

Date de la convocation	25 avril 2024
Membres en exercice	18
Présents	14
Représentés	9

BUREAU SYNDICAL – Extrait du procès-verbal de la séance du 2 mai 2024

n°D20240502 - 04

Objet : Signature d'un bail emphytéotique concernant la retenue d'eau de SAINT-THOMAS dans le cadre du projet du « Défi Aussonnelle »

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 B3-4 des délégations de compétences consenties au Bureau de Réseau31 ;

Considérant que dans le cadre du « Défi Aussonnelle », Réseau31 s'est engagé à permettre un retour au bon état chimique et biologique de la rivière Aussonnelle grâce à sa réalimentation à partir de la retenue d'eau de SAINT-THOMAS ;

Considérant que le propriétaire de cette retenue, le GFA AU BOUT DU BOIS, a consenti à louer à Réseau31 les parcelles cadastrées sises sur la commune de SAINT-THOMAS section A portant les n° 775, 776, 778, 780, 783, 785, 787, 789, 790, 793, 794, 796, 798 et 801 pour une durée de 99 ans par le biais d'un bail emphytéotique, pour la réalisation de cette mission de service public ;

Considérant que l'accès à cette retenue d'eau se fera par un chemin traversant des parcelles agricoles exploitées, appartenant au GFA AU BOUT DU BOIS, dont ce dernier accorde à Réseau31 une servitude de passage inscrite à l'acte et publiée au même titre que le bail emphytéotique ;

Considérant que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a rendu son avis en date du 10 novembre 2023 sur la valeur locative de cette retenue d'eau et qu'elle a été estimée à 1315 € hors taxes par an (plus ou moins 10%) ;

Considérant que la redevance annuelle a été fixée à la somme de 1200 € (bailleur non assujetti à la TVA) réévaluable annuellement selon l'indice du coût de la construction ;

Considérant les clauses contractuelles, au profit du bailleur, concernant l'utilisation, à des fins récréatives, des berges de la retenue d'eau de SAINT-THOMAS ainsi qu'un droit de prélèvement, sous condition d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires ;

Vu le rapport et sur la proposition du Rapporteur,

Décide

Article 1 : d'approuver la signature d'un bail emphytéotique avec le propriétaire GFA DU BOUT DU BOIS des parcelles constituant la retenue d'eau de SAINT-THOMAS, section A portant les n° 775, 776, 778, 780, 783, 785, 787, 789, 790, 793, 794, 796, 798 et 801, pour une durée de 99 ans à compter du 01/01/2024, moyennant une redevance annuelle de 1200 €, réévaluable annuellement selon l'indice du coût de la construction ;

Article 2 : d'autoriser le Président du SMEA31 à signer tous documents relatifs à ce dossier, et notamment le bail emphytéotique ;

Article 3 : de prendre en charge les frais de rédaction et de publication du bail emphytéotique par notaire.

Résultat du vote	Pour	16	Abstention	0
	Contre	0	Ne prend pas part au vote	0

Sébastien VINCINI

Président



Annexes : Projet bail emphytéotique, plans, avis de la DIE



Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR OU EMPHYTEOTE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée GFA AU BOUT DU BOIS est représentée à l'acte par
- Le syndicat dénommé SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE-GARONNE est représentée à l'acte par

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare en ce qui le concerne :

- que le Bailleur est une personne privée de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le Bailleur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que le Bailleur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- que le Bailleur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes délibérants, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

OBJET DU CONTRAT

LE PRENEUR ou EMPHYTEOTE expose aux présentes que dans le cadre du projet de réalimentation de l'Aussonnelle il va être nécessaire d'exploiter la retenue d'eau, cadastrée section A n° 775, 776, 778, 780, 783, 785, 787, 789, 790, 793, 794, 796, 798 et 801 à SAINT THOMAS, permettant ainsi de procéder au soutien d'étiage de l'Aussonnelle.

LE PRENEUR entretiendra également le corps de digue du barrage situé sur les parcelles cadastrées section A n°778 et 783 section A sur la commune de SAINT-THOMAS

LES PARTIES se présentent alors devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DOSSIER : BAIL EMPHYTEOTIQUE GFA AU BOUT DU BOIS / SMEA 31
NATURE :
DATE :
REFERENCE : JG/JG/

100332901

JG/JG/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A CARAMAN (Haute-Garonne), 39 avenue de Toulouse,
Maître Jérémy GOUZY, notaire au sein de la société d'exercice libéral
CONSEIL & ACTES - NOTAIRES, par abréviation CAN, exerçant en l'office
notarial situé à CARAMAN (31460), 39 avenue de Toulouse,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête
des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La Société dénommée **GFA AU BOUT DU BOIS, GROUPEMENT FONCIER**
AGRICOLE au capital de 102460,98 € dont le siège est à TOULOUSE (31300), 193
chemin de Tournefeuille, identifiée au SIREN sous le numéro 347989840 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

Le syndicat dénommé **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE**
L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE-GARONNE, Etablissement public administratif
local dont le siège est à TOULOUSE (31400), 3 rue André Villet Zone Industrielle de
Montaudran, identifiée au SIREN sous le numéro 200023596 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le GFA AU BOUT DU BOIS, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE-GARONNE EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-THOMAS (HAUTE-GARONNE) 31470 Lieu-dit LA HONTASSE, FROUSSIÈRES, LA HIOLLE D EN CAUBET, LA HIOLLE D EN CAUBET.

Diverses parcelles à usage de lac

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	0775	LA HONTASSE	00 ha 17 a 81 ca
A	0776	FROUSSIÈRES	00 ha 64 a 60 ca
A	0778	FROUSSIÈRES	00 ha 81 a 19 ca
A	0780	FROUSSIÈRES	00 ha 17 a 14 ca
A	0783	FROUSSIÈRES	00 ha 11 a 09 ca
A	0785	LA HONTASSE	00 ha 01 a 08 ca
A	0787	LA HONTASSE	00 ha 03 a 51 ca
A	0789	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 07 a 21 ca
A	0790	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 30 a 66 ca
A	0793	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 03 a 50 ca
A	0794	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 26 a 20 ca
A	0796	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 00 a 24 ca
A	0798	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 14 a 01 ca
A	0801	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 04 a 26 ca

Total surface : 02 ha 82 a 50 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent au jour des présentes sans garanties de contenance.

De même, aucune garantie de contenance pouvant faire l'objet d'indemnité ne pourra être apportée au bailleur, à la fin du bail.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

3°) Droit d'eau

LE BAILLEUR déclare ne pas avoir cédé son droit d'eau préalablement aux présentes ou en avoir consenti un bail.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

En tout état de cause les parties ne pourront se prévaloir, au niveau de la retenue d'eau, d'une quelconque garantie de contenance volumique.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et aux frais de l'emphytéote dans le mois qui précède la signature du présent bail ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives prenant effet le 1er janvier 2024 pour finir le 31 décembre 2123.

ABSENCE DE PROROGATION DE TERME

A l'expiration de la durée du bail et en l'absence de prorogation du terme, l'**EMPHYTEOTE**, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **MILLE DEUX CENT S EUROS (1200,00 EUR)**.

Soit pour la durée totale du bail à la somme de **CENT DIX HUIT MILLE HUIT CENT EUROS (118 800,00 EUR)**.

Cette redevance inclut l'indemnisation des Servitudes Associées, les Parties se libérant d'avoir à exposer une ventilation expresse de la part propre au Bail et de celle propre aux Servitudes Associées.

La redevance sera calculée par année civile.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le 15 avril de chaque année ; le premier paiement devant être effectué dans le mois qui suit la signature du présent bail

Ladite redevance sera indexée chaque année selon les modalités stipulées ci-après.

Il est précisé que le Preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds avant le terme de la période prévue ci-dessus à l'Article « DUREE ».

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

La dernière année du Bail, le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis des sommes dues entre le 1er janvier de l'année d'expiration du Bail et la date d'expiration du Bail et sera payable le 31 janvier suivant l'expiration du bail.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance (Red) ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur et selon la formule de la révision ci-après :

$$\text{Red}_N = \text{ICC}_N / \text{ICC}_{27\ 2023} \times 1\ 200$$

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2023 soit 2123 points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'EMPHYTEOTE ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

VERSEMENT A TITRE DE DEPOT DE GARANTIE

Aucune somme n'est versée par le Preneur pour assurer la bonne exécution du présent contrat et pour garantir l'exécution de l'ensemble des engagements pris.

IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare ne pas être assujéti à la TVA pour ces loyers.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le Bailleur laissera libre accès au Preneur ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder aux installations, travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à l'entretien, la surveillance, l'exploitation, la maintenance et aux contrôles et de ces installations, travaux et aménagements et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Pendant le cours du Bail, le Bailleur s'engage à faciliter pour le Preneur la mise à disposition des Biens, ainsi que les voiries nécessaires au raccordement de l'Equipement aux réseaux (public ou privé de distribution d'électricité, de télécommunications, d'eau et d'assainissement), de sorte que ce raccordement n'ait à souffrir d'aucun surcoût inutile ou injustifié au regard de la topographie des lieux.

Le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur accéder aux installations pour toute inspection de l'immeuble dûment justifiée sur simple demande. L'accord écrit préalable du Preneur sera nécessaire pour permettre l'accès par le Bailleur de toute personne aux Biens pour tout autre motif.

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire et s'oblige à ne pas mener sur l'immeuble une activité incompatible avec l'objet du bail, dans le respect des notamment des servitudes.

Le Bailleur s'interdit, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les différents travaux et aménagements et d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité ou à leur bon fonctionnement.

RENONCIATION AU PRIVILEGE DE BAILLEUR

Le Bailleur renonce au bénéfice du privilège légal du bailleur prévu à l'article 2332 1° du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle l'organisme de financement lui aura signifié par écrit que le Preneur a rempli toutes ses obligations au titre du financement. Le Bailleur renonce à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par le PRENEUR.

AUTORISATIONS PREALABLES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR autorise toutes entreprises mandatées par le PRENEUR à réaliser lesdits travaux sans agrément préalable de sa part.

AMENAGEMENT DU PRINCIPE AU PROFIT DU BAILLEUR

L'EMPHYTEOTE autorise le BAILLEUR et ses ayants-droits à utiliser les berges de la retenue d'eau, à des fins récréatives. Cependant, cette autorisation concerne exclusivement les berges, en excluant, le corps de digue et le plan d'eau.

L'utilisation du BAILLEUR et ses ayants-droits ne sera, en aucune mesure de nature à perturber le fonctionnement normal des ouvrages et s'interdisent toute utilisation ou toute pratique pouvant altérer la qualité du site ou de l'eau. De même, les « berges » s'entendent le lac plein.

L'EMPHYTEOTE autorise un droit de prélèvement au BAILLEUR dès lors qu'il aura obtenu les autorisations réglementaires nécessaires auprès de l'organisme unique de gestion collective et des services de l'état. Néanmoins, les installations de l'EMPHYTEOTE nécessaires à la réalimentation de l'Aussonnelle ne pourront en aucun cas être remises en cause.

CONDITIONS GENERALES SUPPLEMENTAIRES

1°) Empiètement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

2°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE pourra librement affecter les lieux loués.

La retenue de Saint-Thomas constitue un ouvrage de régulation permettant la réalimentation de l'Aussonnelle, à partir de la retenue de la Galage située à Sainte Foy de Peyrolières. Cette réalimentation pourra engendrer une variation significative de la hauteur de l'eau de la retenue.

3°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE pour ses propres productions.

4°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

5°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve

qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

L'EMPHYTEOTE sera tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Le BAILLEUR autorise, d'ores et déjà, l'EMPHYTEOTE à effectuer des travaux agrément préalable de sa part.

6*) Assurances.

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail, s'assurer pour une somme suffisante.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

7*) Changement du fonds

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur. Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans autorisation du BAILLEUR, toutes constructions ou toutes améliorations. S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut ni les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

8*) Droit d'accession.

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1*) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi. En cas de vente du BAILLEUR des parcelles faisant l'objet du présent bail, l'EMPHYTEOTE sera prioritaire et pourra user de son droit de préemption.

2*) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.
- en cas de modification substantielle de la législation concernant le droit d'eau.

Il est précisé que le EMPHYTEOTE ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,

- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

c) En cas de demande conjointe de l'EMPHYTEOTE et du BAILLEUR

Les parties peuvent librement résilier par acte authentique le bail objet des présentes.

FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au BAILLEUR d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

En tout état de cause, le BAILLEUR ne pourra se prévaloir d'une quelconque garantie de contenance volumique de la retenue.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour outre celle constituée aux présentes.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Le PRENEUR expose qu'il est nécessaire de se voir consentir une servitude de passage pour accéder au bien objet du présent bail.

DESIGNATION DES BIENS

Fonds dominant :

DESIGNATION

A SAINT-THOMAS (HAUTE-GARONNE) 31470 Lieu-dit LA HONTASSE,, FROUSSIÈRES, LA HIOLLE D EN CAUBET,, LA HIOLLE D EN CAUBET.

Diverses parcelles à usage de lac

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
A	0775	LA HONTASSE	00 ha 17 a 81 ca
A	0776	FROUSSIÈRES	00 ha 64 a 60 ca
A	0778	FROUSSIÈRES	00 ha 81 a 19 ca
A	0780	FROUSSIÈRES	00 ha 17 a 14 ca
A	0783	FROUSSIÈRES	00 ha 11 a 09 ca
A	0785	LA HONTASSE	00 ha 01 a 08 ca
A	0787	LA HONTASSE	00 ha 03 a 51 ca
A	0789	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 07 a 21 ca
A	0790	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 30 a 66 ca
A	0793	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 03 a 50 ca
A	0794	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 26 a 20 ca
A	0796	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 00 a 24 ca
A	0798	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 14 a 01 ca
A	0801	LA HIOLLE D EN CAUBET	00 ha 04 a 26 ca

Total surface : 02 ha 82 a 50 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Fonds servant :

DESIGNATION

A SAINT-THOMAS (HAUTE-GARONNE) 31470 Lieu-dit La Hontasse et, FROUSSIERES.

Diverses parcelles de terres

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	0063	LA HONTASSE	00 ha 12 a 00 ca
A	0065	LA HONTASSE	00 ha 09 a 40 ca
A	0067	LA HONTASSE	00 ha 39 a 60 ca
A	0068	LA HONTASSE	00 ha 16 a 10 ca
A	0069	LA HONTASSE	01 ha 32 a 40 ca
A	0075	FROUSSIERES	00 ha 16 a 00 ca
A	0076	FROUSSIERES	01 ha 11 a 00 ca
A	0078	FROUSSIERES	00 ha 10 a 60 ca
A	0079	FROUSSIERES	
A	0782	FROUSSIERES	02 ha 41 a 21 ca
A	0783	FROUSSIERES	00 ha 11 a 09 ca

Total surface : 05 ha 99 a 40 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant , BAILLEUR aux présentes, constitue au profit du fonds dominant représenté par le bien donné à bail, ce qui est accepté par l'EMPHYTEOTE, un droit de passage en tout temps et heure.

Il pourra être exercé par tout véhicule ou engin de travaux, peu importe leur taille ou gabarit, à condition qu'il soit utilisé pour réaliser l'objet du bail.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurant au plan ci-annexé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas après accord entre les parties.

En application des articles 697 et 698 du Code Civil, l'entretien du passage incombera à l'emphytéote ainsi que les frais de réparation, sauf si l'attitude du propriétaire du fond servant rend nécessaire la réalisation de travaux ou s'il utilise également la servitude de passage.

DUREE D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

En application de l'article 705 du Code civil, la servitude s'éteindra au moment de la cessation du bail pour lequel elle est constituée, les droits réels représentant les fonds servant et dominant étant alors réunis dans la même main.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MURET.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de cent dix-huit mille huit cent euros (118 800 €).

			Mt à payer
Taxe départementale	x 0,70 %	=	831.6
118 800,00 €			
Frais d'assiette	x 2,37 %	=	19.70
831.60 €			
TOTAL			851.30

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CENT DIX HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (118 800 €), soit une CSI de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (99,00 EUR)

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024

ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_04-DE



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cl@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024



ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_04-DE

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

SARL DE GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES
TOULOUSE - AUCH - BESSIERES - CONDOMINIUM
Publié le 06/05/2024 - FEZENSAC



ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_04-DE

Département de la Haute-Garonne
Commune de Saint-Thomas
Section A - Adresse froussieres

PLAN DE SERVITUDE de la propriété du GFA Au bout du bois

Plan établi dans le cadre d'un projet de bail avec le
SMEA 31 autour de la retenue
d'eau de Saint Thomas

Indice	Date	Etabli par		Vérifié par		Désignation
		Nom	Visa	Nom	Visa	
C						
B						
A	14/04/2021	JAS		BCL		
TERRAIN						
	12/04/2021					Réunion contradictoire
Affaire : T21054				Echelle : 1/1500		Service FONCIER
Responsable : Julien ASSEMAT						



Géomètres-Experts
BUREAU D'ETUDES

Christian ROUAIX - Bertrand CLERGEOT
Géomètres Experts Foncier DPLG Associés
Agence de Toulouse : 12 avenue de Prat Gimont - 31130 BALMA
Tél: 05.61.20.28.29 - Fax: 05.61.54.04.39
E-mail: c.rouaix@xmge.com - b.clergeot@xmge.com



Imprimé le 03/05/21


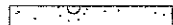

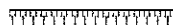
Réf Info : C:\File\Production\NonGroupe\T21054\Dessin\T21054.dwg

Rattachement planimétrique : Lambert CC43

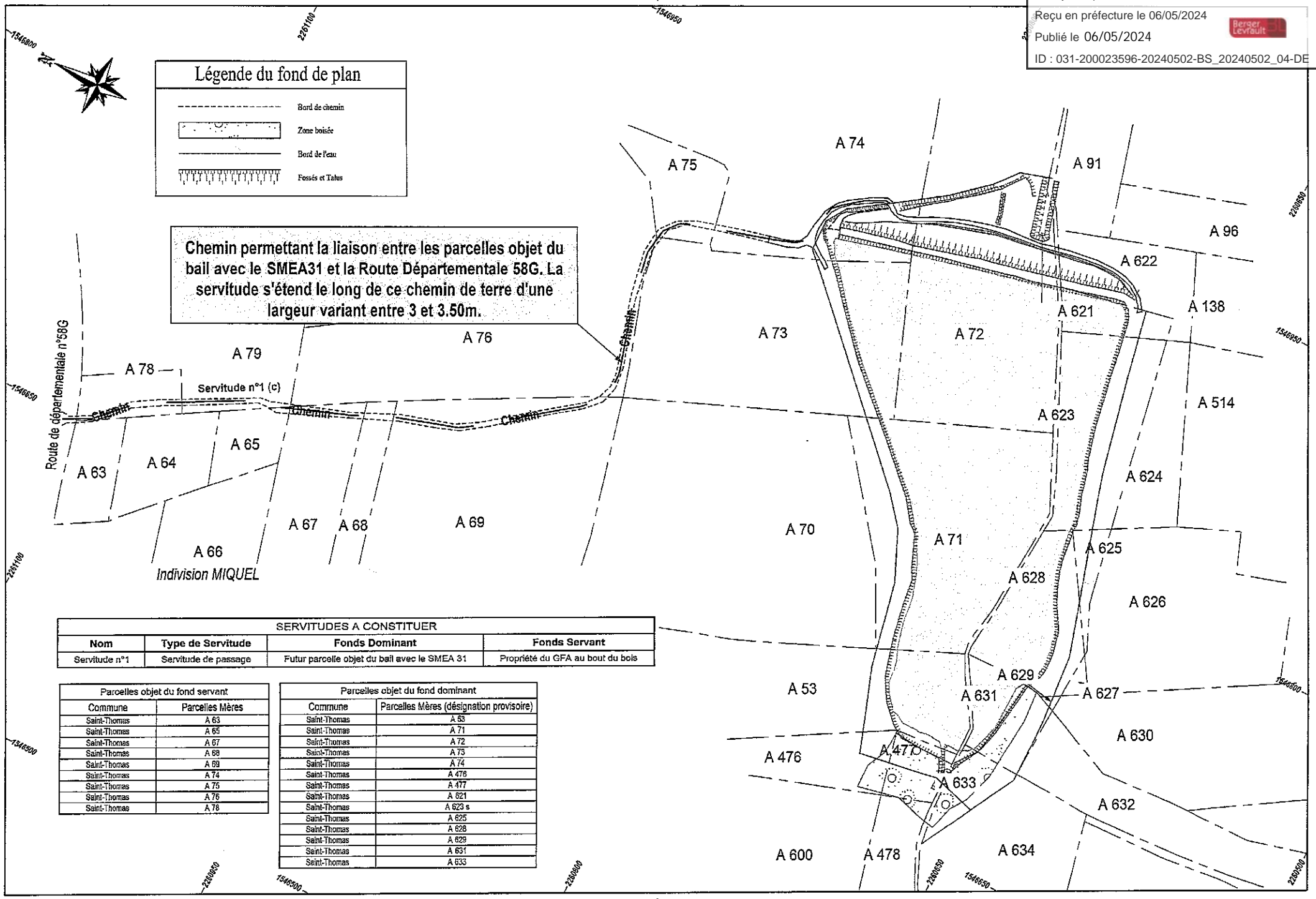
Rattachement altimétrique : Néant



Légende du fond de plan

-  Bord de chemin
-  Zone boisée
-  Bord de l'eau
-  Fossés et Talus

Chemin permettant la liaison entre les parcelles objet du bail avec le SMEA31 et la Route Départementale 58G. La servitude s'étend le long de ce chemin de terre d'une largeur variant entre 3 et 3.50m.



SERVITUDES A CONSTITUER

Nom	Type de Servitude	Fonds Dominant	Fonds Servant
Servitude n°1	Servitude de passage	Futur parcelle objet du bail avec le SMEA 31	Propriété du GFA au bout du bois

Parcelles objet du fond servant	
Commune	Parcelles Mères
Saint-Thomas	A 63
Saint-Thomas	A 65
Saint-Thomas	A 67
Saint-Thomas	A 68
Saint-Thomas	A 69
Saint-Thomas	A 74
Saint-Thomas	A 75
Saint-Thomas	A 76
Saint-Thomas	A 78

Parcelles objet du fond dominant	
Commune	Parcelles Mères (désignation provisoire)
Saint-Thomas	A 83
Saint-Thomas	A 71
Saint-Thomas	A 72
Saint-Thomas	A 73
Saint-Thomas	A 74
Saint-Thomas	A 476
Saint-Thomas	A 477
Saint-Thomas	A 621
Saint-Thomas	A 623 s
Saint-Thomas	A 625
Saint-Thomas	A 628
Saint-Thomas	A 629
Saint-Thomas	A 631
Saint-Thomas	A 633

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024



ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_04-DE



Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024

ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_04-DE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6
Téléphone : 05 34 44 83 05

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Claude DROUOT

Téléphone : 05 34 44 83 09 – 06 25 00 64 02

Courriel : claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2023-31518-76950

Le 10/11/2023

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



Nature du bien : Projet de mise en oeuvre d'un bail emphytéotique avec le propriétaire
de la retenue d'eau afin de pouvoir réalimenter l'Aussonnelle

Adresse du bien : Lieu-dits Froussières, La Hontasse, La Hiolle d'en coubet
31470 SAINT-THOMAS

Redevance annuelle : 1.315 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions
sont apportées au paragraphe « détermination de la redevance »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Florence LOMBARD, Responsable du service des Affaires juridiques

2 - DATES

de consultation :	04/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	04/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

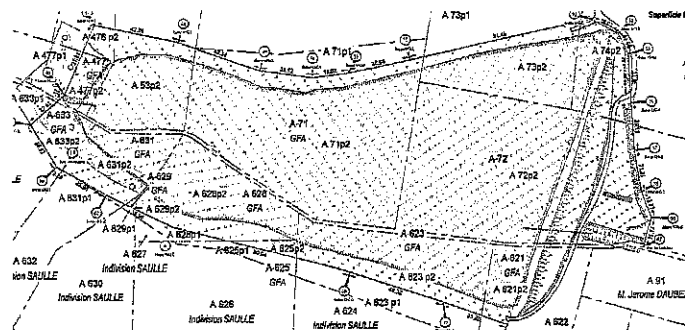
Projet de mise en oeuvre d'un bail emphytéotique avec le GFA propriétaire de la retenue de SAINT-THOMAS, à usage de bassin de stockage, afin de pouvoir réalimenter l'Aussonnelle

Le montant envisagé de la redevance annuelle s'élève à 1.200 €. Il est à noter qu'un avis domanial a été établi le 15/04/2019 (avis n°2018-31518V2963) sur une valeur vénale calculée à 27.000 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles cadastrées A 775 à 778, 780, 783, 785 à 801 sauf 794 sur la commune de SAINT-THOMAS forment un tènement foncier d'une superficie de près de 3 ha. Elles correspondent au lac et à une bande de terrain de quelques mètres autour.



Réf. Parcelles section A	Superficie (m ²)
775	1 781
776	6 460
777	1 622
778	8 119
780	1 714
783	1 109
785	108
786	476
787	351
788	103
789	721
790	3 066
791	704
792	139
793	350
795	76
796	24
797	17
798	1 401
799	30
800	283
801	428
Total :	29 080

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024



Il s'agit d'une retenue collinaire anciennement à usage d'irrigation sur l'Aussonnelle, avec une bande de terrain autour pour exploitation comprenant une capacité de 50.000 m³, un corps de digue en terre avec déversoir sur le côté (évacuateur d'eau) et une ancienne station de pompage sans équipements.

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

Le bien est situé dans une zone naturelle et agricole (zone A au PLU de la commune).

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la GFA AU BOUT DU BOIS (SIREN 347 989 840)

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Bien situé dans une zone naturelle et agricole A

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est le 15/12/2020, date de l'approbation du dernier PLU en cours.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

7.1. Principes

Méthode d'évaluation par comparaison.

7.2. Déclinaison

La valeur vénale est déterminée par 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 avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Calcul de la valeur vénale du bien

Au regard de l'avis domanial émis le 15/04/2019 (avis n°2018-31518V2963) qui détermine une valeur vénale (par la méthode par comparaison) à 27.000 € HT, cette valeur vénale est au cas présent reconduite.

8.2 Bail Emphytéotique – calcul de la redevance

Il est envisagé de signer avec le GFA un bail emphytéotique d'une durée de 100 ans au 1er janvier 2024 afin de pouvoir gérer la retenue d'eau par Réseau31. La méthode utilisée sera celle de l'apport net.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du bien par le bailleur doit être rémunérée. L'apport net du bailleur sert de base au calcul de la redevance qui constitue la rémunération de l'immobilisation du bien.

L'apport net correspond à la différence entre l'apport du bien (et des éventuelles constructions pré-existantes) par le bailleur ou apport brut, et l'apport du preneur (constructions, aménagements, équipements, améliorations qui reviendront au bailleur en fin de bail et valoriseront son patrimoine).

La méthode d'évaluation de l'apport net consiste à appliquer un taux de rendement à l'apport net du bailleur (apport net = bien apporté moins apport preneur). Si l'apport net du bailleur est négatif ou nul, il n'y a pas de redevance, la rémunération du bailleur consiste à récupérer, à terme, les constructions édifiées.

Soit $R = (V-S) * t$, avec :

R : redevance

V : Valeur vénale immeuble, soit 27.000 € au cas présent

S : Valeur actualisée de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer par le bailleur à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur ($V-S =$ apport net du bailleur).

t : taux de rendement choisi. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du bien, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de biens comparables, le taux est un taux de capitalisation constaté pour le type d'immeuble que le preneur s'engage à construire, dont on déduit une quote-part de l'ordre de 25% à 30% correspondant aux charges relatives aux constructions : en effet, dans un bail emphytéotique, les charges relatives aux constructions sont exclusivement supportées par le preneur.

Détermination de S (valeur actuelle des constructions en fin de bail) :

Dans cette méthode, on considère que la valeur des constructions et/ou des aménagements, équipements, améliorations diverses apportés par le preneur est égale à leur coût de construction, en partant du postulat que ce coût représente la plus-value apportée par le preneur au terrain.

On considère également que la vétusté et l'obsolescence, en partie neutralisées par l'obligation contractuelle mise à la charge du preneur de conserver les constructions ou améliorations en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, sont compensées par l'inflation probable.

Soit valeur future des constructions = coût des tra

Au cas présent, le coût des travaux envisagés n'est pas connu. L'apport du preneur est en l'état d'avancement du projet sera évalué à 0.

Cet apport du preneur en fin de bail doit être actualisé, il convient en effet de déterminer le montant de l'investissement financier qu'il aurait fallu placer en début de bail pour obtenir l'équivalent de la valeur des constructions à l'échéance du bail.

S = valeur actuelle de la valeur des constructions en fin de bail

= valeur future des constructions / $(1+i)^n$, avec :

n = durée du bail

i = taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme, et constitué de 3 composants :

- le taux sans risque qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (OAT), dont le taux moyen est l'indice TEC (Taux à Échéance Constante) : les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, on se réfère au taux moyen de l'indice TEC10 lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans, augmenté de l'écart moyen constaté après étude des différents taux des OAT, (+0.80% pour les OAT à 30 ans, +0,85 pour les OAT à 50 ans)

- une prime de secteur immobilier ou d'illiquidité qui prend en compte la moindre liquidité d'un placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple), le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers.

La prime de risque ressort de la différence entre les taux de rendement immobiliers et le niveau de l'OAT.

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est généralement dans une fourchette de 0,5 à 2 %.

- une prime de risque liée à l'immeuble qui tient compte de l'état et la situation de l'immeuble et regroupe (liste non exhaustive) : la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail, le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble, le risque de défaillance du preneur, le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Fourchette 0,2 à 3,5 %, généralement 0,3 à 1 %, 2 à 3 % dans les cas extrêmes (immeuble à obsolescence rapide ou de facture médiocre, quartier peu considéré etc

Au cas présent, on a n = 100 ans et i est calculé à 6,84.

En effet :

- TEC10 du jour sur AFT (Agence France Trésor) et Banque-france.fr au 22/09/2023 : 3,3

- lissé sur 1 an = 2,94

Soit un taux sans risque de 2,94 (OAT 10 ans lissé) + 0,75 (correctif bail 25 ans) = 3,69

Soit un taux sans risque de 2,94 (OAT 10 ans lissé) + 0,9 (correctif bail 100 ans) = 3,84

Avec, Prime de secteur immobilier 0,5 à 2 % :

Compte tenu de la longue durée du bail = 1,8

Et Prime de risque immeuble :

Compte tenu du risque d'obsolescence (peu élevé) = 1,2

Soit $i = 3,84 + 1,8 + 1,2 = 6,84$

Détermination de t (taux de rendement) :

Le taux retenu correspondra au taux de capitalisation soit 6,5% avec un abattement de 25% qui correspond aux travaux indispensables à une location soit un taux ramené à 4,87%. En effet dans un bail emphytéotique, les charges relatives aux constructions sont exclusivement supportées par le preneur.

Valeur de l'immeuble apporté. (V)	27 000 €	Valeur du terrain nu et libre, s'il s'agit d'un terrain, ou de l'immeuble bâti, si celui-ci l'est déjà
Valeur future des constructions	0 €	Coût de construction, aménagement...
Durée du bail ou de TAOT	100	
Taux d'actualisation	6,54	Taux des obligations assimilables du Trésor (OAT) + Corrections : (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail (S)	0 €	Investissement / 1 (1 + (taux) d'actu) ⁿ
(V-S)	27 000 €	Valeur du terrain - Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
Valeur de l'apport net du bailleur (V-S)	27 000 €	
Taux de rendement attendu par le bailleur (R)	4,87	Taux de capitalisation ou à défaut OAT LT (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
Redevance	1 315 €	Apport net x Taux de rendement

La redevance annuelle est calculée à 1.315 €, avec une marge de 10%. Ainsi, le projet envisagé d'une redevance annuelle à hauteur de 1.200 € n'appelle aucune observation du service du Domaine.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE — MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur de la redevance est arbitrée à 1.315 € HT. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

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.

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 SÉCRET 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 d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,
L'Inspecteur des Finances publiques

Claude DROUOT