

Date de la convocation	13 décembre 2023
Membres en exercice	18
Présents	16
Représentés	1

BUREAU SYNDICAL – Extrait du procès-verbal de la séance du 21 décembre 2023

n°20231221 – 04b

Objet : Echange de la parcelle section AA n°154 contre la parcelle section AA n°149 dans le cadre d'une unification des parcelles constituant l'assiette du château d'eau surélevé de la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 11 décembre 2023 ;

Considérant le point B3-7 des délégations de compétences consenties au Bureau de Réseau31 ;

Considérant le point B3-5 des délégations de compétences consenties au Bureau de Réseau31 ;

Considérant que selon l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : « *un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* » ;

Considérant qu'à ce jour, nous constatons que la parcelle section AA n°154 n'est plus affectée à notre mission de service public ;

Considérant que la parcelle section AA n°154 sise sur la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR doit faire l'objet d'une désaffectation du domaine public puis d'un déclassement de manière concomitante en vue de sa future cession ;

Considérant que dans le but de permettre l'amélioration des conditions d'exercice de notre mission de service public, et ce, conformément à l'article L3112-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il convient de procéder à l'unification des parcelles constituant l'assiette du château d'eau situé sur la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR ;

Considérant qu'il convient de procéder à l'échange de la parcelle section AA n° 154 appartenant à Réseau31, d'une superficie de 54 m² et libre de toute occupation, contre la parcelle section AA n° 149 appartenant à une personne privée, Monsieur Chérif AMARI et Madame Anne-Marie PERISSAT, d'une superficie de 40 m² et libre de toute occupation ;

Considérant que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été saisie en date du 27 juillet 2023 et qu'elle a rendu un avis en date du 4 août 2023, communiqué le 03 novembre 2023, évaluant la valeur vénale de la parcelle section AA n°154 à la somme de 650 € HT (plus ou moins 10%), soit 12 € HT/m² ;

Considérant que dans le cadre de l'unification des parcelles constituant l'assiette du château d'eau de LABASTIDE-BEAUVOIR, il y a un intérêt pour faciliter l'exploitation du réservoir par le syndicat ;

Considérant que Réseau31 renonce à réclamer à Monsieur Chérif AMARI et Madame Anne-Marie PERISSAT le montant estimé à la somme de 168 € HT correspondant à la différence de superficie de 14 m² constatée entre les deux parcelles ;

Vu le rapport et sur la proposition du Rapporteur,

Décide

Article 1 : de constater la désaffectation de la parcelle section AA n° 154 sur la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR ;

Article 2 : d'approuver le déclassement de la parcelle section AA n° 154 sur la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR ;

Article 3 : d'approuver l'échange des parcelles sises sur la commune de LABASTIDE-BEAUVOIR, section AA n° 154, appartenant à Réseau31, d'une surface globale de 54 m² et libre de toute occupation contre la parcelle section AA n° 149, appartenant à Monsieur Chérif AMARI et Madame Anne-Marie PERISSAT, d'une surface globale de 40 m² et libre de toute occupation. Les échangistes évaluant chacun des biens échangés à la même somme de 1 €, l'échange est fait sans soulte ni retour, les frais de notaire venant en sus seront supportés pour moitié entre les échangistes ;

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président de Réseau31 à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Résultat du vote	Pour	17	Abstention	0
	Contre	0	Ne prend pas part au vote	0

Sébastien VINCINI

Président



Annexes : plan et avis de la DIE

Commune :
LABASTIDE BEAUVOIR (249)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 351 F
Document vérifié et numéroté le 29/06/2020
ACDIF Colomiers
Par MALAISE Gilles
Technicien géomètre
Signé

COLOMIERS
BP20305 1 allée du GEVAUDAN
Lundi au vendredi de 8H30 à 12h et 13H30 à 16h
ou sur rendez vous
31776 COLOMIERS CEDEX
Téléphone : 05 62 74 23 50
Fax : 05 62 74 23 67
cdif.colomiers@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à

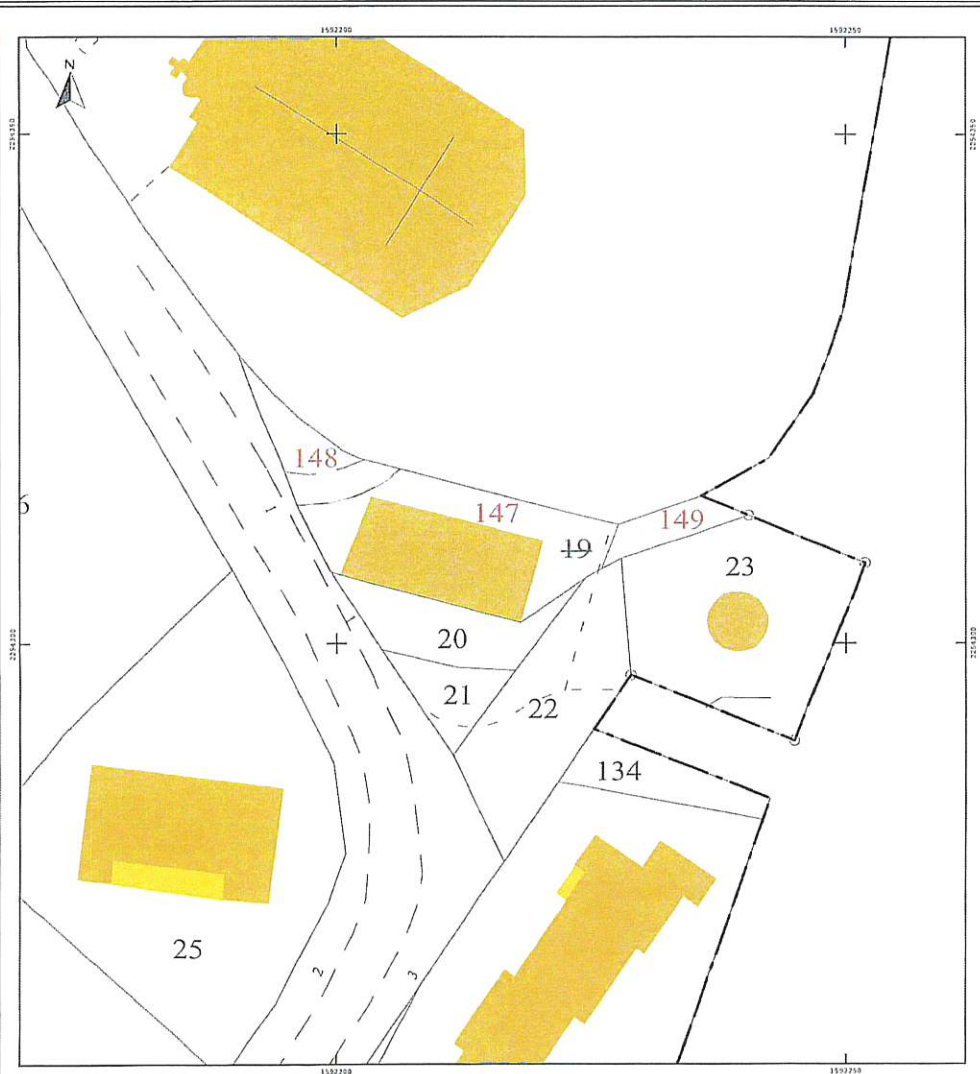
Les propriétaires délégués ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

....., le

Section : AA
Feuille(s) : 000 AA 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 29/06/2020
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par JALBAUD Christophe (2)

Réf. : DOSSIER 190708
Le 28/04/2020



Commune :
LABASTIDE BEAUVOIR (249)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 354 F
Document vérifié et numéroté le 10/11/2020
ACDIF Colomiers
Par MALAISE Gilles
Technicien géomètre
Signé

COLOMIERS
BP20305 1 allée du GEVAUDAN
Lundi au vendredi de 8H30 à 12h et 13H30 à 16h
ou sur rendez vous
31776 COLOMIERS CEDEX
Téléphone : 05 62 74 23 50
Fax : 05 62 74 23 67
cdif.colomiers@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à

Les propriétaires délégués ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

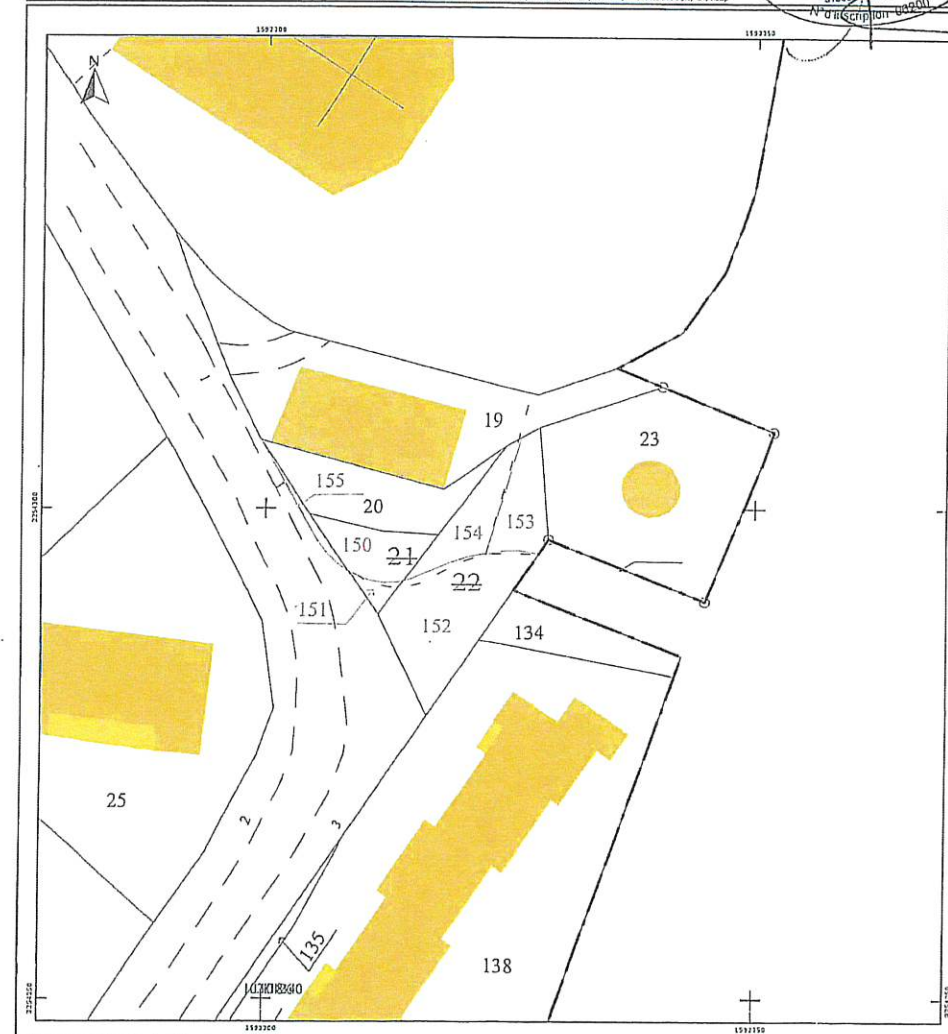
....., le

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 10/11/2020
Support numérique :

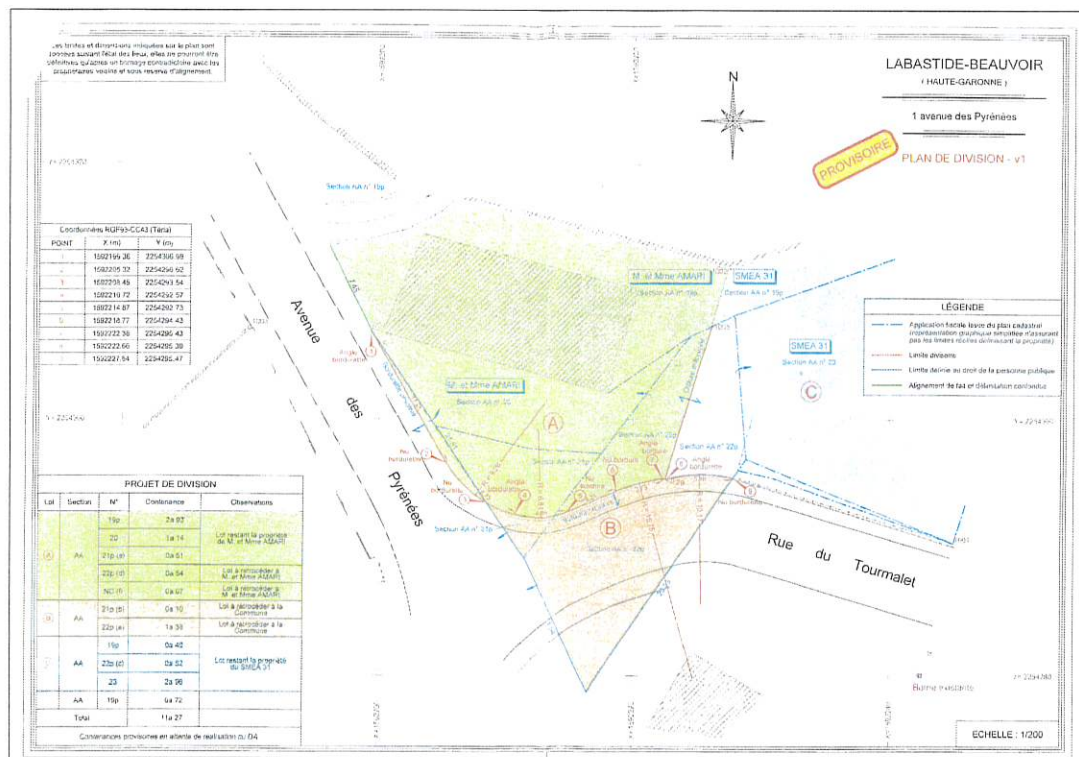
D'après le document d'arpentage
dressé
Par DOGLIO Agnès (2)

Réf. : DOSSIER 2020_043
Le 17/09/2020

COLOMIERS
BP20305 1 allée du GEVAUDAN
Lundi au vendredi de 8H30 à 12h et 13H30 à 16h
ou sur rendez vous
31776 COLOMIERS CEDEX
Téléphone : 05 62 74 23 50
Fax : 05 62 74 23 67
cdif.colomiers@dgfip.finances.gouv.fr



(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme QUILICHINI PAUVERT, Gestionnaire Patrimoine.

2 - DATES

de consultation :	28/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	28/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'une parcelle.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet

Dans le cadre d'un échange avec un particulier, le consultant souhaite céder la parcelle cadastrée AA 154 et acquérir la parcelle cadastrée AA 149. Cette acquisition ne nécessite pas un avis du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située près de l'Église et du cimetière.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Accès par la rue des Pyrénées et la rue du Tourmalet. Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Labastide Beauvoir	AA 154	Rue des Pyrénées	54 m ²	Non bâti

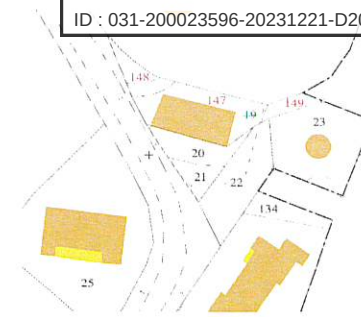
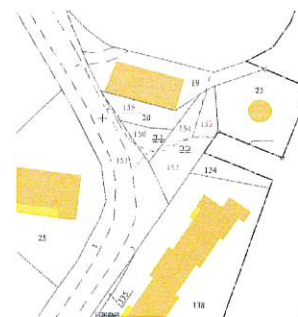
Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le 22/12/2023

ID : 031-200023596-20231221-D20231221_04B-DE

Berser
Levrault



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain de forme triangulaire, plat et dégagé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SMEA

5.2. Conditions d'occupation : La parcelle sera estimée libre d'occupation.

6 - URBANISME

La parcelle se situe en zone UB du PLU de la commune de LABASTIDE BEAUVOIR, approuvé le 27/06/2012.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

S'agissant de non bâtis simples, la méthode d'évaluation mise en œuvre est la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche portera sur le marché des cessions de terrains de faible contenance en zone UB ou comparable dans ce secteur géographique.

Termes de comparaison retenus pour des terrains de faible contenance

Biens non bâtis - valeur vénale								
N	date mutation	Référence Publicité	commune adresse	cadastre	CONT. en m²	Prix de vente en € HT	Prix/m² en €	Observations
1	06/02/2022	22P4543	Lespinet à Baziège	L 1105	42	500	11,90	Zone UB
2	04/11/2021	21P35705	L'arme Blanche à Caraman	H 1518	94	3 500	37	Zone UB
3	03/11/2020	20P5724	Dauly à Cessales	ZA 152/ 156/157	60	717	11,95	Zone UB

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Le TC n°2 pourra être écarté car il propose une surface supérieure qui offre plus de constructibilité.

On retiendra ainsi un tarif au m² HT de 12 € cohérent avec les TC n°1 et n°2.

On obtient ainsi la valeur vénale suivante pour cette emprise :

54 m² x 12 €/m² HT = 648 € HT arrondi à **650 € HT**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **650 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **585 € HT**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le 22/12/2023



*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques

et par délégation,

L' Inspecteur des Finances Publiques,

Pascal VALENTIN