourgeoise ou à l'exercice des professions libérales ou bureaux pour les niveaux supérieurs ».*

La future affectation du local devra être clairement précisée, et justifiée dans le dossier de candidature. Le porteur de projet devra s'engager sur cette affectation dans la promesse unilatérale de vente, laquelle sera reprise dans l'acte authentique de vente.

L'objectif est de permettre la reconversion du local dans le respect du cadre réglementaire en vigueur, tout en assurant la cohérence du projet avec les ambitions urbaines, économiques et sociales du quartier.

- **En terme financier :**

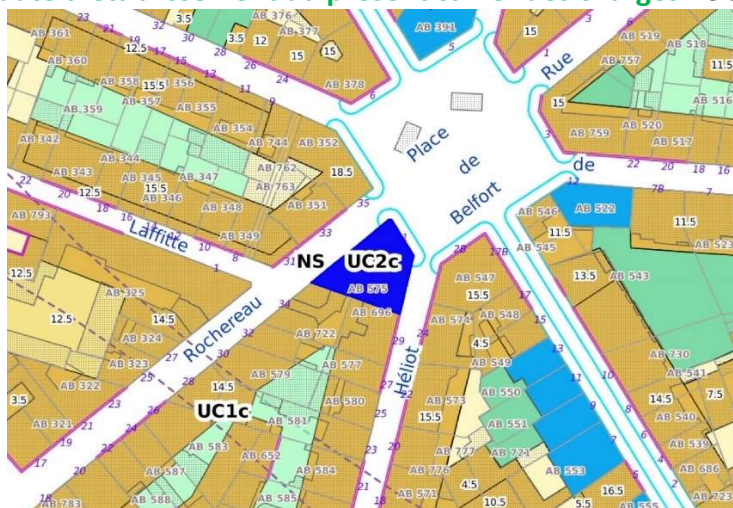
Les candidats devront s'engager sur un montant ferme et définitif d'acquisition du local commercial situé en rez-de-chaussée, en copropriété. Aucune révision du prix ne pourra être

demandée au motif d'une méconnaissance du bien, de ses caractéristiques techniques, juridiques ou réglementaires, notamment celles liées au statut de la copropriété.

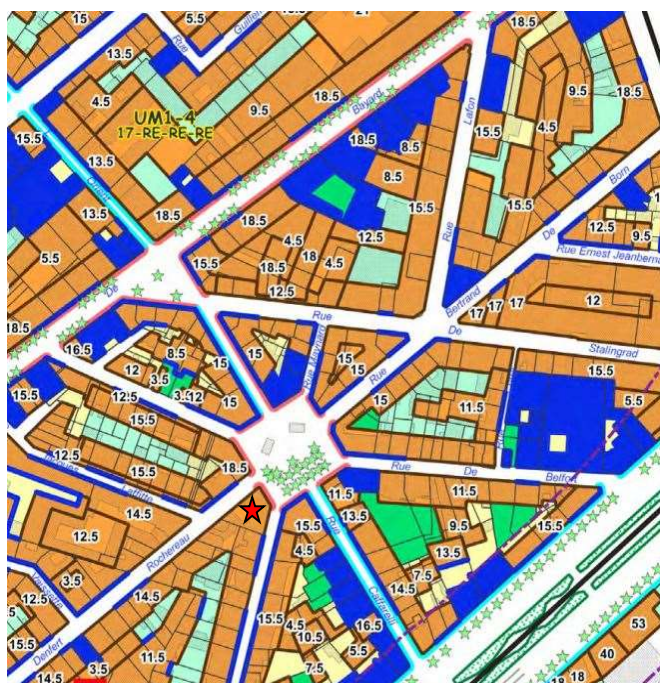
Le candidat sera sélectionné sur la base de son offre financière et de son projet d'exploitation, en cohérence avec la surface existante du local. Le candidat devra indiquer dans son offre s'il entend faire l'acquisition par l'intermédiaire d'une structure assujettie à la TVA, le prix de la vente étant soumis à la TVA sur marge.

3) Contexte réglementaire :

Zonage PLU à la date d'établissement du présent cahier des charges : UC2c



Zonage PLUiH : UM1-4



★ 1 place de Belfort

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée « alimentaire »

Zones UM1-4 : Secteur à dominante urbaine mixte, destiné à accueillir de l'habitat et des activités économiques de proximité. Préconisation alimentaire : les projets à vocation alimentaire (restauration, commerce de bouche, épicerie, etc.) sont encouragés en rez-de-chaussée, en particulier dans les axes structurants et les quartiers à densité de flux.

Il y a lieu de préciser que les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination à destination d'habitation, d'entrepôt, activités de services et activités alimentaires (notamment superettes et drives piétons) sont interdits.

Implantation dans une copropriété : tout aménagement ou changement de destination devra également respecter le règlement de copropriété (usage autorisé, travaux, nuisances, parties communes, etc...).

Il est à noter que le PLUi-H a été arrêté en Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024 et soumis à enquête publique du 2 janvier au 13 février 2025. L'approbation finale de ce PLUi-H est prévue fin 2025. Une fois approuvé, le PLUi-H entrera en application après le contrôle de légalité de l'État. Il servira alors de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

4) Situation locative :

Les locaux sont inoccupés et libres de toute location ou occupation de droit à la date de la présente consultation.

5) Planning :

Procédure menée par Toulouse Métropole	CONSULTATION	Lancement de la consultation	24 octobre 2025
		Date limite de dépôt des offres et projets	19 décembre 2025
	SELECTION	Commission d'étude des offres + choix final	Janvier 2026
		Délibération de sélection du lauréat l'issue de la consultation par le Conseil Métropolitain Délibération du conseil d'administration de l'EPFL autorisant la signature de la promesse et de l'acte authentique de vente avec le candidat désigné par TOULOUSE METROPOLE.	1 ^{er} semestre 2026
Transmission du dossier à l'EPFL pour finaliser la cession	PROMESSE UNILATERALE DE VENTE	Promesse unilatérale de vente sous condition suspensive (en fonction du projet retenu) et versement de l'indemnité d'immobilisation	Septembre 2026
	CESSION	Signature de l'acte authentique de vente du bien après réalisation des conditions suspensives et versement du prix.	

6) Déroulement de la procédure :

À l'issue de la phase de consultation et après réception des projets, Toulouse Métropole procédera à l'analyse des offres en vue de désigner un lauréat. Une promesse de vente sera ensuite conclue entre l'EPFL et ce dernier.

Avant la désignation finale, Toulouse Métropole se réserve la possibilité de demander aux candidats des précisions, ajustements ou évolutions de leur programme, qui seront examinés dans le cadre de l'analyse des propositions. À cette occasion, les candidats pourront être convoqués individuellement à un échange ou un dialogue avec les représentants de Toulouse Métropole.

Pendant toute la durée de la procédure, les candidats s'engagent à ne pas communiquer publiquement sur leur projet sans l'accord préalable de Toulouse Métropole.

7) Visites du bien :

Toulouse Métropole organisera des visites du local commercial selon un planning préétabli. Les créneaux seront attribués dans l'ordre des inscriptions.

Les candidats intéressés doivent impérativement s'inscrire par courriel à l'adresse suivante : dgi-ventes.immobilieres@toulouse-metropole.fr, en indiquant le nombre de représentants du candidat acquéreur (dans la limite de 3 personnes maximum), ainsi qu'en précisant dans l'objet du mail : « Visite du local commercial - 1 place de Belfort ».

8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :

Dans le cadre de la procédure de consultation, chaque candidat devra remettre un dossier complet, au format A4 et/ou A3, présenté dans une enveloppe cachetée, et fourni en version papier et numérique. Ce dossier devra impérativement comprendre les éléments suivants :

- une lettre de candidature, dûment complétée et signée, conforme au modèle fourni dans le Dossier d'Informations,
- le candidat devra fournir une note explicative présentant le projet d'exploitation du local commercial, précisant notamment l'activité projetée,
- une esquisse de la façade du local après aménagement, tenant compte du règlement de copropriété, des prescriptions architecturales éventuelles et du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI)
- un plan d'aménagement intérieur,
- un calendrier prévisionnel des travaux, de l'installation de l'activité et de l'ouverture au public,
- un bilan prévisionnel d'exploitation, indiquant les investissements nécessaires et les recettes attendues selon l'activité prévue.

Le candidat devra présenter une offre d'achat ferme et définitive, indiquant un prix exprimé et libellé en euros.

Aux termes de cette offre, le candidat devra préciser s'il acquiert le bien en l'état ou sous condition suspensive notamment d'obtention d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, changement d'usage, etc.).

Par ailleurs, le candidat devra préciser s'il entend soumettre son acquisition à la condition suspensive d'obtention d'un financement bancaire et, le cas échéant, en préciser les conditions (montant minimal et maximal emprunté, durée de remboursement, taux hors assurance maximum, délai d'obtention).

Sous réserve des seules éventuelles conditions suspensives prévues ci-dessus (obtention d'une autorisation d'urbanisme et financement), le candidat s'engage à :

- acquérir le bien en l'état,
- respecter les dispositions du présent cahier de consultation et à compléter la lettre de candidature jointe à ce cahier.

Par ailleurs, les candidats personnes physiques devront fournir :

- leur identité complète, comprenant nom, prénoms, domicile, profession, situation familiale, ainsi que leur régime matrimonial ou PACS le cas échéant,
- une copie d'une pièce d'identité officielle en cours de validité comportant une photographie (carte nationale d'identité ou tout autre document équivalent).

Pour les personnes morales de droit français, les candidats devront fournir les pièces justificatives suivantes :

- un extrait Kbis datant de moins d'un mois à la date de dépôt de la candidature,
- le nom du ou des dirigeants, représentants légaux, ou des personnes dûment habilitées à engager la société, accompagné des justificatifs de leur nomination,
- un exemplaire à jour des statuts de la société, certifié conforme par son représentant légal ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de l'offre ferme, sous forme d'une décision ou délibération de l'organe compétent de la société. Ces pouvoirs doivent autoriser valablement le signataire à engager la société aux conditions et prix proposés dans l'offre. Le défaut de justification pourra entraîner l'irrecevabilité de l'offre,
- les justificatifs attestant de la capacité financière de la société candidate, notamment le chiffre d'affaires global hors taxes des trois dernières années, ainsi que la part liée aux activités immobilières ou commerciales similaires,
- une présentation du savoir-faire et de l'expérience professionnelle, avec la liste des opérations réalisées au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, et la destination commerciale ou autre des projets ;
- en cas d'appartenance à un groupe, le nom du groupe ainsi que ses éléments financiers (chiffre d'affaires global hors taxes des trois dernières années et part liée aux activités immobilières ou commerciales).

Le candidat devra fournir tout document ou attestation permettant d'évaluer sa capacité financière à acquérir le local commercial en copropriété et à financer l'aménagement et l'exploitation envisagés, tels qu'un avis préalable d'un établissement bancaire. En cas d'exploitation par une tierce personne, le candidat devra fournir tous les documents permettant d'évaluer la capacité du futur exploitant à financer l'aménagement et l'exploitation envisagés

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 envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), dans une enveloppe cachetée portant la mention :

« VENTE PAR SOUMISSION CACHETÉE - Local commercial -1 place de Belfort-NE PAS OUVRIR », et réceptionnée au plus tard le 19 décembre 2025 à 16h00, à l'adresse suivante :

SELARL PASCUAL et associés – notaires
A l'attention de Maître Thomas MILHES
21 Avenue Georges Pompidou
31500 TOULOUSE

Il sera également possible de déposer les candidatures directement à l'étude notariale, en prenant rendez-vous au préalable via l'adresse dédiée : cession.belfort@pascual.notaires.fr dans les mêmes conditions et délais, contre remise d'un récépissé.

Toute candidature dont l'accusé de réception serait daté après la date et l'heure limites indiquées, ou remise dans une enveloppe non cachetée, sera automatiquement exclue.

Pour toute demande de renseignements complémentaires concernant cette procédure de consultation, les candidats peuvent contacter la Direction de la Gestion Immobilière de Toulouse Métropole à l'adresse suivante : dgi-ventes.immobiliieres@toulouse-metropole.fr

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

11) Choix du candidat :

Toulouse Métropole procédera librement au choix de l'offre qu'elle estimera la plus conforme aux attentes et à l'intérêt général. La sélection du candidat s'appuiera notamment sur les critères suivants :

- la qualité du projet présenté et sa conformité aux recommandations de la consultation,
- la capacité du candidat à tenir ses engagements, tant techniques que financiers,
- le montant de l'offre financière proposée,
- la faisabilité et la rapidité de concrétisation de la vente.

Toulouse Métropole se réserve le droit de suspendre ou d'annuler à tout moment la procédure de vente, sans obligation de motiver sa décision, ni d'indemniser les candidats. Elle peut également décider de ne pas donner suite aux offres reçues. Le processus de vente pourrait alors être relancé selon de nouvelles modalités, et les candidats initialement consultés pourraient être invités à y participer.

En fonction des projets et des offres déposés, Toulouse Métropole se réserve également la possibilité, sans justification, d'organiser un second tour de sélection. Dans ce cas, les modalités précises de cette seconde phase seront communiquées aux candidats préalablement retenus.

12) La contractualisation :

Toulouse Métropole et l'EPFL seront assistés par Maître Thomas MILHES, notaire associé à TOULOUSE, lequel sera en charge de rédiger la promesse unilatérale de vente et l'acte authentique de vente en portant réitération, éventuellement avec la participation du notaire choisi par le candidat retenu qui demeure libre d'en désigner un.

La collectivité assure le suivi de la procédure de désignation d'un acquéreur, tandis que l'EPFL, en tant que vendeur, conclura la vente avec le candidat acquéreur.

12.1. - La promesse unilatérale de vente :

Une promesse unilatérale de vente sera établie par acte authentique, aux frais exclusifs du candidat retenu. Un projet de cette promesse est joint au Dossier d'Information.

Le délai accordé au bénéficiaire pour lever l'option d'achat expirera conformément aux modalités indiquées dans le paragraphe « Planning » du présent cahier des charges.

La promesse intégrera une clause de substitution, autorisant le bénéficiaire à se faire substituer par une société avec laquelle il entretient des liens capitalistiques étroits, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Cette société substituée devra expressément s'engager à respecter l'ensemble des conditions de la promesse, du présent cahier des charges, ainsi que le projet validé par Toulouse Métropole.

Si le candidat acquéreur conditionne son acquisition par une ou plusieurs des seules conditions suspensives visées précédemment (obtention d'une autorisation d'urbanisme et/ou financement), un délai lié au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et/ou de la demande de financement sera prévu dans la promesse de vente. En cas de non-respect de ce délai, la promesse sera caduque sans formalité de part ni d'autre, si bon semble à l'EPFL.

Il en ira de même dans l'hypothèse où la demande d'autorisation d'urbanisme déposée ne correspondrait pas au projet validé initialement par Toulouse Métropole lors de la désignation du lauréat.

Dans ce cadre, la caducité de la promesse de vente pourra être notifiée au notaire rédacteur par Toulouse Métropole, jusqu'à l'expiration du délai prévu pour la levée de l'option.

12.1.1 - Indemnité d'immobilisation du bien :

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est fixé à dix pour cent (10 %) du prix hors taxes du projet proposé par le candidat retenu et accepté par Toulouse Métropole, tel qu'indiqué dans la promesse de vente. La promesse de vente constatera le versement de la moitié de ce montant (soit 5% du prix hors taxes), l'autre moitié étant exigible à l'expiration de la promesse unilatérale de vente à défaut pour le bénéficiaire de signer l'acte authentique alors que toutes les conditions suspensives auraient été réalisées.

L'indemnité versée aux termes de la promesse de vente restera définitivement acquise à l'EPFL dans le cas où le candidat retenu, bénéficiaire de la promesse de vente, ne procéderait pas à la levée de l'option dans les délais et selon les modalités de forme prévues, et sans avoir, avant l'expiration dudit délai, justifié de la non-réalisation d'une des conditions suspensives

précédemment décrites dont il bénéficierait. Dans pareille hypothèse, le bénéficiaire devra verser le solde de l'indemnité d'immobilisation dans les 8 jours calendaires de la date d'expiration de la promesse.

Aucun autre motif ou événement ne pourra remettre en cause le versement de cette indemnité.

12.1.2 - Versement de l'indemnité d'immobilisation :

Le règlement de l'indemnité d'immobilisation, devra être garanti par un versement financier d'un montant équivalent, séquestré auprès de l'étude notariale de Maître Thomas MILHES, notaire à TOULOUSE.

Si le bénéficiaire lève l'option dans les conditions de forme et de délai prévues, puis signe l'acte authentique de vente dans les délais contractuels, le montant versé au titre de l'indemnité d'immobilisation pourra, selon le cas, être déduit du prix de vente ou être restitué dans son intégralité.

En revanche, si l'option n'est pas levée dans les conditions prévues, le tiers séquestre (l'étude notariale) mettra en œuvre la clause d'exigibilité de l'indemnité d'immobilisation qui suit.

12.1.3 – Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation :

L'indemnité d'immobilisation versée par le candidat acquéreur ne pourra être restituée que dans les cas suivants :

- en cas de caducité de la promesse de vente ainsi qu'il a été dit précédemment,
- si le candidat acquéreur justifie, dans les délais prévus, de la non-réalisation d'une des conditions suspensives prévues à son bénéfice.

Dans l'un ou l'autre de ces seuls cas, l'indemnité d'immobilisation sera restituée en totalité au candidat acquéreur, dans un délai de trente (30) jours à compter de sa demande, sans que cette somme ne produise d'intérêts.

Dans toutes les autres hypothèses, l'indemnité d'immobilisation restera définitivement acquise à l'EPFL.

Dans ces situations, l'indemnité deviendra immédiatement exigible au profit de l'EPFL, qui pourra en demander la remise dans un délai de trente (30) jours à compter de sa demande.

12.2 - L'acte de vente :

La vente du bien sera formalisée par un acte authentique reçu par Maître Thomas MILHES, notaire à TOULOUSE, éventuellement assisté du notaire du candidat retenu, dont l'intégralité des frais sera à la charge exclusive de ce dernier, devenu acquéreur.

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.

14) Annexes au cahier de consultation :

Les candidats intéressés pourront consulter un dossier d'informations mis à disposition via une data room ouverte par l'étude notariale de Maître Thomas MILHES. Les éléments tels que l'origine de propriété, les délibérations de la collectivité, les diagnostics obligatoires y sont insérées. Cette liste pourra être complétée par d'autres pièces utiles à la consultation.

Pour accéder à cette data room, chaque candidat devra adresser un courriel à l'office notarial de Maître Thomas MILHES à TOULOUSE (31500) sur l'adresse suivante : cession.belfort@pascual.notaires.fr en indiquant son nom, prénoms et adresse mail. L'accès à la data room sera autorisé à l'adresse mail fournie par le candidat.