

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

~~~~~

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du 08 novembre 2010**

**RESERVES FONCIERES**  
**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « DOMAINES DE TROIS FONTAINES », LE POUGET**  
**ACHAT ET CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE POUR LES PARCELLES F 725, 726 ET 727**

~~~~~

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 08 novembre 2010, à la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sous la présidence de Monsieur Louis VILLARET,
Président de la Communauté de communes.

Étaient présents ou
représentés :

BOUVIER Jean-Pierre suppléant de Philippe SALASC, Jean-Pierre VAN RUYSKENSVELDE, Jérôme CASSEVILLE
donne pouvoir à Jean-Pierre VAN RUYSKENSVELDE, Jean-François CADILHAC donne procuration à Louis VILLARET,
Georges PIERRUGUIS, Michel SAINTPIERRE, Jean-Claude MARC donne pouvoir à Jacques DONNADIEU, Hélène
BARRAL, Jean-Marcel JOVER, Maurice DEJEAN, Christian LASSALVY, Olivier LECOMTE suppléant de Sylvie
CONTRERAS, Maguelone SUQUET suppléante de Anne-Marie DEJEAN, René GOMEZ, Robert POUJOL, Marie-Claude
BIÈDES, Gérard CABEJLO, Eric CORBEAU, Jean-Pierre DURÉT, Claude CARCELIER, Bernard JÉRÈZ, Louis
VILLARET, André YVANEZ, Marie-Agnès VAILLIE-SIBERTIN-BLANC, Jacques DONNADIEU, Xavier PEYRAUD
suppléant d'Hélène DELONCA, Martine BONNET, Bernard DOUYSSIÉ, Jean-Pierre PICIIN, Jean-Pierre
GABAUDAN, Armando COSTA FARIA suppléant de Frédéric GREZES, Michel COUSTOL, Bernard CAUMEL
suppléant de Daniel REQUIRAND, Robert SIGEL, Pascal DELIEUZE suppléant de Didier LAMONT, Agnès
CONSTANT, Fabienne GALVEZ, Jean-Pierre BERTOLINI, François GASTAN, Jacky GALABRUN donne pouvoir à
Agnès CONSTANT, Eric PALOC,

Absent ou excusé :

Philippe SALASC excusé, Jérôme CASSEVILLE excusé, Jean-François CADILHAC excusé, Jean-Claude MARC excusé,
André SIDERIS, Sylvie CONTRERAS excusée, Cyrille CADARS, Hélène DELONCA excusée, Daniel REQUIRAND
excusé, Caroline COMBES excusée, Frédéric GREZES excusé, Didier LAMONT excusé, Jacky GALABRUN excusé,
Anne-Marie DEJEAN excusée, Jean-François RUTZ excusé.

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,

Vu l'article L 411-2, 4-3° du Code rural, le droit d'occupation ainsi conféré n'est que temporaire et il exclut toute
possibilité pour Monsieur BARRAL Arnaud d'invoquer les statuts de fermage,

Vu l'arrêté préfectoral n°09-XV-154 constatant les indices de fermage pour les terres agricoles, les vignes exploitées
aujourd'hui en vin de pays, feront l'objet du paiement d'une redevance d'occupation de 200€,

Vu que les crédits nécessaires à cette acquisition sont inscrits au Budget primitif 2010,

Considérant que les parcelles F 725, F 726 et F 727 sont situées à proximité du parc d'activités communautaire
"Domaine de Trois Fontaines",

Considérant que ces terrains sont classés en zone IV AU du PLU communal,

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

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DECIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés :

- ✘ **d'acquérir** les parcelles F 725, F 726 et F 727 d'une superficie totale de 7 890 m², classées en zone IV
AU du PLU communal et cultivées en vigne, appartenant à M BARRAL Arnaud pour un montant de 39
450€, sur une base de 5€/m² et hors majoration des frais d'acte notarié.
- ✘ **de prendre en charge** le paiement de la cotisation à l'ASA du Canal de Gignac et de la taxe foncière.
- ✘ **de solliciter** les aides financières possibles auprès des partenaires de la Communauté de Communes
Vallée de l'Hérault, en particulier du Conseil Général de l'Hérault, dans le cadre de la politique de
réserves foncières à visée économique
- ✘ **de délibérer** pour la signature d'une convention précaire d'exploitation sur les parcelles F 725, F 726 et
F 727, commune du Pouget, moyennant le paiement d'une redevance annuelle d'occupation de 200€ par
Monsieur BARRAL Arnaud
- ✘ **d'autoriser** le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.



CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

SOUS-PREFECTURE DE LODEVE

ARRIVEE LE :

26 NOV. 2010

SECRETARIAT

Entre :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, située 2 parc d'activités Camalcé, 34150 GIGNAC représentée par Monsieur Villaret Louis, agissant en qualité de Président, ci après désignées « La Communauté de communes Vallée de l'Hérault »,

d'autre part,

Et

M BARRAL Arnaud, domicilié rue de la Gorgue, 34230 LE POUGET

Etant préalablement exposé :

Que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault consent par les présentes, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, à M BARRAL Arnaud, qui accepte, une convention d'occupation précaire sur les parcelles de terre ci-après plus amplement désignée.

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle de la présente convention passée en application de l'article L411-2 du Code rural, que le droit d'occupation ainsi conféré à M BARRAL Arnaud ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence, il exclut toutes les possibilités pour ce dernier d'invoquer les dispositions du statut de fermage.

Les parcelles sont situées sur la commune de LE POUGET (Hérault).

Elles figurent au cadastre sous les références suivantes : F 725, F 726 et F 727

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

- Article 1 : Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une année à compter du

Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre UN mois avant l'arrivée du terme de la convention, celle-ci sera tacitement reconduite, d'année en année, chacun pouvant y mettre fin à tout moment sans aucune indemnité en donnant congé à l'autre au moins UN mois à l'avance et par écrit.

- Article 2 : Conditions de jouissance

La présente convention d'occupation précaire est faite sous les conditions suivantes que M BARRAL Arnaud, occupant précaire, s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Il prendra le bien, objet de la convention 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 ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

2°- Il jouira 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.

3°- Il s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir le propriétaire de tous ceux qui pourraient se produire afin qu'il puisse agir directement.

4° - Il ne pourra changer la destination du bien, objet de la convention, qui est strictement à vocation agricole.
5° - Il devra, pendant toute la durée de la convention, maintenir les biens, objet du présent contrat, en bon état d'entretien.

6° - Il paiera pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance contre l'incendie et de responsabilité civile.

Concernant la taxe foncière, de convention expresse entre les parties, elle sera intégralement supportée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Concernant la taxe forfaitaire et annuelle due à l'Association Syndicale Autorisée du Canal d'Irrigation de GIGNAC, en vue de la fourniture d'eau pour l'irrigation de la parcelle objet des présentes, elle sera de convention expresse entre les parties, intégralement supportée par la communauté de communes Vallée de l'Hérault.

- Article 3 : Transmission du droit de jouissance

Le droit de jouissance conféré au bénéficiaire de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès de l'exploitant occupant, le droit de jouissance dont ce dernier était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayants droits, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

- Article 4 : Redevance d'occupation

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour un montant de 200€ par an.

L'indemnité d'occupation sera payable à la fin de chaque année civile, ainsi que l'occupant s'y oblige le 31 décembre de chaque année au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ; le premier paiement étant exigible le 31 décembre 2011.

A défaut de paiement à l'échéance, la convention ci-dessus conclue sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par lui de son intention d'user de la présente clause et resté sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

La résolution sera constatée par le juge, celle-ci étant de plein droit.

En cas de décès de l'exploitant de la convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des redevances d'occupation échues et à échoir et l'exécution des conditions de la présente convention.

Fait à GIGNAC, le 2011,

En deux exemplaires originaux,

Pour la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

Le Président
Louis VILLARET

Pour M BARRAL Arnaud,

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 354 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



RAPPORT I.2 <i>Rapporteur : Agnès CONSTANT</i>	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
RESERVES FONCIERES PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « DOMAINES DE TROIS FONTAINES », LE POUGET	
ACHAT ET CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE POUR LES PARCELLES F 725, 726 ET 727	

Monsieur BARRAL Arnaud est vendeur des parcelles F 725, F 726 et F 727 situées sur la commune du Pouget.

Ces parcelles sont situées à proximité du parc d'activités communautaire "Domaine de Trois Fontaines", comme l'indique le plan ci-joint. De ce fait, il serait opportun que la Communauté de communes s'en porte acquéreuse, dans le cadre de sa stratégie de réserves foncières pour l'implantation d'activités économiques.

Ces terrains, classés en zone IV AU du PLU communal, ont une superficie totale de 7 890 m². Cultivés en vigne, ils pourraient être achetés sur la base de 5 €/m², conformément à l'avis des domaines. Le prix total d'achat sera donc de 39 450€.

Les crédits nécessaires à cette acquisition sont inscrits au Budget primitif 2010.

Par ailleurs, ces parcelles n'ont pas vocation à être aménagées immédiatement et pourraient donc faire l'objet d'une convention précaire d'exploitation, dont le projet est joint au présent rapport, de façon à maintenir la culture des vignes en place.

Conformément à l'article L 411-2, 4-3° du Code rural, le droit d'occupation ainsi conféré n'est que temporaire et il exclut toute possibilité pour M. BARRAL Arnaud d'invoquer les statuts de fermage.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°09-XV-154 constatant les indices de fermage pour les terres agricoles, les vignes exploitées aujourd'hui en vin de pays, feront l'objet du paiement d'une redevance d'occupation de 200 €. En tant que propriétaire foncier, la CCVH prendra à sa charge le paiement de la cotisation à l'ASA du Canal de Gignac et de la taxe foncière.

Monsieur le Président propose donc à l'Assemblée de :

- **délibérer** sur l'acquisition des parcelles F 725, F 726 et F 727 d'une superficie totale de 7 890 m², classées en zone IV AU du PLU communal et cultivées en vigne, appartenant à M BARRAL Arnaud pour un montant de 39 450€, sur une base de 5€/m² et hors majoration des frais d'acte notarié.
- **solliciter** les aides financières possibles auprès des partenaires de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, en particulier du Conseil Général de l'Hérault, dans le cadre de la politique de réserves foncières à visée économique
- **délibérer** pour la signature d'une convention précaire d'exploitation sur les parcelles F 725, F 726 et F 727, commune du Pouget, moyennant le paiement d'une redevance annuelle d'occupation de 200€ par M. BARRAL Arnaud
- **autoriser** le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier

Le Président


 Louis VILLARET

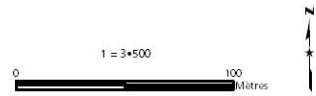


Commune du Pouget - Zac de 3 Fontaines

ACHAT DES PARCELLES F 725, 726 et 727



 Limite de la ZAC



Realisation: ECOM, Juillet 2010

Source: Orthophotoplan, InterAtlas, 2008 - cadastre, DGI, 2009

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, située 2 parc d'activités Camalcé, 34150 GIGNAC représentée par Monsieur Villaret Louis, agissant en qualité de Président, ci après désignées « La Communauté de communes Vallée de l'Hérault »,
d'autre part,

Et

M BARRAL Arnaud, domicilié rue de la Gorgue, 34230 LE POUGET

Etant préalablement exposé :

Que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault consent par les présentes, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, à M BARRAL Arnaud, qui accepte, une convention d'occupation précaire sur les parcelles de terre ci-après plus amplement désignée.

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle de la présente convention passée en application de l'article L411-2 du Code rural, que le droit d'occupation ainsi conféré à M BARRAL Arnaud ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence, il exclut toutes les possibilités pour ce dernier d'invoquer les dispositions du statut de fermage.

Les parcelles sont situées sur la commune de LE POUGET (Hérault).
Elles figurent au cadastre sous les références suivantes : F 725, F 726 et F 727

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

- **Article 1 : Durée**

La présente convention est consentie et acceptée pour une année à compter du
Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre UN mois avant l'arrivée du terme de la convention, celle-ci sera tacitement reconduite, d'année en année, chacun pouvant y mettre fin à tout moment sans aucune indemnité en donnant congé à l'autre au moins UN mois à l'avance et par écrit.

- **Article 2 : Conditions de jouissance**

La présente convention d'occupation précaire est faite sous les conditions suivantes que M BARRAL Arnaud, occupant précaire, s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Il prendra le bien, objet de la convention 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 ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

2°- Il jouira 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.

3°- Il s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir le propriétaire de tous ceux qui pourraient se produire afin qu'il puisse agir directement.

4° - Il ne pourra changer la destination du bien, objet de la convention, qui est strictement à vocation agricole.

5°- Il devra, pendant toute la durée de la convention, maintenir les biens, objet du présent contrat, en bon état d'entretien.

6°- Il paiera pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance contre l'incendie et de responsabilité civile.

Concernant la taxe foncière, de convention expresse entre les parties, elle sera intégralement supportée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Concernant la taxe forfaitaire et annuelle due à l'Association Syndicale Autorisée du Canal d'Irrigation de GIGNAC, en vue de la fourniture d'eau pour l'irrigation de la parcelle objet des présentes, elle sera de convention expresse entre les parties, intégralement supportée par la communauté de communes Vallée de l'Hérault.

- **Article 3 : Transmission du droit de jouissance**

Le droit de jouissance conféré au bénéficiaire de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès de l'exploitant occupant, le droit de jouissance dont ce dernier était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayants droits, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

- **Article 4 : Redevance d'occupation**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour un montant de 200€ par an.

L'indemnité d'occupation sera payable à la fin de chaque année civile, ainsi que l'occupant s'y oblige le 31 décembre de chaque année au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ; le premier paiement étant exigible le 31 décembre 2011.

A défaut de paiement à l'échéance, la convention ci-dessus conclue sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par lui de son intention d'user de la présente clause et resté sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

La résolution sera constatée par le juge, celle-ci étant de plein droit.

En cas de décès de l'exploitant de la convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des redevances d'occupation échues et à échoir et l'exécution des conditions de la présente convention.

Fait à GIGNAC, le 2011,

En deux exemplaires originaux,

Pour la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

Pour M BARRAL Arnaud,

Le Président
Louis VILLARET



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 17/09/2010

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA RÉGION
LANGUEDOC-PYRÉNÉES ET DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



BRIGADE D'ÉVALUATION

Centre administratif CHAPTAL – bureau 775

34153 MONTPELLIER CEDEX 2

Répondre par rendez-vous

Affaire suivie par *Monique Vallat*

téléphone : 0 467 226 268

télécopie : 0 467 226 269

Courriel : *monique.vallat@dgfip.finances.gouv.fr*

Objet : Demande d'évaluation. Dossier suivi par Sylvain PAGES

Référence : L1009-02

Référence : dossier n°2010-210V1759

COMMUNAUTÉ de COMMUNES

De la Vallée de l'Hérault

BP 15

34150 GIGNAC

1-Service consultant : Voir cadre adresse ci-dessus.

2-Propriétaire(s) présumé(s) :

Divers : 17 propriétaires

3-Situation locative : Biens évalués libres d'occupation

4-Description sommaire des biens : Il s'agit de parcelles situées à proximité du parc d'activités « Domaine des trois fontaines », sur la commune du Pouget, que la Communauté de Communes de la vallée de l'Hérault envisage d'acquérir dans le cadre d'un projet d'extension du parc d'activités.
Voir tableau joint.

5-Réglementation d'urbanisme : Zone UVAU et A du P.L.U. de la commune.

6-Origine de propriété :

7-Valeur vénale de l'immeuble : 451 402 € H.T.

Avec marge de négociation portée exceptionnellement à 20%.

8-Durée de l'avis. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an. Elle n'est valable uniquement que pour une acquisition réalisée selon les règles du droit privé. Une nouvelle consultation du domaine serait indispensable si une procédure d'expropriation était engagée.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des services généraux territoriaux compétents de la Direction Générale de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Pour l'Administratrice générale
des Finances Publiques,
Par délégation,
Le Contrôleur Principal
Monique VALLAT

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

