

MAIRIE DE TOULOUSE
Direction de la Gestion Immobilière

**CESSION PAR SOUMISSION CACHETÉE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
25 RUE VALADE**



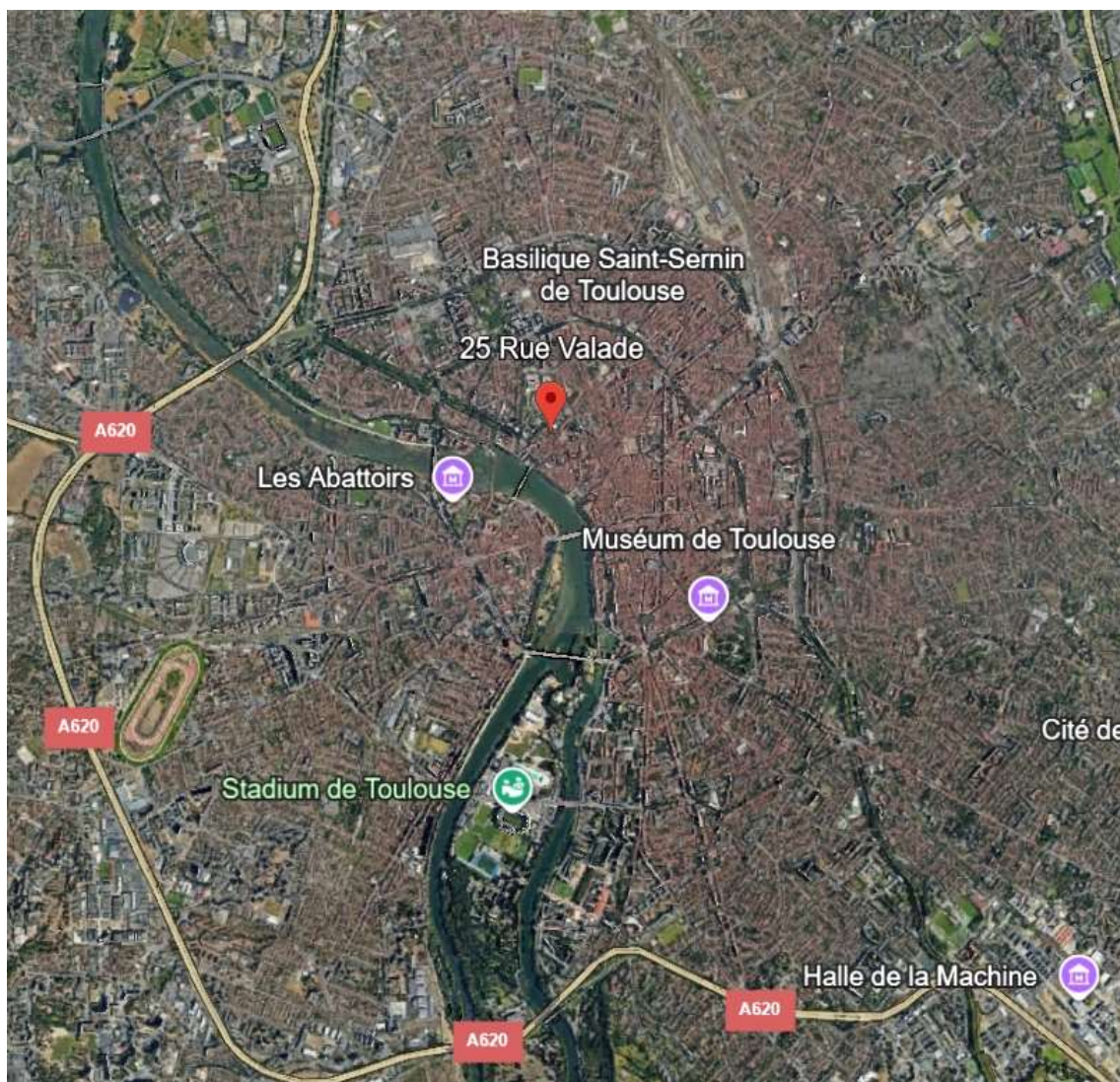
CAHIER DE CONSULTATION

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 :	12
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.....	15
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	16
12.1.5 – Exigibilité de l'indemnité d'immobilisation	16
12.2. Sécurisation du site par le porteur de projet :	17
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.....	19
14) Annexes au cahier de consultation	19

Préambule :

La Mairie de Toulouse propose à la vente un ensemble immobilier, situé 25 rue Valade, référencé 826 section AE numéro 30 pour une superficie de 262 m².

PLAN DE SITUATION

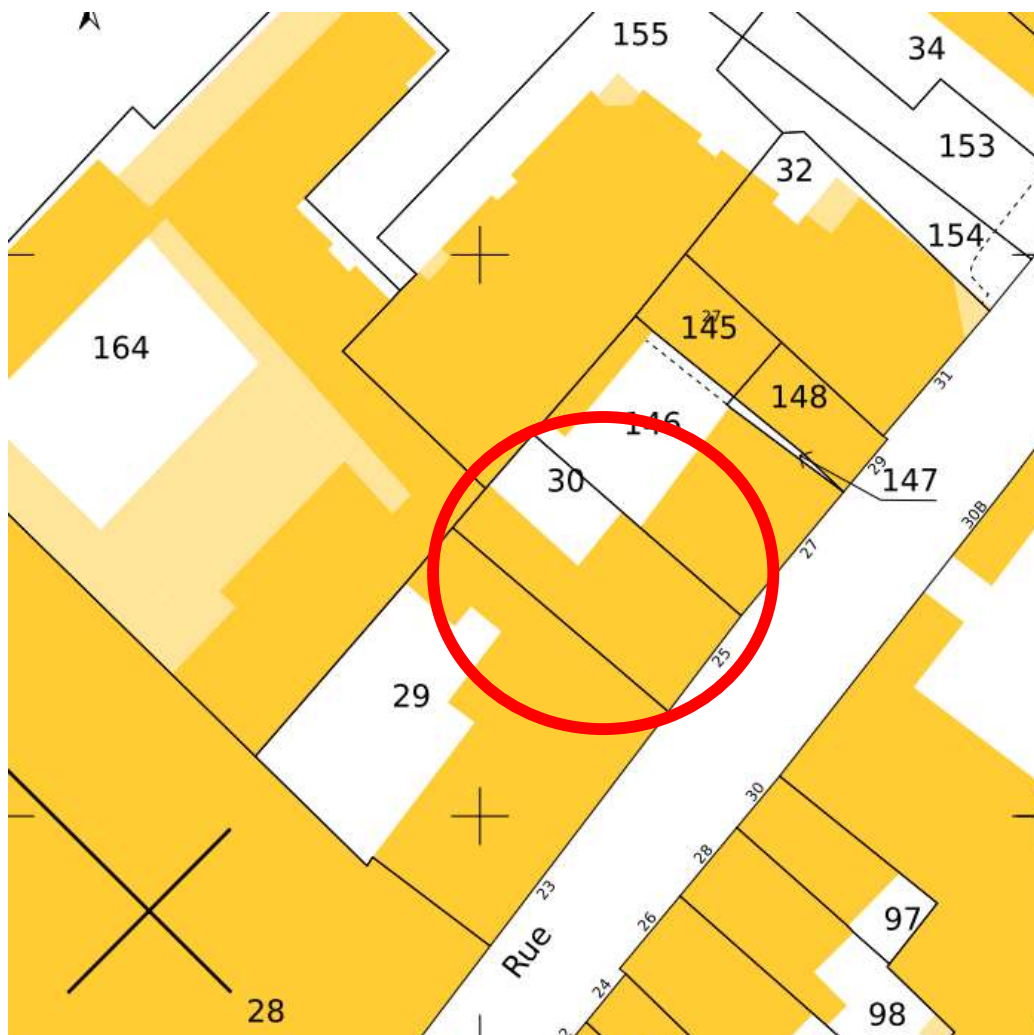


La Mairie de Toulouse a acquis la parcelle référencée 826 AE 30 située 25 rue Valade par acte d'échange en date du 29 janvier 1982 avec l'Etat.

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 une parcelle bâtie cadastrée 826 section AE n°30 d'une contenance de 262 m². Cet ensemble immobilier se situe dans le centre historique de Toulouse, 25 rue Valade.



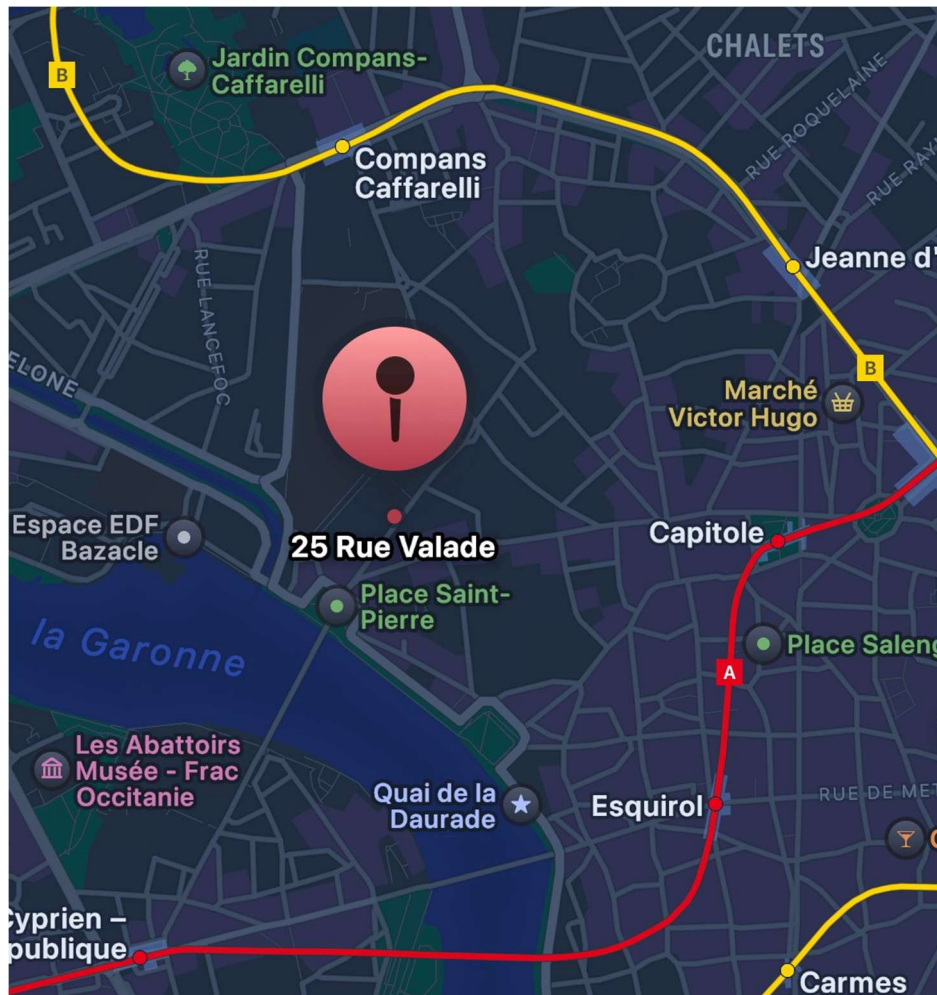
L'immeuble contient une surface de plancher totale de 712.21 m² décomposée comme suit :

Bâtiment	Niveau	SDP (m ²)
	SOUS SOL	90,08
	REZ-DE-CHAUSSEE	175,18
	NIVEAU 1	174,1
	NIVEAU 2	135,68
	NIVEAU 3	114,11
	NIVEAU 4	23,06
	TOTAL	712,21

Il est à noter que les plans du site sont annexés dans le dossier d'information.

Le site étant situé en hypercentre, il bénéficie d'accès aux transports en commun. Il est à moins de 800 mètres de la station Compans-Caffarelli du métro ligne B ainsi que de la station Capitole du métro ligne A.

On retrouve également à proximité du site des lignes de bus de ville mais également des stations de vélos en libre-service.



2) Objet de la consultation :

Cette consultation ne relève pas du champ d'application du Code de la commande publique, son objet principal étant la cession d'un ensemble immobilier appartenant à la Mairie de Toulouse. Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence menée en dehors du cadre réglementaire de la commande publique.

Il est rappelé que, conformément au droit en vigueur, les communes disposent de la liberté de céder leurs biens relevant du domaine privé, soit par vente amiable, soit par adjudication publique.

En application 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 une 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. »

Par délibération en date du 27 mars 2025, le Conseil municipal a approuvé la mise en vente du bien concerné. Une nouvelle délibération sera soumise à une séance ultérieure du Conseil municipal afin de valider le choix du candidat retenu comme 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 de l'ensemble immobilier. 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

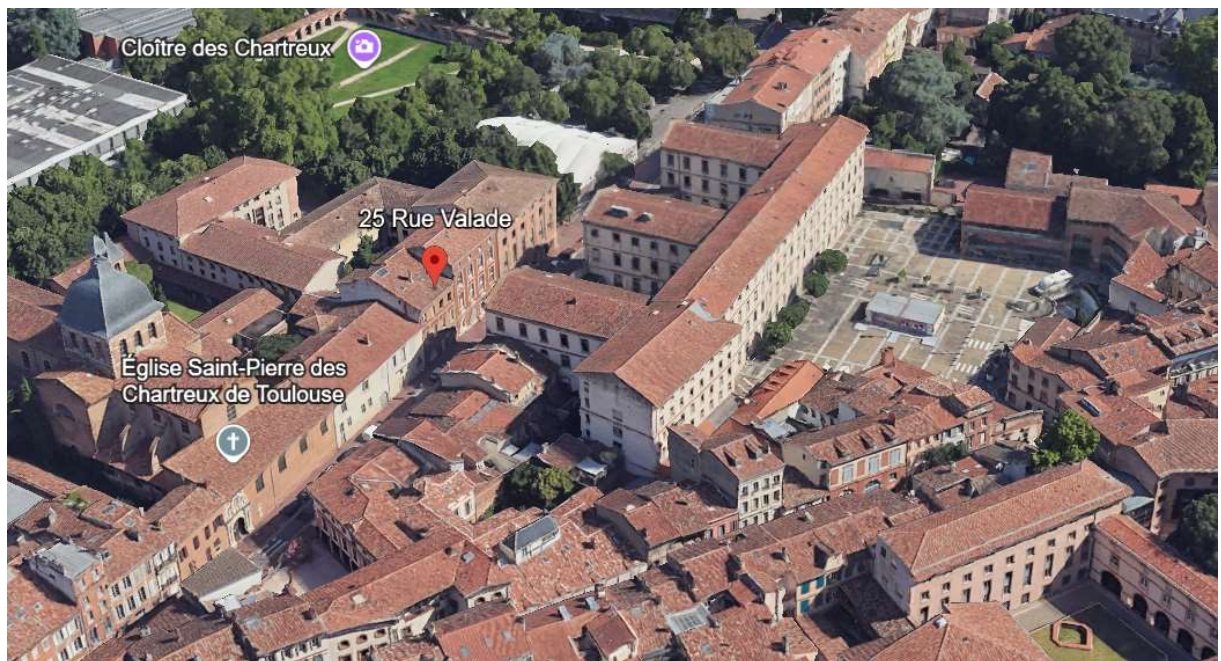
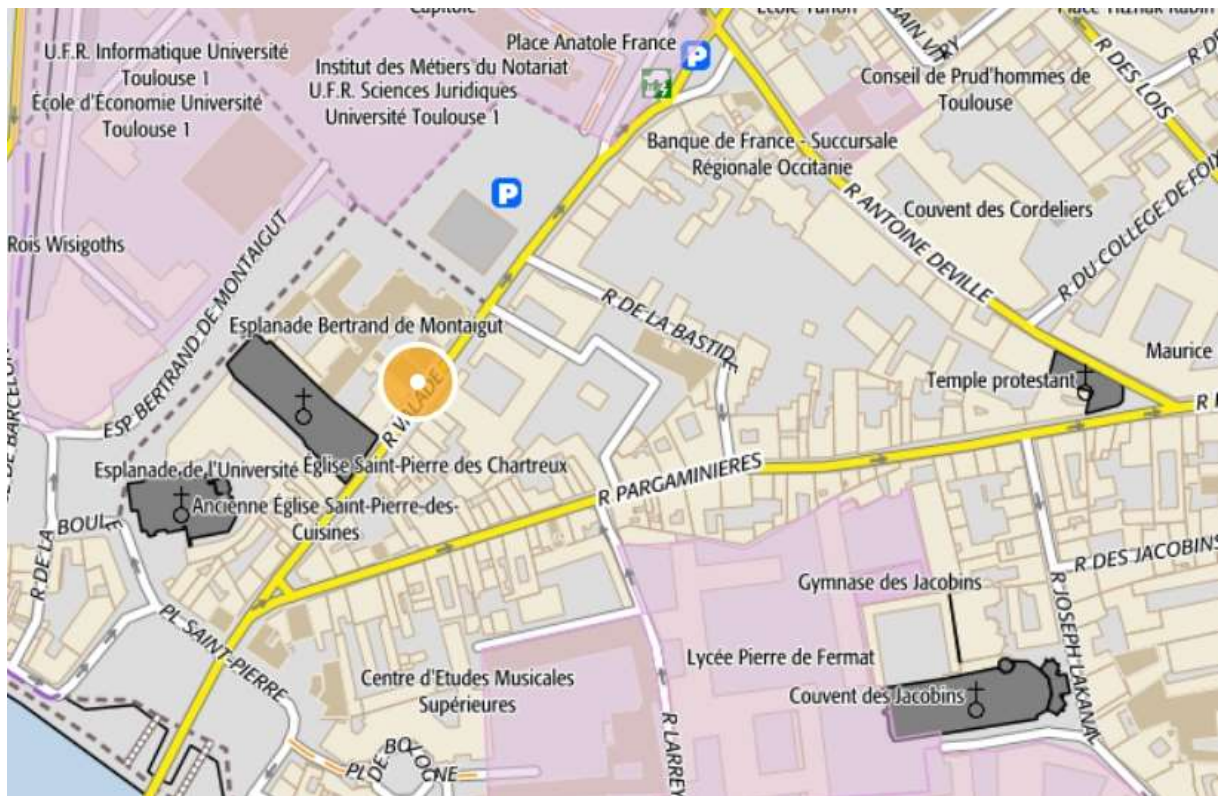
Le bien immobilier, objet du présent cahier de consultation, est situé dans un secteur privilégié de Toulouse en raison :

- De sa situation en hypercentre au sein d'une zone de mixité commerciale, d'habitations, de services publics et notamment de la présence du collège et lycée Pierre de Fermat ainsi que de l'Université Toulouse Capitole,
- Du périmètre de protection au titre des monuments historiques classé et de sa situation en Site Patrimonial Remarquable,
- De la configuration du quartier : L'ensemble immobilier est desservi par la rue Valade à sens unique. Cette dernière est ancienne et dotée de peu d'emplacements de stationnement, elle présente des accès restreints et des zones réservées aux piétons.



Rue Valade

Le projet devra s'intégrer à cet environnement.



- En termes de patrimoine

L'édifice a été construit au 19ème siècle. Il est situé à proximité du couvent des Chartreux, construit par l'archevêque Loménie de Brienne en 1764 pour y établir le séminaire des Messieurs de Saint-Sulpice.

Conformément à la fiche immeuble du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'ensemble immobilier se compose de trois parties :

- Un immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées,
- Un espace libre à dominante végétale,
- Un immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

À la 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 ou d'un architecte.

- 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.

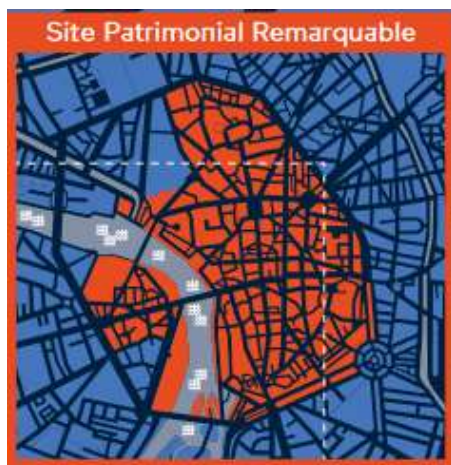


Canalisations EP
Canalisations EU GAZ
Électricité hta Électricité bt
Eau potable

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) Contexte réglementaire :

L'ensemble immobilier est situé dans la zone du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

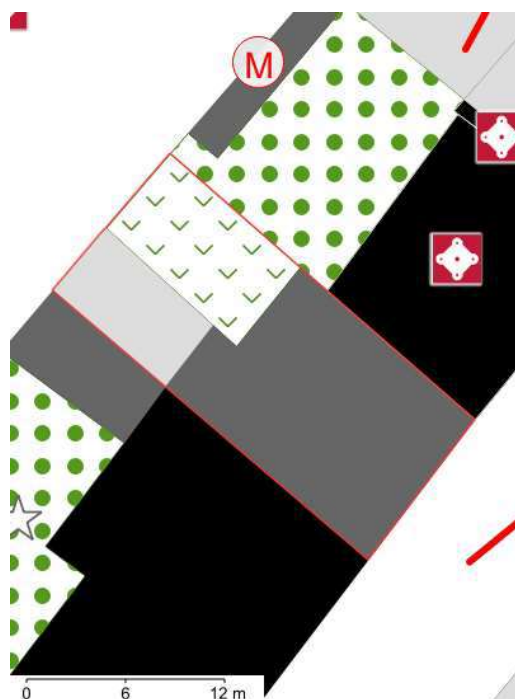


Le centre historique de Toulouse est doté, depuis le 21 août 1986 d'un Secteur Sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Il s'étend sur 256 hectares dont 230 ha sur l'emprise de la ville et 26 ha couvrant la Garonne.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur est approuvé depuis le 17 février 2025 par le préfet de la Haute Garonne et en vigueur depuis le 13 juin 2025.

Un dossier d'information sur le PSMV et consultable sur le site internet via le lien ci-contre [Le patrimoine toulousain protégé et reconnu avec le PSMV · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.](#)

Extrait du plan réglementaire du PSMV



Attribution PSMV

III - Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

■ Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées

■ Espace libre à dominante végétale

IV - Immeubles non protégés

■ Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

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. Néanmoins, cet avis sera précédé d'un travail préalable à engager conjointement avec la Direction Générale à l'Aménagement (service du Patrimoine pour le PSMV et de l'Urbanisme) et l'UDAP.

Il est à noter que le site peut impliquer un changement de destination. A ce jour, il est considéré comme un Équipement Collectif et Service Publics.

4) Situation locative :

Actuellement, le bâtiment abrite un service de la direction du Numérique cependant, il est prévu que ce service quitte le site au cours du 1er semestre 2028.

5) Planning :

CONSULTATION	Lancement de la consultation	16 OCTOBRE 2025
	Date limite de dépôt des offres et projets	30 JANVIER 2026
SELECTION	Commission d'étude des offres + choix final	1er SEMESTRE 2026
	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	SEPTEMBRE 2026
	Promesse de vente + dépôt de garantie	FIN 2026
AUTORISATION D'URBANISME	Fin du délai pour réaliser les études + audits et déposer la (des) demande(s) d'autorisation d'urbanisme	AVRIL 2027
	Obtention du (des) Permis confirmés	JANVIER 2028
CESSION	Cession du bien à la libération du bien – Date limite pour lever l'option, signer l'acte de vente et verser le prix	1^{ER} SEMESTRE 2028

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 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.immobilieries@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 25 rue Valade ».

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 le projet d'exploitation du bien, 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 visuelle du projet (perspective, croquis ou rendus 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 devra 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 25 Rue Valade - NE PAS OUVRIR », au plus tard, avant le 30 janvier 2026 à 16 h00, 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.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 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 31 300 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" 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 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 seront 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 suspensives 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 :

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

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, sauf ajustement 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 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 versée 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.

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 Bertrand BIASSETTE.

La data room contient notamment la délibération de la collectivité décidant de la mise en vente du bien, les diagnostics techniques obligatoires, les titres de propriété et divers autres documents utiles à l'analyse du bien. Des éléments complémentaires pourront être ajoutés au fur et à mesure de l'avancée de la consultation. Il est donc recommandé de consulter régulièrement la data room pour disposer des informations.

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.