

MAIRIE DE TOULOUSE
Direction de la Gestion Immobilière

**CESSION PAR SOUMISSION CACHETÉE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
208 ROUTE DE SEYSSES A TOULOUSE**



CAHIER DE CONSULTATION

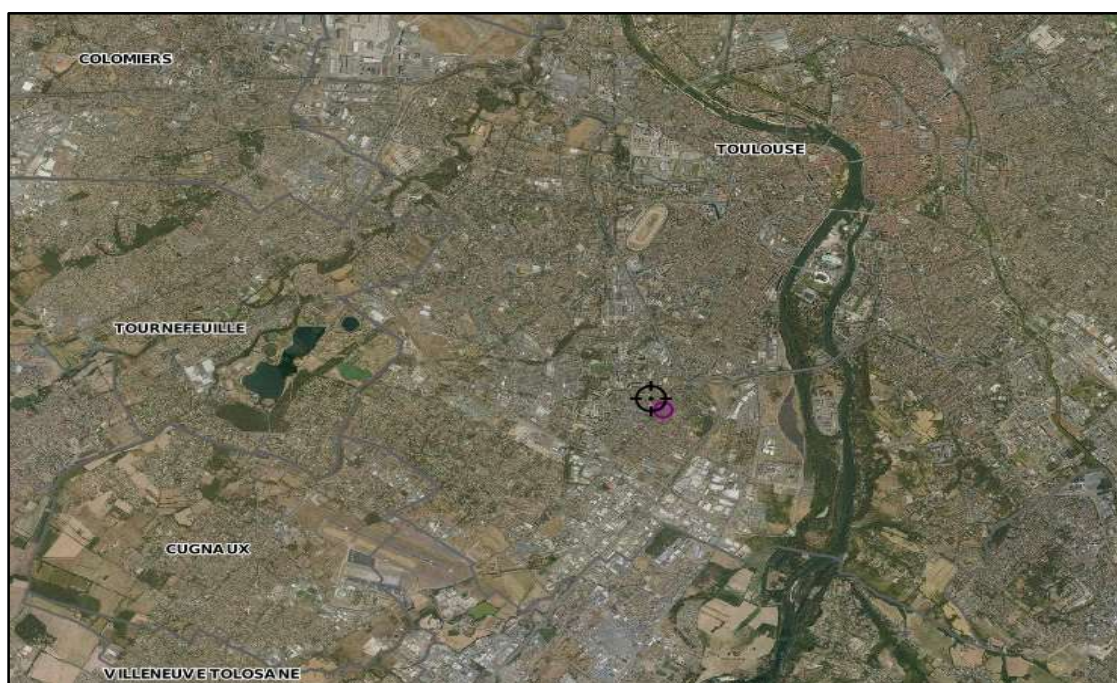
Préambule :	3
1) Désignation du bien à vendre :	4
2) Objet de la consultation :	5
3) Contextes réglementaires :	10
4) Situation locative :	11
5) Planning :	11
6) Déroulement de la procédure :	11
7) Visites du bien :	12
8) Contenu des dossiers à remettre par les candidats :	12
9) Dossier de consultation :	13
10) Remise des candidatures :	13
11) Choix du candidat :	14
12) La contractualisation	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 du promettant (L'EPFL)	15
12.1.3 – Indemnité d'immobilisation du terrain	15
12.1.4 – Versement de l'indemnité d'immobilisation	15
12.1.5 – Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation	16
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
14) Annexes au cahier de consultation	19

Préambule :

L'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse (EPFL), créé en 2006, est chargé d'acquérir, porter et revendre des biens fonciers ou immobiliers pour des projets d'aménagement, de logement social, d'activités économiques ou de valorisation d'espaces naturels. Ces acquisitions sont réalisées pour son compte ou le compte de ses membres.

Aussi, L'EPFL est propriétaire des parcelles cadastrées 840 AR 60 et 840 AR 193, d'une contenance totale de 283 m², situées 208 Route de Seysses à Toulouse, acquises par acte notarié en date du 19 octobre 2017. Ces parcelles ont été acquises par l'EPFL en 2017, puis mises à disposition de la Ville de Toulouse dans le cadre du projet Cœur de Quartier, introduit dans le dispositif « Commerce Avenir » en 2022.

PLAN DE SITUATION



Une convention de mise à disposition du bien immobilier en date du 11 décembre 2019 avec la Mairie de Toulouse avait été établie par l'EPFL pour répondre aux besoins d'équipements publics et aux besoins d'associations. Ce site est désormais inoccupé.

Conformément au règlement d'intervention de l'EPFL, le portage de ce bien étant arrivé à son terme, la Collectivité a l'obligation soit de procéder au rachat du bien soit de désigner un tiers pouvant se substituer à elle. Dans ces conditions, la Ville de Toulouse 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 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 :

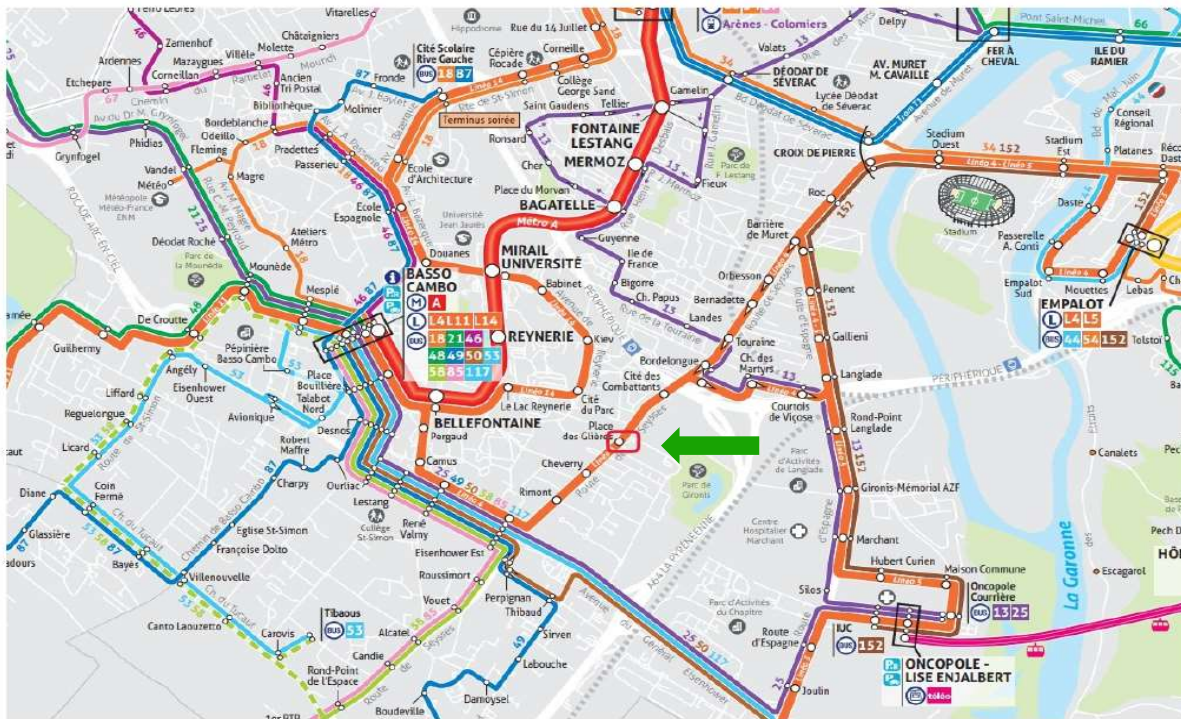
La Mairie de Toulouse engagera la procédure de vente par soumission cachetée des parcelles cadastrées 840 AR n°60 et 193, d'une superficie de 283 m², jusqu'à la désignation du futur acquéreur à l'EPFL. Par la suite, l'EPFL effectuera l'acte de vente avec le candidat retenu.



La parcelle 840 AR 60, d'une superficie de 251 m². La parcelle 840 AR 193 est d'une surface de 32 m².

Un mesurage CARREZ a été réalisé par le cabinet ING-DIAG 31 le 28 juillet 2025 duquel il résulte que la surface loi CARREZ est de 124.11m².

Le site bénéficie d'accès aux transports en commun à proximité dont les ligne L4 qui est connectée avec la ligne de métro A et B. Il est donc desservi par la route de Seysses et aux abords de la Place des Glières en cours d'aménagement dans le cadre de l'opération Cœur de Quartier dont la démarche est de favoriser l'attractivité commerciale de proximité correspondant au besoin des habitants.



2) Objet de la consultation :

La Ville de Toulouse 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.

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

Après sélection du candidat retenu, le conseil d'administration de l'EPFL délibérera 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 Claire NAPOLY, notaire à TOULOUSE (31500), 2 Rue Condeau.

Pour accéder à cette data room, chaque candidat devra adresser un courriel à l'office notarial de Maître Claire NAPOLY à TOULOUSE (31500) sur l'adresse suivante : claire.napoly-puente@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 programmation

Les candidats doivent décrire le devenir de l'ensemble immobilier. Le libre-choix est laissé aux candidats pour déterminer l'affectation des locaux, précision faite que la collectivité préconise le maintien d'une activité commerciale ou de services marchands en socle, en complémentarité avec l'offre commerciale identifiée en page 7 du présent cahier.

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. Par conséquent, le Projet du candidat acquéreur devra tenir compte :



- De la présence des nombreux services publics, créateurs de flux : Mairie annexe, la Poste, salle des fêtes, maternelle, école, parc de ImageGironis, stade, aire de jeux et de barbecue, boulodrome couvert...
- De la situation du bien, place des Glières, au Sud-Ouest de Toulouse, au-delà du périphérique, dans un environnement pavillonnaire peu dense dont 6 192 habitants avec un taux d'évolution de 16 % et d'environ 2720 ménages.
- De La route de Seysses, voie principale de circulation à 50 km/h qui accueille plus de 10 000 véhicules/jour. La centralité est desservie par la ligne de bus 12 (400 montées/jour) et une station VélôToulouse. Une zone bleue déploie plus de 80 places dans les rues adjacentes à la place des Glières, dont 21 au contact direct des commerces.
- De la centralité qui compte 16 cellules commerciales, majoritairement exploitées, avec une offre commerciale, artisanale et de service.

Le local de l'ancien laboratoire d'analyse médicale, située place des Glières, est à l'intersection de plusieurs projets qui visent à redynamiser le cœur du quartier.

Peut tout d'abord être mis en avant **le projet de réaménagement de la place des Glières**, dont la livraison est prévue au 1er semestre 2026. Le réaménagement de la place vise à planter davantage d'arbres et créer un vrai lieu de convivialité sur le quartier. La place sera mise à plat, sans différence de niveau, ce qui permettra de favoriser les événements, et de mettre davantage en avant le marché de Lafourguette. Une aire de jeux sera également construite, pour favoriser les échanges intergénérationnels. Un visuel du projet dénommé "RP14-Lafourguette-16.06.2025" est annexé à la dataroom.

Sur cette même place, la Mairie de Toulouse porte un **projet de réhabilitation de l'ancienne Mairie**, aujourd'hui occupée par l'annexe du centre social Bellefontaine Lafourguette. La réhabilitation du bâtiment a pour but de renforcer cet équipement pour qu'il puisse accueillir davantage de public. De nouvelles salles seront créés, ainsi que de nouveaux locaux, qui pourront être utilisés par les partenaires et les associations du quartier.

La réhabilitation de l'ancienne mairie et le projet de requalification de la place seront achevés au 1er semestre 2026, et vont changer l'image du cœur de quartier Lafourguette. La place sera plus occupée, plus visible et plus conviviale. La transformation de l'ancien laboratoire d'analyse médicale complètera l'évolution du cœur de quartier, pour redynamiser le secteur.



Le projet devra s'intégrer à cet environnement.



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.

Il est précisé que le bien est viabilisé.

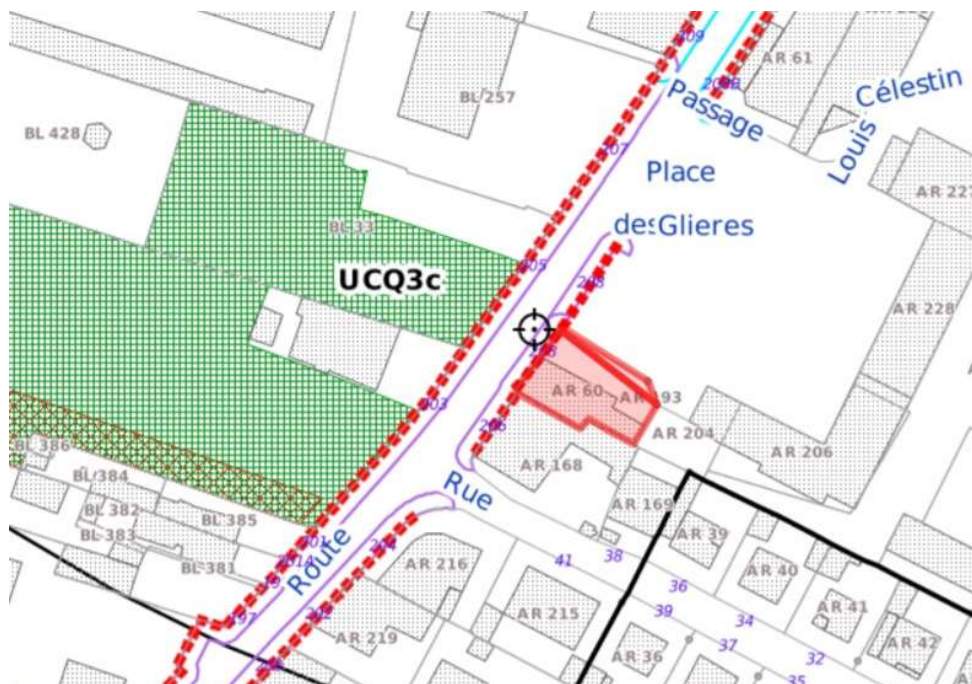


- Canalisations EP
- Canalisations EU
- GAZ
- - - Électricité hta
- - - Électricité bt
- Eau potable

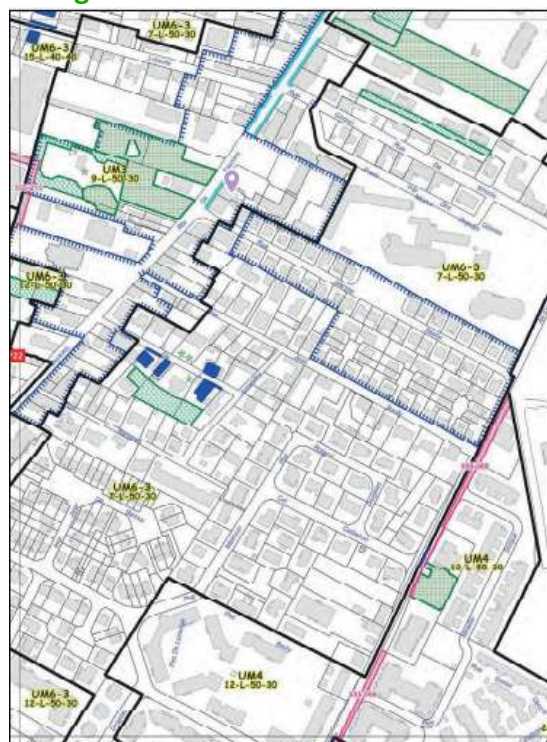
L'implantation des réseaux est indicative. Il relève de la responsabilité de l'acquéreur de les localiser avec précision (établir un plan réseaux – DICT).

3) Contextes réglementaires :

Zonage PLU : UCQ3c



Zonage PLUiH : UM3



(Voir page 59 du règlement écrit : démolitions admises sous réserves)

(Voir page 31 du règlement écrit : nouvelles constructions à destination d'habitation interdites)

Il est à noter que le PLUi-H a été arrêté en Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024 et a été soumis à enquête publique du 2 janvier au 13 février 2025 à 12h00 inclus. L'approbation finale de ce PLUi-H est prévue fin 2025. Une fois approuvé, le PLUi-H rentrera 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 :

Actuellement, le bâtiment est libre de toute occupation.

5) Planning :

Procédure menée par la Ville de Toulouse	CONSULTATION	Lancement de la consultation	23 OCTOBRE 2025
		Date limite de dépôt des offres et projets	23 JANVIER 2026
	SELECTION	Commission d'étude des offres + choix final	FEVRIER 2026
		Délibération de validation par le Conseil Municipal puis par le conseil d'administration de l'EPFL du candidat et du projet sélectionnés	JUIN 2026
		Promesse de vente + dépôt de garantie	OCTOBRE 2026
Transmission du dossier à l'EPFL pour finaliser la cession	AUTORISATION D'URBANISME	Fin du délai pour réaliser les études + audits et déposer la (des) demande(s) d'autorisation d'urbanisme	FEVRIER 2027
		Obtention du Permis confirmé	NOVEMBRE 2027
	CESSION	Cession du bien – Date limite pour lever l'option, signer l'acte de vente et verser le prix	DECEMBRE 2027

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 à l'analyse des offres puis au choix du lauréat. Une promesse de vente sera alors conclue entre l'EPFL 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 selon son planning prédéfini et 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.immobiliieres@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 208 Route de Seysses ».

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 accès, dessertes et les principes d'aménagement intérieurs retenus ;
- un plan schématique des niveaux,
- une esquisse de la façade après aménagement,
- un calendrier prévisionnel de réalisation et de livraison du programme,
- une synthèse/perspective/esquisse de l'opération projetée, accompagnée d'une synthèse visuelle du projet (perspective, croquis ou rendu illustratif), accompagnée d'une notice présentant le programme de travaux, les matériaux et procédés de rénovation ou d'aménagement retenus, ainsi que les modalités d'intégration dans le bâti existant, en respectant les éventuelles contraintes patrimoniales
- 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.

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 208 route de Seysses - NE PAS OUVRIR », au plus tard, avant le 23 Janvier 2026 à 16 h00, à l'adresse suivante :

MAS & ASSOCIÉS - Les Notaires
Maître Claire NAPOLY-PUENTE
2 rue Condeau – BP 82448
31085 Toulouse Cedex 2

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.immobiliieres@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 Mairie de Toulouse 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 Maître Claire NAPOLY-PUENTE, 2 rue Condeau, BP 82448, 31085 Toulouse cedex 2. 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 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 " 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 du promettant (L'EPFL)

A l'initiative du promettant et si bon semble à celui-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 fixé à dix pour cent (10 %) du prix hors taxes du projet proposé par le candidat retenu et accepté par la Ville de Toulouse, 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.

12.1.4 – Versement de l'indemnité d'immobilisation

Le règlement de l'indemnité d'immobilisation au promettant sera garanti :

- Soit par un versement financier d'égal montant séquestré en l'étude de Maître Claire NAPOLY,

- 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 l'EPFL, 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 l'EPFL 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 l'EPFL, et lui sera intégralement remise dans les trente (30) jours de sa demande ou l'EPFL 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 :

S'il s'en avère nécessaire, le vendeur fera procéder à la sécurisation du site et ce afin d'empêcher toute intrusion, occupation illégale ou dégradation, jusqu'à la signature effective de l'acte constatant le transfert de propriété.

Aussi, le coût de cette sécurisation du site 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 5000 €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 Mairie 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 Mairie 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 l'EPFL 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 l'EPFL 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, sauf ajustements rendus nécessaires par l'évolution ou les exigences de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

En cas de non-respect de ces engagements déterminants de la volonté de vendre de l'EPFL, 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, et dans l'hypothèse où la Mairie de Toulouse n'a pas fait valoir son droit de préférence, cet acquéreur 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 versée par l'acquéreur.

(ces trois conditions sont cumulatives).

L'acquéreur versera à l'EPFL 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.

14) Annexes au cahier de consultation

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 Claire NAPOLY-PUENTE.

Les candidats acquéreurs devront adresser un courriel à l'étude MAS & ASSOCIÉS, à TOULOUSE sur l'adresse suivante : claire.napoly-puente@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