

Toulouse, le 4 décembre 2024

Décision prise par le Président de Réseau31

n°2024-442

Le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de Réseau31 et notamment l'article 13-2 ;

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 A 3-8 de la délégation de compétences au Président ;

Considérant le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulouse en date du 23 mai 2024 qui enjoint à Réseau31 et à la commune de MONTESQUIEU-LAURAGAIS de régulariser l'implantation de la canalisation d'eaux pluviales présente sur la parcelle de Monsieur Prédrag et Madame Carole TUCIC par voie conventionnelle ;

Considérant l'emprise de la servitude d'une surface de 75 m² correspondant à la présence d'une canalisation de 25 mètres linéaires sur 3 mètres de large ;

Considérant l'avis de la DIE en date du 14 juin 2024 estimant la valeur vénale de cette servitude à 4050 € ;

décide

Article 1 : de conclure, au profit de Réseau31, un acte constitutif de servitude de passage d'une canalisation des eaux pluviales, grevant la parcelle cadastrée section E n°1259 sise sur la commune de MONTESQUIEU-LAURAGAIS, appartenant à Monsieur Prédrag et Madame Carole TUCIC, dont l'emprise globale est de 75 m² (soit 25 mètres linéaires sur 3 mètres de large) moyennant une indemnité d'un montant de 4050 € (conformément à l'avis rendu par la DIE en date du 14 juin 2024).

Cet acte portant création de servitude nécessitera la prise en charge des frais notariés et de publicité foncière par Réseau31.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de Réseau31 à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Sébastien VINCINI

Président



Annexes : plan et avis de la DIE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 16/12/2024

Reçu en préfecture le 16/12/2024

Publié le 16/12/2024

ID : 031-200023596-20241204-DP442_2024-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques
d'Occitanie**

et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél: drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal VALENTIN

téléphone : 05 34 44 83 11 ou 06 25 00 97 81

courriel : pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 18307701 du 11/06/2024

Réf OSE : 2024-31374-44176

Le Directeur régional des Finances
publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

**SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE
L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE**
Mme AGNES QUILICHINI PAUBERT

Toulouse, le 14/06/2024

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Cession d'une servitude de canalisation à SMEA sur une parcelle située 13 rue de l'ancien fossé 31450 Montesquieu-Lauragais.

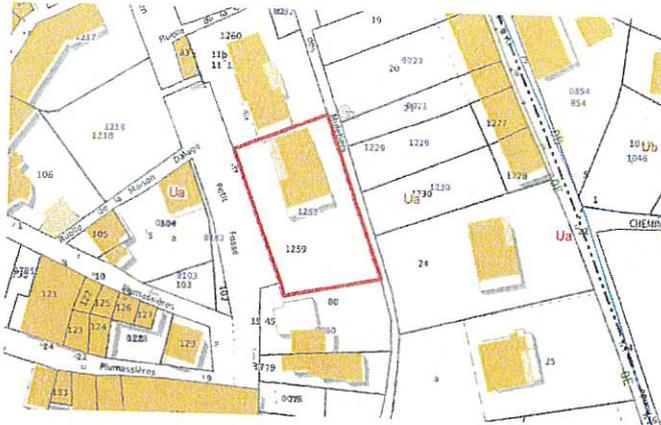
Madame,

Par demande citée en référence, vous avez sollicité l'estimation en Valeur Vénale d'une servitude de canalisation à régulariser au profit de SMEA sur la parcelle cadastrée E 1259 (879 m²).

Il s'agit d'une bande de 3 m de large sur une longueur d'environ 25 m soit une emprise pour canalisation souterraine de 75 m².



Au PLU de la commune de Montesquieu-Lauragais, approuvé le 11 avril 2023, l'emprise se situe en zone UA.



Un examen a été réalisé en utilisant la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des cessions de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local ou départemental. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local ou départemental avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Termes de comparaison retenus pour des terrains de faible contenance en zone du PLU comparable

Biens non bâtis - valeur vénale								
N	date mutation	Référence Publicité	commune adresse	cadastre	Cont. en m ²	Prix de vente en € HT	Prix/m ² en €	Observations
1	15/04/2022	22P14948	7 ch. Du lavoir Ayguesvives	AE 45	108	10 000	92,5	Zone UB.
2	24/03/2023	23P12364	284 rte de St Léon Ayguesvives	AI 86	117	11 000	94	Zone UC
3	06/03/2023	23P11441	Au village Gardouch	AB 206	140	16 000	114	Zone UB

L'emprise de 75 m² permet une constructibilité bien moindre que les TC 2 et 3. Elle se rapproche du TC1. Ainsi un tarif au m² de 90 € HT sera retenu.

On obtient une valeur vénale de : 75 m² x 90 €/m² HT = 6750 € HT.

L'indemnisation des servitudes de canalisation s'effectue sur les bases suivantes :

« En réparation des dommages dus à la servitude, il est alloué une indemnité égale à un pourcentage de **40%** de la valeur du sol traversé selon le préjudice, notamment le nombre de regards apparents sur la parcelle, la rendant quasiment incultivable pour la partie concernée.

Cette indemnité tient compte du préjudice subi, c'est-à-dire non seulement des troubles de jouissances mais aussi de la dépréciation du sol et notamment de l'impossibilité de planter des arbres sur la bande de terrain affecté par la servitude. (éditions Le Moniteur, Évaluations des biens, Antoine Bernard, 11^{ème} édition, chap3 paragraphe 52 p 136). »

La servitude s'exerce en général sur une bande de trois mètres de largeur et à une faible profondeur. L'indemnité tient compte des troubles de jouissance et de l'impossibilité de planter des arbres sur la bande de terrain concernée ; elle est fixée à un pourcentage de la valeur du terrain : 40 % voire 60 %.

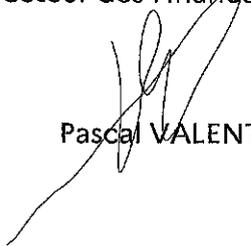
Au cas présent, il s'agit d'une régularisation et des constructions légères semblent construites aux abords d'une piscine. Ainsi, un taux de 60 % peut être retenu.

En appliquant 60 % à la valeur vénale de 6 750 € HT on obtient une indemnité de servitude égale à **4 050 €**.

La durée de validité du présent avis est fixée à 24 mois.

Veillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques
et par délégation,
L' Inspecteur des Finances Publiques,



Pascal VALENTIN