

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 22 février 2016**  
~~~~~

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE
LE MOULIN DE LA GARRIGUE (ST ANDRÉ DE SANGONIS).

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 22 février 2016 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire / Salle des Commissions, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Madame Véronique NEIL, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Christian VILLOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Max ROUSSEL, Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. José MARTINEZ, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Evelyne GELLY, Mme Josette CUTANDA, Monsieur Alexis PESCHER, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Jean-Marie TARISSSE suppléant de M. Maurice DEJEAN, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO

Procurations :

M. Philippe SALASC à Monsieur Jean-François SOTO, M. René GOMEZ à Monsieur Bernard SALLES, M. Claude CARCELLER à Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Patrick LAMBOLEZ à Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Max ROUSSEL, Madame Lucie TENA à M. Gérard CABELLO, Madame Amélie MATEO à Monsieur Olivier SERVEL, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT

Excusés :

Madame Viviane RUIZ, M. Bernard GOUZIN

Absents :

M. Philippe MACHETEL, Madame Chantal COMBACAL

Quorum : 25	Présents : 37	Votants : 45	Pour 45 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1et 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 l'article L.411-2 du Code rural ;

Vu la délibération n°015-2007 du Conseil communautaire du 19 mars 2007 définissant le périmètre de la Zone d'aménagement concerté « La Garrigue » à Saint-André-de-Sangonis ;

Vu la délibération n° 2008-43 du Conseil communautaire du 19 mai 2008 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0421, identifiée CE58 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n° 134 du Conseil communautaire du 22 décembre 2008 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0481, identifiée AY12 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n°159 du Conseil communautaire du 9 mars 2009 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0619, identifiée AY15 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n°1095 du Conseil communautaire du 15 décembre 2014 se prononçant favorablement sur l'Ecoparc départemental du cœur d'Hérault et la définition du périmètre de la zone d'aménagement différé englobant la ZAC précitée ;

Vu le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André-de-Sangonis ;

Considérant que les parcelles ci-dessus identifiées n'ont pas encore fait l'objet de l'arrêté préfectoral créant la Zone d'Aménagement Différé sollicitée et peuvent faire l'objet d'une convention d'occupation précaire ;

Considérant que les parties se sont 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,


Considérant l'intérêt de la communauté de communes à la conclusion de cette convention, résidant dans l'entretien et la valorisation par l'Occupant des parcelles AY15, AY120 et CE 58 ci-après plus amplement désignées ;

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 ci-annexée autorisant le Moulin de la garrigue à occuper à titre précaire les parcelles cadastrées AY15, AY120 et CE58 sises sur la commune de St-André-de-Sangonis pour une durée de deux ans avec une redevance annuelle totale d'occupation d'un montant de 300 euros; Néanmoins, la première année aucune redevance ne sera exigée en raison du caractère non productif des végétaux (besoin d'une taille importante) et au regard des contreparties sérieuses et suffisantes fournies au Propriétaire, consistant notamment en l'entretien de la parcelle dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain.
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

<p>Transmission au Représentant de l'Etat N° 1260 le 23/02/16 Publication le 23/02/16 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 23/02/16 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160222-lmc178044-DE-I-I Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET</p>	<p>Le Président de la communauté de communes</p> 
--	--

Convention d'occupation précaire Le Moulin de la garrigue

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

Moulin de la garrigue (N° SIRET : 811 483 981), domicilié 8 rue de la Lucque, 34725 SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS, représenté par **M. Martin ROCH** en sa qualité de Président, ci-après désigné **l'Occupant**,

D'AUTRE PART

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

Vu l'article L. 2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'article L.411-2 du Code rural;

Vu la délibération n°015-2007 du Conseil communautaire du 19 mars 2007 définissant le périmètre de la Zone d'aménagement concerté « La Garrigue » à Saint-André-de-Sangonis ;

Vu la délibération n° 2008-43 du Conseil communautaire du 19 mai 2008 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0421 ; identifiée CE58 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n° 134 du Conseil communautaire du 22 décembre 2008 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0481; identifiée AY12 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n°159 du Conseil communautaire du 9 mars 2009 se prononçant favorablement sur l'acquisition de la parcelle D0619 ; identifiée AY15 suite au remaniement cadastral et située à proximité de la ZAC précitée ;

Vu la délibération n°1095 du Conseil communautaire du 15 décembre 2014 se prononçant favorablement sur l'Ecoparc départemental du cœur d'Hérault et la définition du périmètre du zone d'aménagement différé englobant la ZAC précitée ;

Vu le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André-de-Sangonis ;

Considérant que les parcelles ci-dessus identifiées n'ont pas encore fait l'objet de l'arrêté préfectoral créant la Zone d'Aménagement Différé sollicitée et peuvent faire l'objet d'une convention

d'occupation précaire ;

Considérant l'intérêt de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault à la conclusion de cette convention, résidant dans l'entretien et la valorisation par l'Occupant des parcelles AY15, AY120 et CE 58 ci-après plus amplement désignées ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a acquis en 2008 et 2009 les terrains ci dessous cadastrés, en zone A et N du PLU de Saint-André-de-Sangonis :

Ancien n° parcelle	Nouveau n°Parcelle	Surface	Destination
D619	AY15	1 120m ²	Plantée en oliviers
D481	AY120	2 880m ²	Nue
D421	CE58	5 235m ²	Plantée en oliviers

Ces parcelles représentent une superficie totale de 9 235m² et sont en périphérie de la ZAC la Garrigue.

Comme le prévoit le Code rural au terme de son article L 411-2, ces parcelles peuvent faire l'objet d'une convention d'occupation précaire.

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

Le présent contrat vise à concéder au Moulin de la garrigue, à titre précaire, l'usage des lieux identifiés ci-après.

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

Le Propriétaire consent temporairement au Moulin de la garrigue les parcelles cadastrées AY15, AY120 et CE 58 et relevant par suite de son domaine privé, d'une superficie totale de 9 235 m². Les parcelles mises à disposition sont exemptes de construction et exclusivement constituées de terres et oliviers (cf. plan ci-annexé).

Ces parcelles actuellement classées en zone agricole et naturelle dans le règlement du PLU comme « zone agricole « A » à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique » et « zone naturelle à protéger en raison : de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages (ripisylve de l'Hérault, ripisylve de la Lergue et ruisseaux), des risques naturels et des nuisances (zone inondable de la Lergue et de l'Hérault, ripisylve du Lagamas) ».

Ces parcelles n'ont donné lieu à aucun commencement du projet d'aménagement.

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 l'exploitation des oliviers et l'entretien des parcelles.

Article 4 - Durée de la concession d'usage

La présente convention, qui ne constitue pas un bail rural, est consentie à titre précaire pour une durée de 2 ans à compter de sa signature par les parties.. Elle prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 13 de la présente convention. Elle ne pourra pas 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 ;
- ne pas stocker de matériaux dangereux, polluer les sols ou faire toutes autres utilisations non conformes aux présentes ou contrevenant aux prescriptions du règlement du PLU susvisé 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 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

La présente convention n'est pas assujettie à la T.V.A.

L'occupant devra s'acquitter d'une redevance d'occupation annuelle d'un montant de 300 euros.. Néanmoins, la première année aucune redevance ne sera exigée en raison du caractère non productif des végétaux (besoin d'une taille importante) et au regard des contreparties sérieuses et suffisantes fournies au Propriétaire, consistant notamment en l'entretien de la parcelle dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain

Les paiements devront être effectués par virement automatique ou chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence « Location parcelles agricoles Saint andré (AY15, AY120 et CE58) – Budget Principal ».

Une copie du virement devra être envoyée à la communauté de communes à l'adresse mail suivante : laetitia.rumeau@cc-vallee-herault.fr.

Dans le cas d'un chèque, il sera déposé ou envoyé directement au siège de la communauté de communes, 2, parc d'activités de Camalcé 34140 GIGNAC.

Des justificatifs de paiement de la redevance peuvent être édités par la communauté de communes.

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 (autres que ASA), gaz, et d'électricité.

Aucune charge autre que celles rappelées dans le présent article ne sera mise à la charge du preneur

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 adhérents.

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 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 quitter les lieux dans un délai d'un mois suivant le terme de la présente convention quel qu'en soit le motif sous astreintes de 1/8 du montant de la redevance 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 ou faute de l'Occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

La résiliation pour motif d'intérêt général ou reprise de l'immeuble mis à disposition 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. Dans ces cas, le montant de la redevance sera revu au prorata temporis des jours d'occupation.

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 de quinze jours 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.

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, le

En deux exemplaires originaux,

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

Le Président,

Louis VILLARET

Pour Moulin de la garrigue

Le Président

Martin ROCH



Commune de St-André-de-Sangonnis

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE - Moulin de la garrigue



Parcels concernées par la convention

Cadastre

Parcelles

Bâti dur

Bâti léger

