

DECISION

ÉTABLISSEMENT D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE VALANT AUTORISATION DE TRAVAUX - PARCELLE AW276 À GIGNAC CONSTITUANT LE LOT N°03 DE LA ZAC LA CROIX.

VU l'article L 5211-10 du Code général des collectivités territoriales en vertu duquel le Président, les vice-présidents ayant reçu délégation ou le bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 8 juillet 2020 relative aux délégations de pouvoirs consenties par le Conseil communautaire au Président ;

VU l'article L. 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 221-1 et L. 221-2 en vigueur ;

VU la délibération n°2289 du Conseil communautaire en date du 8 juillet 2020 relative au pouvoir de conclure des conventions d'occupation précaires sur les parcelles appartenant au domaine privé de la communauté de communes et dont la durée est inférieure à 1 an ;

VU la délibération n°3089 du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2023 relative à la vente du lot B03 de la ZAC La Croix de Gignac à la société MAISONS LACIN ;

VU la délibération n°3256 du Conseil communautaire en date du 10 juillet 2023 relative à la mise en œuvre de la clause de substitution de la société SAS Maisons Lacin en faveur de la SAS le Kube ;

VU la promesse unilatérale de vente signée les 25 et 31 mai 2023 ;

CONSIDERANT que par délibération en date du 30 janvier 2023 le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a délibéré en faveur de la vente du lot B03 de la ZAC La Croix à Gignac, à la société MAISONS LACIN, constructeur de maisons individuelles,

CONSIDERANT qu'une promesse unilatérale de vente a été conclue les 25 et 31 mai 2023,

CONSIDERANT que suite à la demande du bénéficiaire, la communauté de communes a approuvé par délibération en date du 10 juillet 2023 la mise en œuvre de la clause de substitution de la société SAS Maisons Lacin en faveur de la SAS le Kube,

CONSIDERANT que l'acte a été conclu sous les conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire la construction d'un bâtiment professionnel, constitué d'un bâtiment de 687 m² au total pour accueillir bureaux et ateliers ainsi que deux cellules professionnelles complémentaires de 100 m² chacune (remises en location), Ainsi que de l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais prévus par le code d'urbanisme.

CONSIDERANT qu'un permis de construire a été déposé le 25 mai 2023, compte tenu des délais liés à l'instruction du dossier et de la purge nécessaire du délai de recours des tiers contre l'autorisation d'urbanisme délivrée, la signature de l'acte réitératif n'aura lieu qu'en fin d'année,

CONSIDERANT toutefois, que le bénéficiaire a sollicité la communauté de communes afin de pouvoir engager au plus tôt les travaux de construction du bâtiment (sans la mutation du bien suite à la signature de l'acte authentique),

CONSIDERANT que la Communauté de communes est favorable à cette demande,

Décide

- d'approuver les termes de la convention d'occupation précaire portant sur les parcelles AW276 à Gignac, constituant le lot B03 de la ZAC La Croix à conclure avec la société SAS le Kube, pour une durée allant de sa signature jusqu'au 3 mars 2024 inclus.

-d'accomplir l'ensemble des formalités utiles à cette mise à disposition, en ce compris la signature dudit contrat.

Fait à Gignac, le 11 août 2023

Le Président
Pour le Président empêché
Par délégation
Le 1^{er} Vice-président
Philippe STASC
Jean-François SOTO



Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la décision n° D2023-28
- informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter des présentes publications et/ou notification.

Transmise :

- à la Préfecture de l'Hérault le
- au Trésorier de Clermont l'Hérault le

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Pour information au Conseil du 25 septembre 2023

Publié le 11/08/23

Notifié le

**Convention d'occupation précaire valant autorisation de travaux
-Parcelle AW276 à Gignac
constituant le lot à bâtir B03 de la ZAC La Croix-
Domaine privé de la Communauté de communes**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée « le **Propriétaire** », dûment autorisé par délibération du conseil communautaire en date du 8 juillet 2020 ;

D'UNE PART

ET

La société **SAS le Kube**, dont le siège est situé 160 Rue Felix Nadar, 34500 BEZIERS, représentée par M. Murat LACIN, agissant en sa qualité de gérant de la SARL LACIN HOLDING, elle-même Présidente de ladite société, ci-après désigné « l'**Occupant** »,

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** »,

VU l'article L. 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 221-1 et L. 221-2 en vigueur ;

VU la délibération n°2289 du Conseil communautaire en date du 8 juillet 2020 relative au pouvoir de conclure des conventions d'occupation précaires sur les parcelles appartenant au domaine privé de la communauté de communes et dont la durée est inférieure à 1 an ;

VU la délibération n°3089 du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2023 relative à la vente du lot B03 de la ZAC La Croix de Gignac à la société MAISONS LACIN ;

VU la délibération n°3256 du Conseil communautaire en date du 10 juillet 2023 relative à la mise en œuvre de la clause de substitution de la société SAS Maisons Lacin en faveur de la SAS le Kube ;

VU la promesse unilatérale de vente signée les 25 et 31 mai 2023.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par délibération en date du 30 janvier 2023 le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a délibéré en faveur de la vente du lot B03 de la ZAC La Croix à Gignac, à la société MAISONS LACIN, constructeur de maisons individuelles.

Une promesse unilatérale de vente a été conclue les 25 et 31 mai 2023.

Suite à la demande du bénéficiaire, la communauté de commune a approuvé par délibération en date du 10 juillet 2023 la mise en œuvre de la clause de substitution de la société SAS Maisons Lacin en faveur de la SAS le Kube.

La promesse de vente a été conclue sous les conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire la construction d'un bâtiment professionnel, constitué d'un bâtiment de 687 m² au total pour accueillir bureaux et ateliers ainsi que deux cellules professionnelles complémentaires de 100 m² chacune (remises en location), et l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais prévus par le code d'urbanisme.

Un permis de construire a été déposé le 25 mai 2023, compte tenu des délais liés à l'instruction du dossier et de la purge nécessaire du délai de recours des tiers contre l'autorisation d'urbanisme délivrée, la signature de l'acte réitératif n'aura lieu qu'en fin d'année.

Toutefois, le bénéficiaire a sollicité la communauté de communes afin de pouvoir engager au plus tôt les travaux de construction du bâtiment (sans la mutation du bien suite à la signature de l'acte authentique).

La communauté de communes est favorable à cette demande.

Les Parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions de mise à disposition de ce terrain et les modalités d'occupation précaire des lieux, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans la présente convention.

Ceci exposé, il est alors convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention vise à concéder à la société le Kube, à titre précaire, l'usage du lot B03 de la ZAC Lacroix, identifié sur le plan joint en annexe, destiné à recevoir un bâtiment professionnel et l'autorise à engager les travaux (terrassement, VRD dans l'attente de la signature de l'acte de vente définitif.

Elle autorise les mandataires de l'Occupant à intervenir sur le terrain pour l'objet de la convention uniquement.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement à l'Occupant.

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

En attente de la signature de l'acte authentique, le Propriétaire concède temporairement à l'Occupant la parcelle cadastrée AW276 sise à Gignac, correspondant au lot B03 de la ZAC Lacroix, d'une superficie de 819 m², ayant le statut de réserve foncière au sens du code de l'urbanisme et relevant par suite de son domaine privé.

Des points de raccordement eau / assainissement / électricité sont en attente devant le terrain mis à disposition.

Article 3 - Destination de la convention

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle définie par les présentes, à savoir la réalisation de la première phase des travaux de construction du bâtiment correspondant aux

travaux de terrassement et travaux de VRD.

Article 4 - Durée de la convention d'occupation

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire jusqu'à la date de signature de l'acte de vente définitif, la mutation du bien entraînant de fait la caducité de la convention, sans toutefois que ça durée ne puisse aller au-delà du 30 mars 2024.
Elle prend effet à compter de sa signature par les parties.

Elle prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 13 de la présente convention.

Article 5 - Conditions de jouissance

L'Occupant s'oblige à :

- prendre le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état d'entretien ;
- jouir de la propriété à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations ;
- maintenir la parcelle objet du présent contrat en bon état d'entretien, pendant toute la durée de la convention, dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- veiller à la propreté du site et de ses abords notamment concernant la gestion des déchets de chantier
- veiller à ne pas occasionner de gênes en raison du chantier : circulation de camions, dépôt de terres ou matériaux...
- payer pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance ou cotisations afférentes aux polices visées à l'article 10 ;
- ne pas stocker de matériaux dangereux, polluer les sols ou faire toutes autres utilisations non conformes aux présentes ou contrevenant aux prescriptions du règlement du PLU, au cahier des charges de la ZAC et de manière générale aux lois et règlements en vigueur ;
- De mettre en œuvre les demandes d'autorisations nécessaires dans le cadre des travaux selon les normes en vigueur.

Par ailleurs, il est précisé que toutes les démarches administratives y compris les éventuelles autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux projetés relèvent de la seule responsabilité de l'Occupant.

Article 6 - Etat des lieux mis à disposition et transformations par le preneur

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance du terrain pour l'avoir vu. Il l'accepte en son état actuel, sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque à ce sujet.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties le jour de la signature.

Il s'engage à les maintenir en bon état et à n'y faire aucune construction, transformation, démolition, ou autre modification autre que celles définies par la présente.

Le Propriétaire renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L555 du Code civil (théorie de l'accession) et ne prétendra donc pas à la propriété des constructions qui auront été réalisées sur sa parcelle.

Dès lors, l'Occupant, seul, assume l'entière responsabilité des constructions, sans que la Communauté de communes ne puisse être recherchée pour quelque motif que ce soit.

Par ailleurs, les travaux étant réalisés avant la purge du délai de recours des tiers contre l'autorisation d'urbanisme, l'Occupant sera seul responsable en cas de contestation d'un tiers.

Ce terrain est mis à disposition sans raccordement aux réseaux publics. L'Occupant fera son affaire des alimentations nécessaires en eau, électricité et traitement des eaux usées.

L'Occupant s'acquittera également directement des frais d'abonnement, branchement, consommations et autres, de toutes les compagnies de distribution des eaux et d'électricité le cas échéant.

Article 7 - Conditions financières

Compte tenu de la précarité de la jouissance conférée au preneur par la présente convention et qu'elle prendra fin par la cession de la parcelle à l'Occupant, les Parties conviennent que l'usage de ces terres est concédé à titre gracieux et qu'il ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité d'occupation.

Article 8 - Impôts, taxes, charges et autres prestations

L'Occupant devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant du fait de son activité.

Article 9 - Entretien, réparation et travaux

L'Occupant aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite de ses activités dans des conditions satisfaisantes, ainsi que des réparations nécessitées par des dégradations résultant de son fait ou du fait de son personnel ou de tout mandataire qu'il désignera pour son compte. Toute reprise des réseaux existants aux abords des terrains, des coffrets ou du domaine public environnant (trottoir, chaussée) suite à leur détérioration du fait de l'Occupant sera prise en charge intégrale par celui-ci. Dans ce cas, les travaux ainsi que les investigations nécessaires préalables à ceux-ci seront assumés par l'Occupant.

Il devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 10 - Assurances

L'Occupant devra tenir à jour ses assurances contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux. Il devra également assurer ses mobiliers, matériels et marchandises, ainsi que le déplacement et le remplacement desdits biens. Enfin, il devra se prémunir contre les risques de recours des voisins et des tiers.

L'Occupant, en sa qualité de Maître d'ouvrage des travaux est également tenu de souscrire une assurance Dommage Ouvrage.

L'Occupant devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, et supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la communauté de communes Propriétaire de la parcelle concédée.

Article 11 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

L'Occupant fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, le Propriétaire ne pouvant être tenu responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou sa responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils et engins lui appartenant ou appartenant à des tiers intervenant pour son compte.

Dans le cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé le Propriétaire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 12 - Fin du contrat

La convention prendra fin de plein droit à la signature de l'acte authentique et du paiement du prix et frais entraînant le transfert de propriété du lot à la société SAS le Kube, dans tous les cas, y compris à défaut la convention prendra fin de plein droit au 30 mars 2024.

Un état des lieux sera réalisé contradictoirement le jour même entre les parties.

En cas de non conclusion de la vente, l'Occupant sera tenu de remettre le terrain en l'état initial à ses frais et sous sa responsabilité.

A ce titre, il devra notamment procéder à l'enlèvement de tout aménagement ou construction en surface, en élévation et en sous-sol, ainsi que l'enlèvement des dépôts de matériaux, stockage de matériel et une remise en état du sol à son niveau naturel avant travaux.

Article 13 - Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le Propriétaire pour tout motif d'intérêt général ou faute de l'Occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

La résiliation pour motif d'intérêt général prend effet quinze jours après réception par l'Occupant du courrier adressé par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine.

En cas de faute de l'Occupant, ce dernier est mis en demeure de se conformer à ses obligations par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine. Toute mise en demeure restée sans effet dans le délai de quinze jours suivant sa réception tient lieu de résiliation.

En tout état de cause, l'Occupant ne disposera d'aucun droit à indemnisation en cas de résiliation de la présente convention pour l'ensemble des motifs susmentionnés.

Article 14 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Gignac, le

En 2 exemplaires originaux,

**Pour la Communauté de communes
Vallée de l'Hérault,**

Le Président,
Jean-François SOTO

Pour la société SAS le Kube

Le Président
Murat LACIN



Zone d'aménagement concerté :
 Lot n° E08
 Autres lots

Voie
 Stationnement
 Trottoir / Piste cyclable

Espace vert
 Bassin de rétention / noue

NOTE :
 Ces informations sont données à titre indicatif et en attente de bornage définitif.
 Les limites de lots sont issues du fichier "OA 04 plan de composition div" de N+B
 architectes

