



**N° DE2022-11**

## DECISION

Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges :

Vu l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales donnant au conseil communautaire la possibilité de lui déléguer pour la durée de son mandat certaines attributions de cette assemblée ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2022-158 en date du 7 Juillet 2022 prise en application de cet article ;

Vu la délibération n° 24-2013 du 24 juin 2013, du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes du Comminges, approuvant le PLU de la commune de L'Isle-en-Dodon,

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2017-189 en date du 25 septembre 2017 instaurant un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) tous indices confondus du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de L'Isle en Dodon ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2021-44 du 18 mars 2021 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur un secteur de renouvellement urbain (boulevard des martyrs de Meilhan, Bourguet et rue des écoles) ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2021-45 en date du 18 mars 2021 ayant délégué à l'EPF Occitanie le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de renouvellement urbain (rue du Bourguet, rue droite et rue des écoles) ;

Considérant que la commune de L'ISLE EN DODON est engagée dans des dispositifs visant à redynamiser son centre-ville (contrat bourg centre, dispositif Petites Villes de Demain) ;

Considérant la convention opérationnelle n° 0640HG2021 entre la ville de L'Isle en Dodon l'Etablissement Public Foncier Occitanie et la communauté de communes prévoyant dans ses modalités d'intervention, la possibilité d'acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF,

Considérant que le conseil communautaire a habilité la présidente de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, par délibération n° 2022-158 du 7 juillet 2022, à exercer au nom de la communauté de communes, dans la limite du zonage propre audit droit de préemption institué par délibération du conseil communautaire et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions

prévues à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme et dans une limite de montant par cession de 300 000 euros HT.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 031.239.22.DIA00019 réceptionnée en mairie de l'Isle en Dodon le 19 avril 2022 concernant la vente d'un immeuble propriété de Karim ZEMOUR situé 7 rue du Bourguet à L'Isle en Dodon,

Considérant que l'immeuble situé 7, rue du Bourguet à L'Isle en Dodon est situé dans un périmètre de renouvellement urbain,

Considérant que l'immeuble en question situé dans un secteur stratégique de revitalisation du cœur de ville de L'Isle en Dodon, présente un intérêt pour la collectivité qui projette d'agir sur sa sauvegarde et son affectation,

Considérant qu'il est opportun de déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, le Droit de Prémption Urbain simple en vue de permettre l'acquisition de l'immeuble situé : 7, rue du Bourguet – parcelle n° AO 353 – à L'Isle en Dodon ;

## DÉCIDE

**Article 1** L'exercice du Droit de Prémption Urbain est délégué au profit à l'Etablissement Public Foncier Occitanie aux fins de préempter du bien situé 7, rue du Bourguet à L'Isle en Dodon - parcelle cadastrée AO 453 d'une contenance totale de 93 ca - en vue de permettre son acquisition dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des quartiers de la rue Droite et des rues du Bourguet et des écoles

**Article 2** Par cette délégation, le titulaire prend à sa charge la mise en œuvre de la procédure de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté

**Article 3** Le délégataire sera tenu de transmettre à la communauté de communes les éléments d'information relatifs à la préemption pour la tenue du registre des préemptions, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme

La présente délégation prendra effet à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, de sa publication au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et de sa notification au délégataire.

Fait à Saint-Gaudens le 18 juillet 2022

La Présidente,

**Magali GASTO OUSTRIC**



# Déclaration d'intention d'aliéner ou de demander d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

N° 10072\*02

Ministère chargé  
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))   
Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Demande d'acquisition  
d'un bien (1)Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))   
Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) 

Date de réception

19 avril 2022

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

031.239.22.01A 0019

Prix moyen au m<sup>2</sup>

## A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

ZEMOUR Karim

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° vole

Extension

Type de vole

Nom de vole

7 rue du Bourguet

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

31230

Localité

L'ISLE-EN-DODON (31230)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

## B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° vole

Extension

Type de vole

Nom de vole

7 Rue du Bourguet

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

31230

Localité

L'ISLE-EN-DODON

Superficie totale du bien

00ha 00a 93ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section

N°

Lieu-dit (quartier, arrondissement)

AO

353

7 RUE DU BOURGUET

Superficie totale

00 ha 00 a 93 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON 

## C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti propriétaire Bâti sur terrain propre 

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol



Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable

Nombre de Niveaux  :

Appartements  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans
							<input type="checkbox"/>
						Le bâtiment est achevé depuis :	Moins de 4 ans <input type="checkbox"/>
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans <input type="checkbox"/>
							Moins de 10 ans <input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature  Nombre  Numéro des parts

**D. Usage et occupation (12)**

Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

**E. Droits réels ou personnels**

Grevant les biens  OUI  NON

Préciser la nature  EN ANNEXE SERVITUDE A CONSTITUER

Indiquer si rente viagère antérieure :

**F. Modalités de la cession**

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) QUATORZE MILLE EUROS (14 000.00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  €

TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'allénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel  Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société 

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire 

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession **2 - Adjudication (13)**Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage 

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

€

**G. Les soussignés déclarent :**

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) A (ont) recherché un acquiescer disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués 

Nom, prénom de l'acquiescer (15) Monsieur et Madame Ahmad AL YOUSSEF

Profession (facultatif)

**Adresse**

N° vole

Extension

Type de vole

Nom de vole

1 chemin des Tuileries

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

31400

Localité

TOULOUSE (HAUTE-GARONNE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiescer (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par vole d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A 

A Samatan

Le 15 avril 2022

Signature de l'acquiescer s'il y a lieu

**H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :**

Nom, prénom Maître Laurent MINVIELLE

Qualité NOTAIRE

**Adresse**

N° vole

Extension

Type de vole

Nom de vole

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

32130

Localité

Samatan

1

**I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :**

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile **J. Observations****K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :**

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

### (1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

### (2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

### (3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

### (4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

### (5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

### (6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement : lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

### (7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

### (8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

### (9) -

Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)



**(10) -**

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

**(11) -**

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété).

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

**(12) -**

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

**(13) -**

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

**(14) -**

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

**(15) -**

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

**(16) -**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

**(17) -**

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

**Pour en savoir plus,**

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex  
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé en préfecture le 18/07/2022

Reçu en préfecture le 18/07/2022

Affiché le 18/07/2022

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
ID : 031-200072643-20220718-DE202211-AR

Berser  
Levraut

Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
L'ISLE EN DODON

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 02/02/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

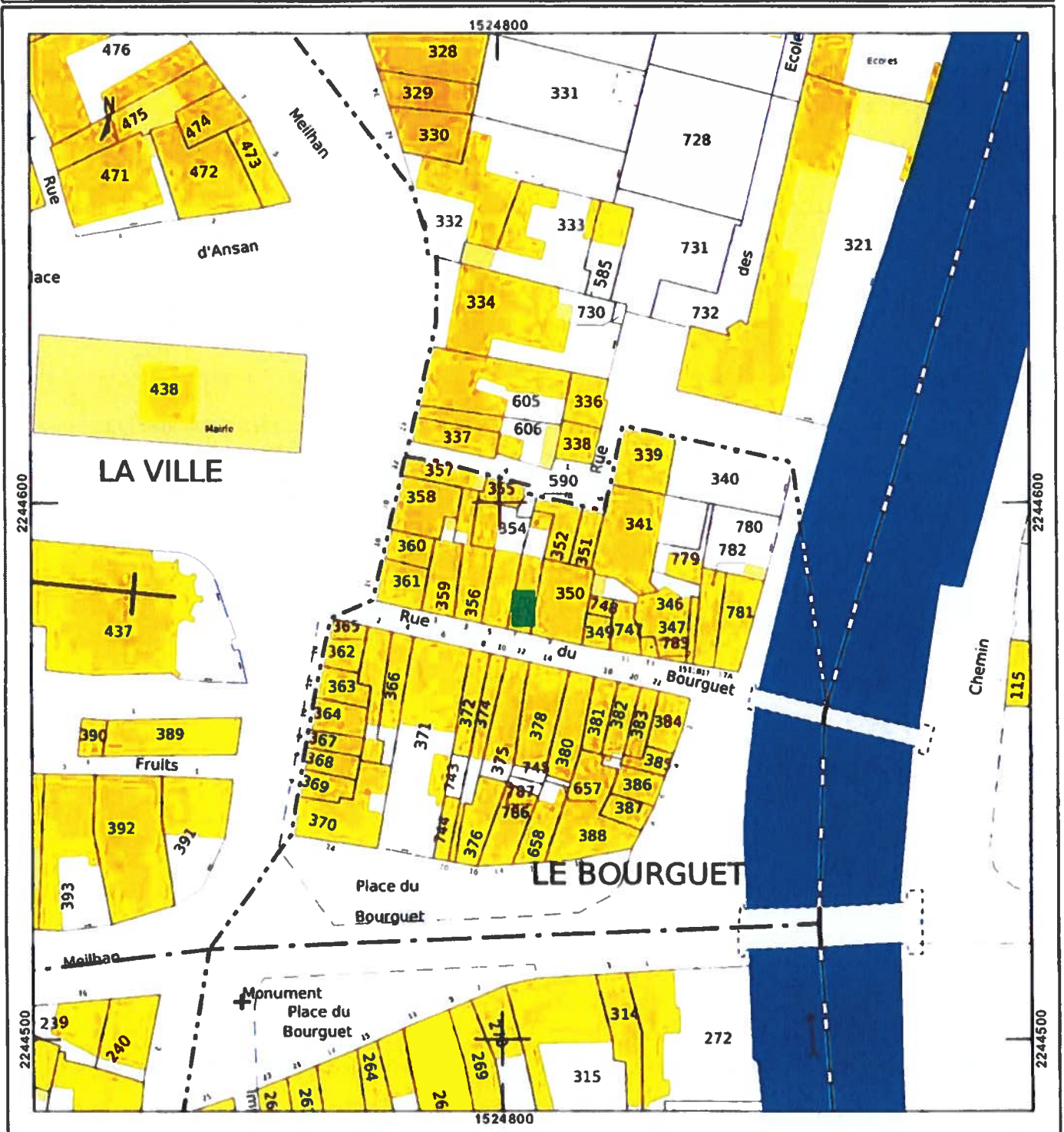
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél 05 61 94 85 30 - fax 05 61 94 85 35  
cnilf.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

### **SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

***A l'exception d'une servitude de passage d'usage sur la cour de l'immeuble voisin, appartenant à Madame Muriel TOURE épouse CASTELLA, cadastré sous le numéro 590 section AO, permettant d'accéder au bien vendu par l'arrière, sur la rue des Ecoles. Toutefois, ce droit qui existe depuis des décennies n'a jamais été contractualisé.***

**En conséquence, le Notaire soussigné informe LE BENEFICIAIRE qui le reconnaît expressément, que ledit passage ne vaut pas reconnaissance légale d'une servitude.**

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe pas de puits sur la parcelle objet des présentes,
- qu'il n'a pas posé de panneaux photovoltaïques,
- qu'il n'existe pas à sa connaissance de cuve de fuel, gaz ou mazout en sous-sol du bien présentement vendu,
- qu'aucune ligne électrique aérienne de haute ou moyenne tension ne surplombe sur le bien objet des présentes,
- que le terrain est clôturé de tout côté et qu'il n'existe pas de litige avec les voisins concernant les limites de propriété du bien vendu.

#### **CONTENANCE**

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### **IMPOTS ET TAXES**

##### **Impôts locaux**

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du