

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

~~~~~  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 décembre 2011  
~~~~~

ZAC LA CROIX
ACHAT PARCELLE F40 EN TANT QUE RÉSERVE FONCIÈRE ET CONVENTION PRÉCAIRE
D'EXPLOITATION

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 décembre 2011 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. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Jérôme CASSEVILLE, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Cyrille CADARS, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Mme Florence QUINONERO, Mme Catherine JOSIEN -M. Alain CALAS suppléant de Mme Marie-Claude BEDES, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, Mme Nicole CLAVERIE suppléant de M. Jean Pierre VANLUGGENE, Mme Monique FLORES suppléant de M. Jean-Claude MARC

Procurations : M. Christian LASSALVY à Mme Maguelonne SUQUET

Excusés : M. Maurice DEJEAN, M. Eric CORBEAU, M. Pascal DELIEUZE

Absents : M. Bernard JEREZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Frédéric GREZES, M. Jean-Pierre BOUDES

Quorum : 23	Présents : 37	Votants : 38	Pour 37 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

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix, commune de Gignac,

Vu la délibération du 18 avril 2011 par laquelle le conseil communautaire a modifié le dossier de création,

Vu que M. CREPIN Joël et Mlle DALAT Nathalie sont propriétaires de la parcelle F40 d'une superficie de 1220m², classée en zone NCI du POS.,

Vu que M. CREPIN Joël et Mlle DALAT Nathalie sont vendeurs de cette parcelle, actuellement constituée d'une oliveraie d'une dizaine de plans,

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 M. CREPIN Joël et Mlle DALAT Nathalie d'invoquer les statuts de fermage,

Vu l'arrêté préfectoral n°08-XV-119 constatant les indices de fermage pour les terres agricoles, la convention pourrait donc être établie selon les modalités suivantes :

- Exploitée : oliveraie
- Montant du loyer annuel : 50 €
- Paiement de la taxe foncière par la CCVH
- Paiement de la cotisation à l'ASA du Canal de Gignac par la CCVH
- Durée de la convention : 1 an (renouvelable par tacite reconduction) avec résiliation possible par préavis de 3 mois (article L411-2 du Code rural permettant la résiliation lorsqu'il y a changement de destination des terrains)

Vu l'évaluation de France Domaines, soit un montant total de 20130€,

Vu la politique d'achat communautaire par laquelle la communauté de communes Vallée de l'Hérault pourrait se porter acquéreur de ce terrain en tant que réserve foncière à vocation économique sur la base de 15 €/m² de terrain nu, plus une indemnité de 1.5€/m² de réemploi,

Considérant que cette parcelle n'a pas vocation à être aménagée immédiatement et pourrait donc faire l'objet d'une convention d'exploitation temporaire de façon à maintenir la culture en place,

Considérant que cette parcelle est intégrée dans le périmètre de la ZAC et servira pour l'extension de la

zone commerciale, comme l'indique la carte ci-joint,

**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'acquérir la parcelle F40 située sur la ZAC LA CROIX à Gignac et appartenant à M. CREPIN et Mlle DALAT, d'une superficie de 1220m² sur la base de 15 €/m² de terrain nu, plus une indemnité de réemploi de 1.5€/m², soit un montant total de 20130€;
- d'autoriser le Président à signer la convention précaire d'exploitation sur la parcelle F40 au profit de M. CREPIN et Mlle DALAT, consentie pour une durée d'un an et pour un montant annuel de 50€;
- d'autoriser le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ces deux dossiers.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 561 le
Publication le
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

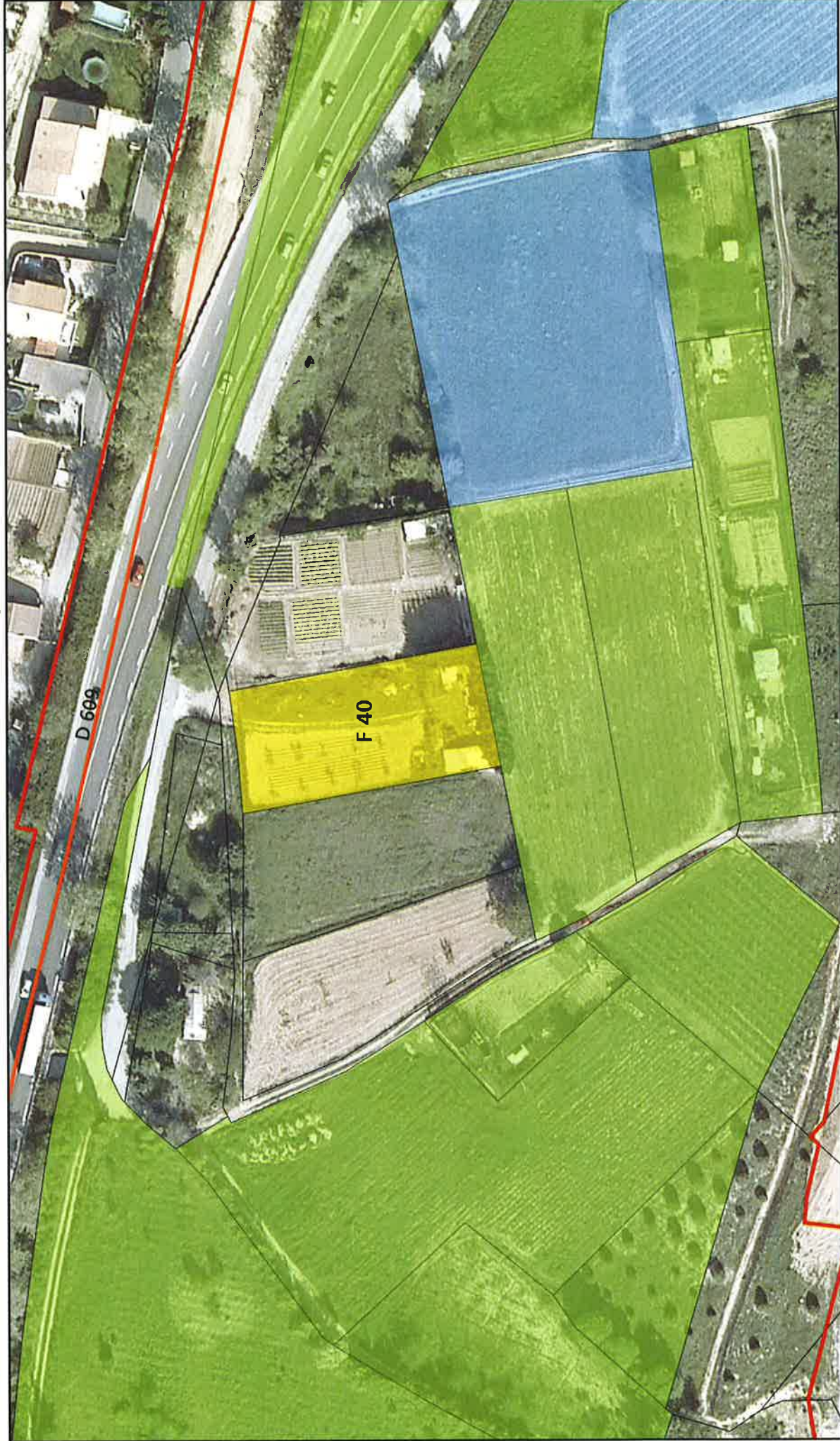
Le Président de la communauté de communes












Commune de Gignac

Z.A.C LA CROIX - Achat de la parcelle F 40



Source : Photo aérienne InterAtlas 2008 - Cadastre D.G.I. 2011 - Observatoire Foncier C.V.H. 2011
Réalisation: CCVH, Novembre 2011

Statut des acquisitions

-  Périmètre de la Z.A.C.
-  Biens achetés
-  Biens en cours d'achats : en préparation chez le notaire
-  Biens en cours d'achats : parcelles proposées à l'achat au Conseil communal
-  Biens en cours d'achats : accord de vente obtenu
-  Route départementale
-  Autoroute

1 : 1 000



N° de parcelle	surface	Nature du bien (terrain nu, bâti pro, logement)	Destination (économique, logement, équipements publics, aménagement paysagers, VRD)	NOM	Indemnités principales	Indemnités de réemploi	
114 F 40	1220	TERRAIN NU ECO		CREPIN	18 300,00 €	2 830,00 €	

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 désigné « La Communauté de communes Vallée de l'Hérault »,
D'une part,

Et

M. CREPIN Joël et Mlle DALAT Nathalie, domiciliés 325 Chemin de l'Île, 34150 GIGNAC
Ci-après désignés « L'occupant »
D'autre part,

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. CREPIN et Mlle DALAT, qui acceptent, une convention d'occupation précaire sur la parcelle 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 L221-2 du Code de l'urbanisme, que le droit d'occupation ainsi conféré à M. CREPIN et Mlle DALAT ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence la présente convention est exclue du champ d'application des dispositions du Code rural.

La parcelle est située sur la Commune de GIGNAC (Hérault), dans le périmètre de la ZAC la Croix.
Elle figure au cadastre sous la référence suivante : F40

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

- Article 1 : Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une année à compter du XXXX (date de l'acte authentique)

Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre au moins trois 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 trois 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. CREPIN et Mlle DALAT s'obligent 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 50€ 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.

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 et 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.

- **Article 5 : Election de domicile.**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Gignac.

Fait à GIGNAC, le 2011,

En deux exemplaires originaux,

Pour la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

Pour M. CREPIN et Mlle DALAT,

Le Président
Louis VILLARET