

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 février 2023**  
~~~~~

**GESTION DU SITE DU PONT DU DIABLE**  
**EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES VERGERS D'OLIVIERS**  
**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE SUR LES PARCELLES BH25 ET BH27.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 février 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 9 février 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT à Mme Véronique NEIL, Mme Roxane MARC à M. Yannick VERNIERES, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC.

Excusés

M. Bernard GOUZIN.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI, M. Gregory BRO.

Quorum : 25	Présents : 41	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU les articles L.5211-2 et L.2122-21 1° du Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 2221-5 et L. 2222-5 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime ;

VU la délibération n° 1133 du conseil communautaire en date du 27 avril 2015 attribuant un bail à ferme à M. HOSFORD sur le site du pont du diable en vue de l'exploitation d'un verger d'oliviers ;

VU le bail à ferme signé le 30/04/2015 entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et Monsieur HOSFORD, modifié par avenant n° 01/2016 en date 18 mars 2016 portant correction d'une erreur matérielle du bail à ferme et définissant ses modalités d'application ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 18 février 2019 relative à la convention d'occupation temporaire conclue avec M. HOSFORD, définissant ses modalités d'application et portant sur les parcelles BH25 et BH27 ;

VU la convention d'occupation précaire signée le 16/06/2019 entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et M. HOSFORD ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a acquis le 22 février 2018 les parcelles BH25 et BH27 à Aniane dans le cadre de l'aménagement du site du Pont du Diable, lesquels consistent en des vergers d'oliviers,

CONSIDERANT que sur une partie de la parcelle BH25, d'une superficie totale de 7 290m<sup>2</sup>, un projet d'aménagement de desserte d'entrée/sortie navettes est à l'étude,

CONSIDERANT que dans l'attente du développement du projet et comme le prévoit le code rural au terme de son article L 411-2, la communauté de communes a remis en exploitation les parcelles à M. Hosford, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire afin de lui permettre de les cultiver, CONSIDERANT que M. Hosford exploite par ailleurs un ensemble de parcelles, propriétés de la CCVH, sur le même secteur, dans le cadre d'un bail à ferme établi en 2015,

CONSIDERANT que cette convention étant arrivée à son terme, et compte tenu des délais prévisionnels d'aménagement, la communauté de communes a convenu avec M. Hosford de renouveler l'occupation,

CONSIDERANT qu'il est entendu entre les parties que le droit d'occupation ainsi conféré ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence, il exclut toute possibilité pour l'occupant d'invoquer les dispositions du statut du fermage,

CONSIDERANT que la convention est conclue pour une période de un an, renouvelable tacitement pour deux années supplémentaires, que les parcelles seront exploitées selon le cahier des charges de l'agriculture biologique,

CONSIDERANT que compte tenu du caractère précaire de l'occupation, la redevance est fixée 110 Euros/an, ainsi que la prise à charge des frais liés à l'exploitation,

**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 convention d'occupation précaire ci annexée portant sur les parcelles BH25 et BH27 à Aniane à conclure avec M. Nigel Hosford, pour une période de un an à compter de sa signature, renouvelable tacitement pour deux années supplémentaires,

L'occupation est consentie en contrepartie d'une redevance de 110 Euros/an.

-d'autoriser le Président à signer ladite convention ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État  
N° 3104

Publication le 21/02/2023

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 21/02/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230220-10875-DE-1-1

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

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

**Convention d'occupation précaire  
Parcelles BH25 et BH27  
Vergers d'oliviers  
Domaine privé de la CCVH**

---

**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 et dument habilité par délibération du 20 février 2023, ci-après désignée « **le Propriétaire** »,

**D'UNE PART**

ET

**Monsieur Nigel HOSFORD**, né le 01/05/74 en Irlande, demeurant 1 route d'Aniane 34150 St-Jean- de-Fos, désigné ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

**D'AUTRE PART**

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

Vu les articles L.5211-2 et L.2122-21 1° du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 2221-5 et L. 2222-5 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la délibération n°1133 du conseil communautaire en date du 27 avril 2015 attribuant un bail à ferme à M. HOSFORD sur le site du pont du diable en vue de l'exploitation d'un verger d'oliviers ;

Vu le bail à ferme signé le 30/04/2015 entre la Communauté de communes vallée de l'Hérault et Monsieur HOSFORD, modifié par avenant n°01/2016 en date 18 mars 2016 portant correction d'une erreur matérielle du bail à ferme et définissant ses modalités d'application ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 18 février 2019 relative à la convention d'occupation temporaire conclu avec M. HOSFORD, définissant ses modalités d'application et portant sur les parcelles BH25 et BH27 ;

Vu la convention d'occupation précaire signée le 16/06/2019 entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et Monsieur HOSFORD.

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

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a acquis le 22 février 2018 les parcelles BH25 et BH27 à Aniane. Les terrains ont été acquis dans le cadre de l'aménagement du site du Pont du Diable et consistent en des vergers d'oliviers.

Sur une partie de la parcelle BH25, d'une superficie totale de 7 290m<sup>2</sup>, un projet d'aménagement de desserte d'entrée/sortie navette est à l'étude.

Dans l'attente du développement du projet et comme le prévoit le code rural au terme de son article L 411-2, la communauté de communes a remis en exploitation les parcelles à M. Hosford, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire afin de lui permettre de les cultiver.

Monsieur Hosford exploite par ailleurs un ensemble de parcelles, propriétés de la CCVH sur le même secteur, dans le cadre d'un bail à fermes établi en 2015.

Cette convention étant arrivée à son terme, et compte tenu des délais prévisionnels d'aménagement, la communauté de communes a convenu avec Monsieur Hosford de renouveler l'occupation pour une durée de 1 an renouvelable tacitement pour deux années supplémentaires.

Il est entendu entre les parties que le droit d'occupation ainsi conféré ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence, il exclut toute possibilité pour ce dernier d'invoquer les dispositions du statut du fermage.

Les Parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'exploitation de ces terrains 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**

Le présent contrat vise à autoriser M. Hosford à occuper, à titre précaire, les lieux identifiés à l'article 2.

Cette convention portant occupation temporaire 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 du projet d'aménagement paysager de l'entrée/sortie des navettes, le propriétaire consent à mettre temporairement à disposition de l'occupant les parcelles BH25 et BH27 appartenant à son domaine privé, d'une superficie totale de 7 336 m<sup>2</sup> (cf. plan annexé), sises sur la commune d'Aniane et mitoyennes aux parcelles déjà cultivées par Nigel Hosford.

Les parcelles mises à disposition sont exemptes de construction et exclusivement constituées de terres cultivables (oliviers).

<b>Commune</b>	<b>Référence cadastrale</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Superficie</b>	<b>Nature de terres</b>
Aniane	BH25	Les Paledasses	7 290 m <sup>2</sup>	Vergers (oliviers)
	BH27		46 m <sup>2</sup>	

### **Article 3 - Destination de l'occupation**

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle définie par les présentes, à savoir la culture et l'entretien des vergers d'oliviers.

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

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire à compter de sa signature par les parties pour une durée d'un an, renouvelable tacitement pour deux années supplémentaires.

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 les biens, objet des présentes, dans son état actuel sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état d'entretien ;
- exploiter les biens selon le cahier des charges de l'agriculture biologique tel que définie par la réglementation ;
- 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 les parcelles 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 ;
- ne pas stocker de matériaux dangereux, polluer les sols ou faire toutes autres utilisations non conformes aux présentes ou contrevenant aux prescriptions des documents d'urbanismes locaux et de manière générale aux lois et règlements en vigueur ;

### **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 sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit du Propriétaire. En tout état de cause, les transformations ou autres modifications, préalablement consenties par le propriétaire et réalisées aux frais de l'Occupant resteront acquises aux terres, propriété de la collectivité cocontractante. 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 nature des terres et au vu de la précarité de cette convention, la redevance d'occupation est fixée à 110 Euros/an.

Cette redevance est payable annuellement, à terme échu, le 1er avril de chaque année auprès du comptable public sur titre de recette émis par le bailleur.

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

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

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

### **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, du fait de son personnel ou d'une tierce personne.

Il devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute dégradation commise sur les parcelles susvisées.

### **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 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 mise à disposition.

### **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 mis à disposition.

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 restituer les lieux dans un délai maximum d'un mois suivant le terme de la présente convention, quel qu'en soit le motif, sous peine d'astreintes d'1/8 du montant de la redevance du fermage en cours (300kg d'huile d'olives par hectare) sur les parcelles mitoyennes (bail à ferme signé le 30 avril 2015) par jour de retard, sans préjudice des autres recours.

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 (opération d'aménagement) ou faute de l'Occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

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

Dans tous les cas elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

### **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 en deux exemplaires originaux, le .....

Pour la Communauté de communes  
Vallée de l'Hérault,

Le Président

Jean- François SOTO

L'Occupant,

Nigel HOSFORD



