

République Française  
Département de l'Hérault  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 2 mai 2016**  
~~~~~

**CONCESSION D'USAGE TEMPORAIRE D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE  
PARTIE DE PARCELLE BHI- ANIANE.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 2 mai 2016 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO

Procurations :

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Maurice DEJEAN à M. Gérard CABELLO, M. Jacky GALABRUN à Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Christophe GAUX à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Edwige GENIEYS à M. Claude CARCELLER, Madame Isabelle ALIAGA à M. Louis VILLARET, M. José MARTINEZ à Mme Martine BONNET, Madame Evelyne GELLY à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Viviane RUIZ à M. Michel SAINTPIERRE, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT, Monsieur Patrick LAMBOLEZ à Monsieur Max ROUSSEL

Excusés :

Monsieur Alexis PESCHER, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Jean-Claude CROS

Absents :

M. Philippe MACHETEL, Madame Chantal COMBACAL

Quorum : 25	Présents : 33	Votants : 44	Pour 44 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1 et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

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 le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L5211-10,

Vu la délibération n°968 en date du 14 avril 2014 par laquelle le Conseil communautaire a délégué au Président le pouvoir de conclure et réviser des louages de choses tant sur le domaine public que privé de l'établissement, et dans les conditions et tarifs préalablement fixés par le Conseil communautaire et ce pour une durée inférieure à 12 ans ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°1040 du 7 juillet 2014 portant acquisition des parcelles BHI, BH2, BH3 et AB12 au lieu dit « les Paedasses » ;

Vu le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane Gignac, notamment son chapitre III,

Considérant que le bâtiment de la bergerie, construit sur un ensemble de parcelles d'une contenance totale de 4 750 m<sup>2</sup> et située aux abords du pont du Diable, est inoccupé depuis l'été 2013,

Considérant que ce bâtiment de la bergerie, situé en covisibilité complète du pont du Diable, classé au titre des monuments historiques et partie du classement du chemin de Saint Jacques de Compostelle au titre du patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO, a été acquis par la communauté de communes en 2014 en attente d'évolution quant à son statut,

Considérant que c'est à ce titre que l'installation d'une activité commerciale sans l'accord préalable de la communauté de communes est impossible,

Considérant en outre, que la communauté de communes entend y développer à moyen terme, en partenariat avec l'Office de Tourisme Intercommunal, un projet d'activités d'accueil de groupes et de commercialisation de nouvelles prestations permettant l'organisation d'animations, de séminaires ou pouvant être loué pour des manifestations de partenaires privés,

Considérant que ce lieu serait un complément de l'activité déjà présente au sein de la maison du grand site (accueil et restauration) et que l'évaluation de ces prestations représente un volume financier de recettes complémentaires de 35 000 € environ par an,

Considérant que dans l'attente de l'aménagement de ce site il y a lieu de le valoriser,  
Considérant que les parties, en l'occurrence la communauté de communes et la SARL EL T DRAC, se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'exploitation de ce terrain et les modalités d'occupation précaire des lieux ainsi mis à disposition, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans la convention proposée,  
Considérant que compte tenu de la précarité de la jouissance conférée au preneur par la présente convention, et au regard des contreparties sérieuses et suffisantes fournies au propriétaire, consistant notamment dans l'entretien de la partie de parcelle concédée dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain, les parties conviennent que l'usage est concédé à hauteur de 100 € par mois payable mensuellement à terme échu,  
Considérant qu'il revient à l'assemblée de fixer les conditions et tarifs de cette occupation en vue de permettre au Président d'user de la délégation susmentionnée,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,**  
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**  
Le quorum étant atteint

### DÉCIDE

*à l'unanimité des suffrages exprimés,*

- d'approuver les termes de la concession d'usage temporaire d'une réserve foncière ci-annexée, visant à concéder à la SARL EL T DRAC, à titre précaire et moyennant une redevance d'occupation de 100 euros par mois, la partie de parcelle cadastrée BHI d'une superficie de 230 m<sup>2</sup>, sise sur la commune d'Aniane, en vue d'y exercer une activité commerciale de buvette pour une durée de six mois et prenant effet à compter de sa signature par les parties,
- d'autoriser le Président à accomplir tous actes et formalités utiles afférents à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat  
N° 1303 le 04/05/16  
Publication le 04/05/16  
Notification le  
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE  
Gignac, le 04/05/16  
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160502-lmc181446-DE-I-I  
Le Président de la communauté de communes  
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



## **Concession d'usage temporaire d'une réserve foncière - Partie de Parcelle BHI - Aniane**

---

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Communauté de communes Vallée de l'Hérault**, située 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Louis VILLARET agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée « **le Propriétaire** »,

**D'UNE PART**

**ET**

**SARL EL T DRAC**, située Brasserie du Terroir Maison du Grand Site, Lieu-dit les Paledasse, 34150 ANIANE, représentée par M. Clotaire GAILLARD, ci-après désigné « **l'Occupant**»,

**D'AUTRE PART**

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

Vu la délibération du conseil communautaire n°1040 du 7 juillet 2014 portant acquisition des parcelles BHI, BH2, BH3 et AB12 au lieu dit « les Paledasses » ;

Vu l'article L. 2221-I 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 le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane Gignac, notamment son chapitre III,

Considérant que le bâtiment de la bergerie, construit sur un ensemble de parcelles d'une contenance totale de 4 750 m<sup>2</sup> et située aux abords du pont du Diable, est inoccupé depuis l'été 2013 ;

Considérant que le bâtiment de la bergerie, situé en covisibilité complète du pont du Diable, classé au titre des monuments historiques et partie du classement du chemin de Saint Jacques de Compostelle au titre du patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO, a été acquis par la Communauté de communes en 2014 en attente d'évolution quant à son statut,

Considérant qu'à ce titre, l'installation d'une activité commerciale sans l'accord préalable de la Communauté de communes est impossible ;

Considérant que la communauté de communes entend y développer à moyen terme, en partenariat avec l'Office de Tourisme Intercommunal, un projet d'activités d'accueil de groupes et de commercialisation de nouvelles prestations permettant l'organisation d'animations, de séminaires ou pouvant être loué pour des manifestations de partenaires privés ;

Considérant que ce lieu serait un complément de l'activité déjà présente au sein de la maison du grand site (accueil et restauration) et que l'évaluation de ces prestations représente un volume financier de recettes complémentaires de 35 000 € environ par an,

Considérant que dans l'attente de l'aménagement de ce site il y a lieu de le valoriser ;

## **Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Les Parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'exploitation de ce terrain et les modalités d'occupation précaire des lieux ainsi mis à disposition, 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 l'occupant, à titre précaire, l'usage des lieux identifiés ci-après. Cette convention portant concession d'usage temporaire est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement à l'Occupant. Elle est expressément exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux étant donné que la partie de parcelle objet des présentes et ci-après identifiées est incluse dans un plus large ensemble destiné à être aménagé pour l'extension d'activités économiques pérennes et favoriser le développement des loisirs et du tourisme.

### **Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition**

Le Propriétaire concède temporairement à l'occupant la partie de parcelle cadastrée BHI (cf. Plan en annexe) ayant le statut de réserve foncière au sens du code de l'urbanisme et relevant par suite de son domaine privé, d'une superficie de 230 m<sup>2</sup>. La partie de parcelle ainsi concédée est exempte de construction et constitue le parvis de la bergerie.

Les accès piétons et motorisés s'effectuent par une voie privée (cf. Plan en annexe) pour laquelle le propriétaire accorde son autorisation de passage pour la durée de la concession.

### **Article 3 - Destination de la concession**

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle définie par les présentes, à savoir l'exploitation d'une activité de buvette en guise de terrain d'expérimentation au projet de la Communauté de communes.

### **Article 4 - Durée de la concession d'usage**

La présente convention, qui ne constitue pas un bail commercial, est consentie à titre précaire pour une durée de 6 mois. Elle prend effet à compter de sa signature par les Parties et prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 14 de la présente convention. Elle n'est pourvue être reconduite de manière tacite.

### **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 ;

- payer pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance ou cotisations afférentes aux polices visées à l'article 10 ;
- à ne pas exercer d'actions/manifestations contraires à l'ordre public et à toute disposition légale et réglementaire en vigueur et à respecter l'activité décrite au premier alinéa du présent article pour laquelle les lieux visés à l'article 2 sont mis à disposition ;
- ne pas stocker de matériaux dangereux, polluer les sols ; à cet égard notamment, les effluents issus de l'activité seront traités de manière autonome par l'occupant. A charge pour ce dernier d'utiliser les dispositifs appropriés pour leur évacuation en dehors du site.

En raison des contraintes légales et réglementaires du site, l'occupant s'assure en outre de la sauvegarde de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou archéologique. Dans ce contexte, les caractéristiques des installations temporaires et du mobilier (*chaises, tables, parasol, comptoir, véhicule comptoir, en dehors de tout autre engin motorisé, ...*) mis en place par l'Occupant devront obtenir l'accord préalable de la Communauté de communes.

Ces installations temporaires et le mobilier pourront être mis en place chaque jour d'ouverture de la semaine de ...h à ... h et systématiquement enlevés pour être stockés en dehors de ce créneau. Ainsi, à l'exception des engins motorisés, l'occupant est autorisé à stocker ses installations temporaires et son mobilier dans les locaux de la bergerie de manière ordonnée et dans le respect des commodités de passage et de sécurité.

Le stationnement des véhicules, autres que ceux nécessaires à l'exploitation décrite à l'alinéa premier du présent article et pour les Personnes à Mobilité Réduite, est proscrit.

L'occupant fait sienne les autorisations et déclarations nécessaires à la tenue de l'activité visée à l'article 1, en particulier celles relatives à l'accessibilité et la sécurité des lieux, au débit de boisson, droits d'auteurs (Sacem, SACD, ...), à l'emploi du personnel (législation du droit du travail) le cas échéant.

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

Le preneur 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.

Il s'engage à le maintenir en bon état et à n'y faire aucune construction, transformation, démolition ou autre modification. En tout état de cause, les constructions, transformations ou autres modifications réalisées par l'Occupant resteront acquises aux terres, propriété de l'établissement cocontractant. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit. Enfin, la Communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

#### **Article 7 - Conditions financières**

Compte tenu de la précarité de la jouissance conférée au preneur par la présente convention, et au regard des contreparties sérieuses et suffisantes fournies au Propriétaire, consistant notamment dans l'entretien de la partie de parcelle concédée dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain, les Parties conviennent que l'usage est concédé à hauteur de 100 € par mois payable mensuellement à terme échu.

### **Article 8 - Impôts, taxes, charges et autres prestations**

L'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes actuels et futurs à sa charge afférents à son activité. L'occupant acquitte directement, pendant toute la durée de la convention, les impôts et charges assimilés de toute nature, auxquels il peut ou pourra être assujéti du fait de l'occupation présentement consentie.

A cette fin, l'occupant s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des services de l'administration fiscale afin que tous les avis d'imposition lui soient adressés directement.

Il doit pouvoir justifier d'une situation régulière à première demande de la Communauté ou de l'OTI.

Il s'acquittera en outre, sur justificatifs produits par le Propriétaire, du montant des charges, prestations et taxes afférentes à l'immeuble (*électricité, eau potable, collecte des déchets*). Le paiement des charges interviendra au terme de la présente convention après titre de recettes émis par le propriétaire.

### **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 et de ses clients.

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 tous les risques notamment d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace, etc. Il devra également assurer ses mobiliers, matériels et marchandises, ainsi que le déplacement et le remplacement desdits biens. Cette obligation est également valable s'agissant des biens stockés en dehors de la période d'activité et dans les locaux de la bergerie. Enfin, il devra se prémunir contre les risques de recours des voisins et des tiers.

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.

### **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. 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 et restitution des lieux**

L'Occupant s'engage à quitter les lieux dans un délai d'une semaine suivant le terme de la présente convention quel qu'en soit le motif.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

L'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

### **Article 13 - Résiliation**

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le Propriétaire pour tout motif d'intérêt général, reprise de l'immeuble en vue de son utilisation définitive ou faute de l'Occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

La résiliation pour motif d'intérêt général ou reprise de l'immeuble concédé en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement 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 d'une semaine 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.

**Fait à Gignac, le .....**

En deux exemplaires originaux,

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

Le Président,  
Louis VILLARET

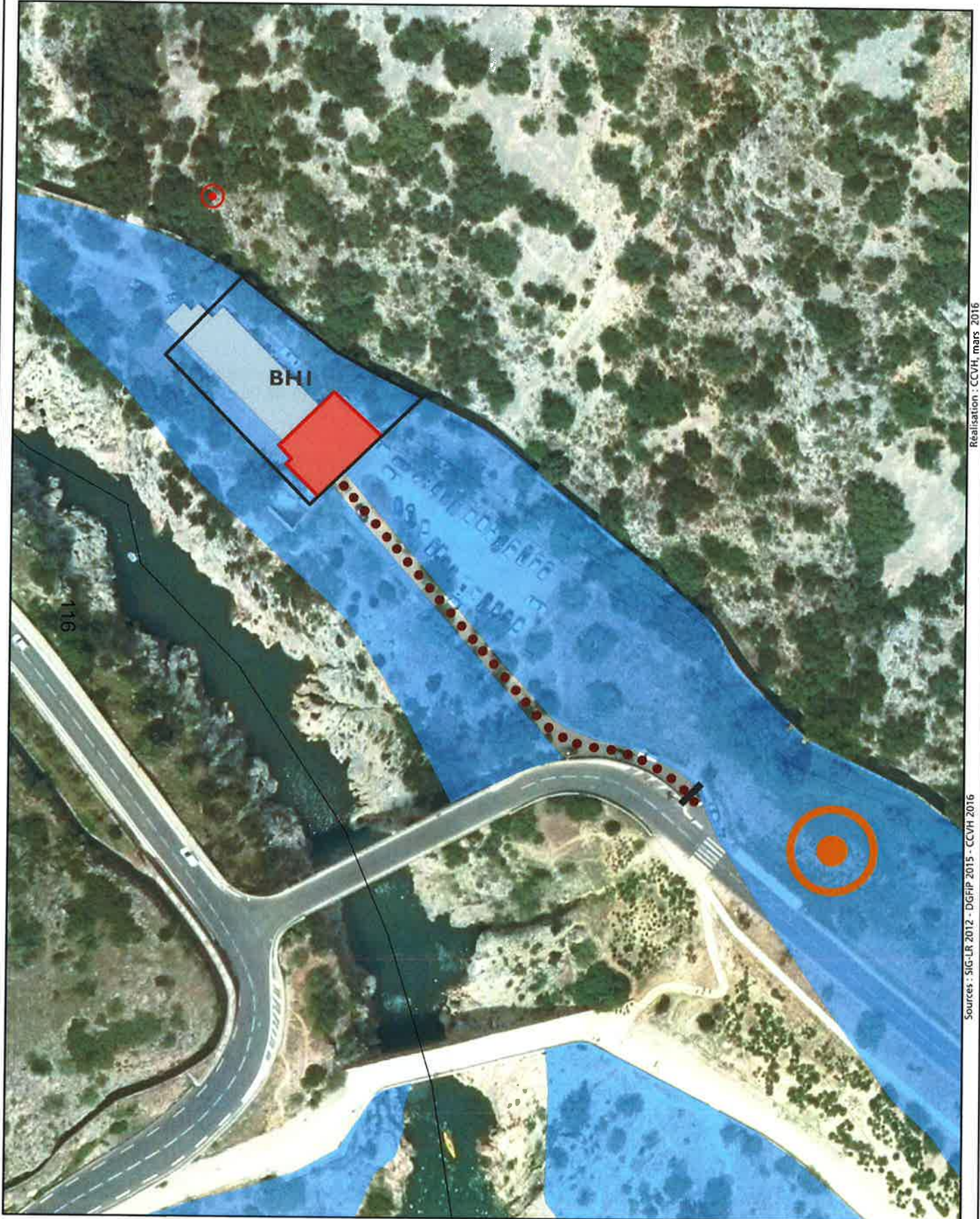
**Pour l'occupant**

Nom et Qualité



Commune d'Aniane

# PARCELLE BH1 - Concession d'usage temporaire



Sources : SIG-LR 2012 - DGRIP 2015 - CCVH 2016 Réalisation : CCVH, mars 2016

- |                                       |                       |                 |            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------|
| Emprise concédée : 230 m <sup>2</sup> | Hélistation           | <b>Cadastre</b> | Bâti dur   |
| Accès                                 | Parcelle BH1          | Parcelles       | Bâti léger |
| Barrière                              | Propriétés de la CCVH |                 |            |

