

~~~~~  
DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du 14 septembre 2009  
~~~~~

**ZAC LA CROIX, GIGNAC - ACQUISITION DE LA PARCELLE F 996 ET CONCESSION
TEMPORAIRE D'OCCUPATION**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 14 septembre 2009, à la salle des fêtes de la commune de Montarnaud, sous la présidence de Monsieur Louis VILLARET, Président de la Communauté de communes.

Étaient présents : Louis VILLARET, Jean-Marcel JOVER, Hélène BARRAL, Jacques DONNADIEU, Gérard CABELLO, Claude CARCELLER, Claude BONNAFOUS, , Eric PALOC, Jean-François RUIZ, Agnès CONSTANT, Jean-Pierre BEROLINI, Bernard DOUYSET, Jean-Pierre VAN-RUYSKENVELDE, Jean-Pierre VENTURE, Jean-François CADILHAC, Monique FLORES, Christian LASSALVY, Sylvie CONTRERAS, Maguelonne SUQUET, Alain CALAS, Eric CORBEAU, Jean-Pierre DURET, Cyrille CADARS, Hélène DELONCA, Jean-Pierre PECHIN, Jean-Pierre GABAUDAN, Caroline COMBES, Frédéric GREZES, Michel COUSTOL, Fabienne GALVEZ, Daniel JAUDON, Bernard CAUMEIL

Étaient excusés ou absents : Michel SAINTPIERRE, Georges PIERRUGUES, Jean-Claude MARC, Maurice DEJEAN, Anne-Marie DEJEAN, André SIDERIS, Robert POUJOL, Marie-Claude BEDES, Bernard JEREZ, Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, André YVANEZ, Marc HENRY, Robert SIEGEL, Didier LAMONT, François GASTAN, Jacky GALABRUN

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

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

Sur le rapport du Président,

Vu la délibération du conseil communautaire du 19 mars 2007 portant définition du périmètre de la Zone d'aménagement concerté de la Croix, à Gignac,

Vu que la commune de Gignac est propriétaire de la parcelle F 996 d'une superficie de 1000 m², totalement intégrée dans le périmètre de la ZAC, comprenant un bâtiment de 200 m²,

Vu que, depuis le 1er janvier 2004, cette parcelle est louée à la société SA MECAGRAP,

Considérant que la SA MECAGRAP a besoin de temps pour trouver un nouveau lieu d'activités et organiser son transfert,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint,

DECIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à l'acquisition de la parcelle F 996 pour un montant de 96 000 €

- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à la concession temporaire d'occupation de la parcelle F996 au profit de la SA MECAGRAP

- d'autoriser la SA MECAGRAP à occuper la parcelle cadastrée F966 à Gignac pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2010 moyennant une redevance annuelle de 9 100 €

- de solliciter les aides financières possibles relatives à la réalisation de la ZAC de la Croix

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 220 le
Publication le
Notification le
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
Gignac, le
Le Président de la Communauté de communes,
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la Communauté de communes



CONCESSION TEMPORAIRE D'OCCUPATION DE LA PARCELLE F 996 SITUEE DANS LA ZAC LA CROIX, COMMUNE DE GIGNAC

PREAMBULE

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a délibéré favorablement le 19 mars 2007 pour la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Croix, sur la commune de Gignac. La ZAC a notamment pour vocation l'extension et la requalification de la zone d'activités économiques existante.

A ce titre, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault réalise différentes réserves foncières sur le périmètre de la ZAC de façon à pouvoir réaliser à terme le projet d'aménagement de la ZAC.

Ainsi, le 14 septembre 2009, la Communauté de communes a délibéré favorablement pour l'achat à de la parcelle F 996, appartenant à la commune de Gignac.

La commune de Gignac louait cette parcelle depuis le 1^{er} janvier 2004 à la société SA MECAGRAP, au travers d'un bail administratif de location dont le terme a été fixé au 31.12.2009. Selon les termes de l'article 6.2 dudit bail, la commune de Gignac a donné préavis de départ à la SA MECAGRAP aux motifs suivants : projet d'aménagement de la ZAC et vente de la parcelle à la Communauté de communes au titre de réserves foncières à constituer pour l'aménagement de la ZAC.

Il est donc proposé de conclure une concession temporaire d'occupation de ladite parcelle entre les parties suivantes :

- La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège social est 2, Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC ; représentée par son président Louis VILLARET ;

Ci-après désignée la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

- la SA MECAGRAP, située au lot n°19 de la ZAE LA CROIX, représentée par;

Ci-après désignée comme occupant

ART 1 - OBJET

La présente concession temporaire d'occupation est accordée à la SA MECAGRAP dans le cadre de la gestion des réserves foncières constituées par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pour l'aménagement de la ZAC de LA CROIX, à Gignac. L'occupant accepte les lieux qu'il occupe déjà tels qu'ils sont, ces derniers sont réputés être en bon état d'entretien et de réparation.

Elle est destinée à permettre à la SA MECAGRAP de bénéficier d'un hébergement temporaire, le temps de trouver un nouveau lieu d'hébergement.

La concession se situe donc dans le cadre de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme.

ART 2- DESIGNATION DU LOCAL

Le local correspond au lot cadastré section F n°996 de la ZAC LA CROIX d'une contenance de 1000 m² de terrain sur lequel est édifié un bâtiment d'activités de 200 m².

Le lot n°996 et le local d'activités sont destinés à une activité de ventes et réparations de motos, cycles, et matériel agricole, à l'exclusion de toute autre. Il est précisé que cette activité sera exercée par une société locataire de la SA MECAGRAP et que cette dernière est seule titulaire et responsable des droits et obligations afférents à ce titre

d'occupation. Ce titre n'est pas constitutif de droits réels et ne peut donc être cédé à un tiers, à quelque titre que ce soit (vente, sous-location, location, prêt, ...).

ART 3- DUREE

L'occupation sera consentie pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2010 et finira le 31 décembre 2010.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux.

ART 4 – REDEVANCE

L'occupation sera consentie moyennant une redevance annuelle de 9 100€. Elle sera payée avant le 5 de chaque mois, en douze termes égaux, par virement automatique à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence « Location la Croix »:

Titulaire : Trésorerie de Gignac

N° de compte 30001 / 00572 / D343000000 / 55

Toute somme due à titre d'indemnité d'occupation, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Les quittances d'indemnité d'occupation sont éditées par la trésorerie de GIGNAC.

Dépôt de garantie

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault reconnaît avoir reçu de l'occupant, la somme de 1517 € correspondant à 2 mois d'indemnité d'occupation, en garantie de paiement de l'indemnité d'occupation, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent contrat et des sommes dues par l'occupant dont la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification de la remise en état des locaux, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie se fera par chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC et sera remis à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault le jour de la signature de ce contrat. Il ne sera pas productif d'intérêt au profit de l'occupant.

Taxe à la valeur ajoutée

Le présent contrat n'est pas assujéti à la T.V.A.

ART 5- CONDITIONS D'OCCUPATION

La Communauté de communes et l'occupant seront soumis pendant la durée du présent contrat aux obligations résultant de la loi. En outre, l'occupation est consentie aux conditions suivantes :

- l'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, c'est-à-dire en bon état, et les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.
Un état des lieux sera dressé contradictoirement à échéance.
- Le locataire ne pourra apporter aux lieux ni modifications, ni transformations, ni aménagements sans autorisation écrite du propriétaire, autorisation que ce dernier sera libre d'accorder ou de refuser. Tous travaux d'embellissement ou d'amélioration qui seraient réalisés par l'occupant, même avec l'autorisation du propriétaire, resteront en fin de concession propriété de ce dernier, sans indemnité de sa part.
- L'occupant s'interdit de faire quoi que ce soit qui apporte un trouble au voisinage.
- L'occupant devra assurer et maintenir son exploitation assurée en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives. Il assurera les lieux contre l'incendie et autres risques pendant tout le cours du présent contrat et transmettra au propriétaire copie des polices d'assurance. Par la suite, il devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes chaque fois que le propriétaire en fera la demande. Les polices devront contenir une clause selon laquelle toutes les indemnités d'assurance couvrant les biens immobiliers, équipements et matériels seront payées entre les mains du propriétaire.
- L'occupant, indépendamment du loyer fixé, acquittera à partir du jour d'entrée en jouissance les contributions de toutes natures ordinaires et extraordinaires, auxquelles les lieux loués et leur utilisation peuvent et pourront être assujétiés.

- L'occupant détient une autorisation personnelle et nominative, il ne peut ni la céder, ni la monnayer, à quelque titre que ce soit.
- A l'expiration de la présente concession, l'occupant remettra les lieux au propriétaire après les avoir libérés de tout dépôt de matériel lui appartenant.

ART 6- RESILIATION

La présente concession pourra être résiliée *avant terme* :

- Par l'occupant, moyennant un préavis de 1 mois à compter de la réception de la lettre avec accusé de réception annonçant son intention de quitter les locaux
- Par le propriétaire, en cas de :
 - o lancement des travaux de la ZAC, moyennant un préavis de 3 mois
 - o de défaut de versement de la redevance
 - o de non respect de l'une des obligations qui lui incombent du fait des lois et règlements en vigueur

L'occupation prendra fin de plein droit en cas de destruction partielle ou totale des lieux rendant impossible l'exercice de l'activité de l'occupant pendant une durée supérieure ou égale à un mois.

Remise des lieux :

A l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'occupant s'engage à remettre à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault les lieux en bon état et vides. Dans le cas contraire, la Communauté de communes pourra faire exécuter, aux frais de l'occupant, le déblaiement ou les réparations non effectués.

ART 7- RENOUELEMENT

La présente concession est susceptible d'être renouvelée en fonction de l'avancement des travaux d'aménagement de la ZAC.

Le preneur sollicitera par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire la reconduction de la concession deux mois avant son échéance.

Le silence gardé par la Communauté de communes pendant un mois à compter de la réception de la lettre vaut refus de renouvellement.

Le cas échéant, le montant de la redevance d'occupation pourra être modifié en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence sera le dernier indice connu à la date d'effet du bail.

Fait à Gignac, le..... en trois exemplaires

SA MECAGRAP

Louis VILLARET,
Président