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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 16 avril 2018

RÉSERVES FONCIÈRES - PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES "DOMAINE DE TROIS FONTAINES" - LE POUGET CONCESSION D'USAGE TEMPORAIRE POUR LES PARCELLES BL32, BL33, BL34, BL35, BL36 ET BL37.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 16 avril 2018 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. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Maria MENDES CHARLIER, Madame Annie LEROY, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur René GARRO, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Isabelle ALIAGA, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Nicole MORERE, M. José MARTINEZ -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO
Procurations :	Madame Roxane MARC à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Henry MARTINEZ à Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET
Excusés :	M. Gérard CABELLO, Monsieur Christian VILOING, Monsieur David CABLAT, Monsieur Jean-André AGOSTINI
Absents :	M. René GOMEZ, Madame Chantal COMBACAL, Mme Florence QUINONERO, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 35	Votants : 39	Pour 39 Contre 0 Abstention 0

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 le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 et suivants ;
VU le code de l'urbanisme, notamment son article L. 221-2 ;
VU le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles D665-1 et suivants ;
VU l'arrêté préfectoral n°2017-I-I-1434 en date du 19 décembre 2017 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et notamment sa compétence en matière de développement économique ;
VU les délibérations n°353 et 354 du conseil communautaire en date du 08 novembre 2010 approuvant l'acquisition des parcelles BL32 à BL37 (anciennement cadastrées F720, F724 F725, F726, F727 et F728) et les constituant en réserves foncières,
VU la délibération n°968 en date du 14 avril 2014 modifiée par délibération n°1502, par laquelle le Conseil communautaire a délégué au Président le pouvoir de conclure et réviser des louages de choses tant sur le domaine public que privé de l'établissement, et dans les conditions et tarifs préalablement fixés par le Conseil communautaire et ce pour une durée inférieure à 12 ans,
VU le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Le Pouget, chapitre 2, zone IVaUa,
CONSIDERANT les parcelles ci-dessus mentionnées d'une superficie totale de 22 135 m², dont 1.5 hectares étaient exploités en vignes par leurs anciens propriétaires dans le cadre d'une convention d'occupation précaire conclue avec la communauté de communes depuis 2010,
CONSIDERANT que par courrier du 26 octobre 2017, ces cocontractants ont fait connaître à la communauté de communes leur volonté de ne pas prolonger cette convention,
CONSIDERANT que M. Mohammed EL MAHI s'est porté candidat pour exploiter ces terrains et propose d'arracher les vignes en fin de vie, et de les remplacer par une culture en céréales ; il bénéficiera des droits de plantation attachés à la parcelle pour pouvoir planter des vignes sur la commune de Le Pouget,
CONSIDERANT que ces parcelles n'ayant pas vocation à être aménagées immédiatement, la communauté de communes peut donc mettre à disposition ces terrains à M. EL MAHI dans le cadre d'une concession d'usage temporaire, ceci afin de maintenir une activité agricole sur le site,

CONSIDERANT que la communauté de communes a un intérêt direct à la conclusion de cette convention, résidant dans l'entretien et la valorisation des parcelles dans l'attente de leur transformation,
CONSIDERANT que cette concession d'usage temporaire exclut toute possibilité pour M. EL MAHI d'invoquer les statuts de fermage ; il est proposé de facturer une redevance d'occupation annuelle de 750 €,
CONSIDERANT qu'en tant que propriétaire foncier, la communauté de communes prendra à sa charge le paiement de la cotisation à l'ASA du Canal de Gignac et de la taxe foncière,

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 la concession d'usage temporaire ci-annexée sur les parcelles BL32 à BL37, sises sur la commune de Le Pouget, moyennant le paiement d'une redevance annuelle d'occupation de 750 € par M. Mohammed EL MAHI,
- d'autoriser Monsieur EL MAHI à arracher les vignes présentes sur les parcelles BL32 à BL37 et de lui céder en conséquence les droits de plantation correspondants sur la commune de Puilacher,
- d'autoriser le Vice-Président en charge du développement économique à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1697 le 17/04/18 Publication le 17/04/18 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 17/04/18 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20180416-lmc1106494-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Communauté de Communes Vallée de l'Hérault - 34150 GIGNAC Louis VILLARET

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONCESSION D'USAGE TEMPORAIRE

Entre :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sise 2 parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par Monsieur Philippe SALASC agissant en qualité de Vice-Président chargé du développement économique,

Ci-après désignée « communauté de communes »,

ET

Monsieur Mohammed EL MAHI, demeurant 228, avenue des Condamines 34 230 PUILACHER

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.221-2 ;

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles D665-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-I-I-1434 en date du 19 décembre 2017 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et notamment sa compétence en matière de développement économique ;

Vu les délibérations n°353 et 354 du conseil communautaire en date du 08 novembre 2010 approuvant l'acquisition des parcelles BL32 à BL37 (anciennement cadastrées F720, F724 F725, F726, F727 et F728) et les constituant en réserves foncières.

Vu le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Le Pouget, chapitre 2, zone IVaUa.

PREAMBULE

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault est propriétaire des parcelles BL 32, BL 33, BL 34, BL 35, BL 36, BL 37, achetées au titre des réserves foncières économiques sur la commune de Le Pouget, à proximité immédiate du parc d'activités économiques « Domaine des Trois Fontaines ».

Ces parcelles étaient à présent exploitées par leurs anciens propriétaires, dans le cadre d'une concession d'usage temporaire conclues avec la communauté de communes, contrat que les deux parties n'ont pas souhaité prolonger.

Dès lors, Monsieur Mohammed EL MAHI s'est porté candidat pour exploiter ces terrains. Il propose d'arracher les vignes, en fin de vie, et de les remplacer par une culture en céréales. La communauté de communes, qui ne plantera pas de nouvelles vignes sur ses parcelles, autorise Monsieur EL MAHI à bénéficier des droits de plantation attachés à la parcelle pour pouvoir planter des vignes ultérieurement sur la commune de Puilacher. Ces parcelles n'ayant pas vocation à être aménagées immédiatement, la communauté de communes peut donc mettre à disposition ces terrains à M. EL MAHI dans le cadre d'une concession d'usage temporaire, dont le projet est joint au présent rapport, ceci afin de maintenir une activité agricole sur le site.

Les parties conviennent ce qui suit :

ARTICLE I : Objet

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault consent par les présentes, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, à M. EL MAHI, qui accepte, une concession d'usage temporaire sur les parcelles de terre ci-après plus amplement désignées.

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

Elles figurent au cadastre sous les références suivantes : BL32, BL33, BL34, BL35, BL36, BL37 avec une superficie totale de 22 135m².

ARTICLE II : Durée

La présente concession est consentie et acceptée pour une année à compter de sa signature par les deux parties.

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle de la présente concession passée en application de l'article L221-2 du Code de l'urbanisme, que le droit d'occupation ainsi conféré à M. EL MAHI ne l'est qu'à titre temporaire et qu'en conséquence, il exclut toutes les possibilités pour ce dernier d'invoquer les dispositions du statut de fermage.

Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre TROIS mois avant la fin de la durée de la présente convention, celle-ci sera tacitement reconduite pour la même durée, 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 III : Conditions de jouissance

M. EL MAHI est informé que les terres qu'il prend en exploitation par la présente concession ont été achetées par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault au titre de réserves foncières à vocation économiques. De ce fait, M. EL MAHI accepte la précarité du ce contrat.

La présente concession d'usage temporaire est faite sous les conditions suivantes que M. EL MAHI, occupant temporaire, s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Il prendra le bien, objet de la concession 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 empiétements et à toutes usurpations et devront avertir le propriétaire de tous ceux qui pourraient se produire afin qu'il puisse agir directement.
4° - Il est autorisé à arracher les vignes qui y sont plantées car elles sont en fin de vie, à condition que l'arrachage soit une opération propre et respectueuse de l'environnement. A ce titre, M. EL MAHI s'engage à déclarer au bureau des douanes et du service de la viticulture l'arrachage des vignes (cerfa n°11949*05) et en informer la communauté de communes ;
5°) il s'engage à organiser une culture céréalière sur le site, respectueuse de l'environnement, et il ne pourra pas changer la destination du bien, objet de la concession, qui est strictement à vocation agricole.
5°- Il devra, pendant toute la durée de la concession, maintenir les biens, objet du présent contrat, en bon état d'entretien.
6°- Il paiera pendant toute la durée de la concession les primes d'assurance contre l'incendie et de responsabilité civile.
7°- il pourra bénéficier des droits de plantation qui sont attachées à ces parcelles pour pouvoir les utiliser dans le cadre de son projet viticole autour de la commune de Puilacher.
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 IV : Transmission du droit de jouissance

Le droit de jouissance conféré au bénéficiaire de la présente concession 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 concession prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARTICLE V : Redevance d'occupation

La présente concession est consentie et acceptée pour un montant de 750 €.

L'indemnité d'occupation sera payable à la signature de la présente convention, ainsi que l'occupant s'y oblige, au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

A défaut de paiement à l'échéance, la concession 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 concession, 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 concession.

Fait à GIGNAC, le 2018,

En deux exemplaires originaux.

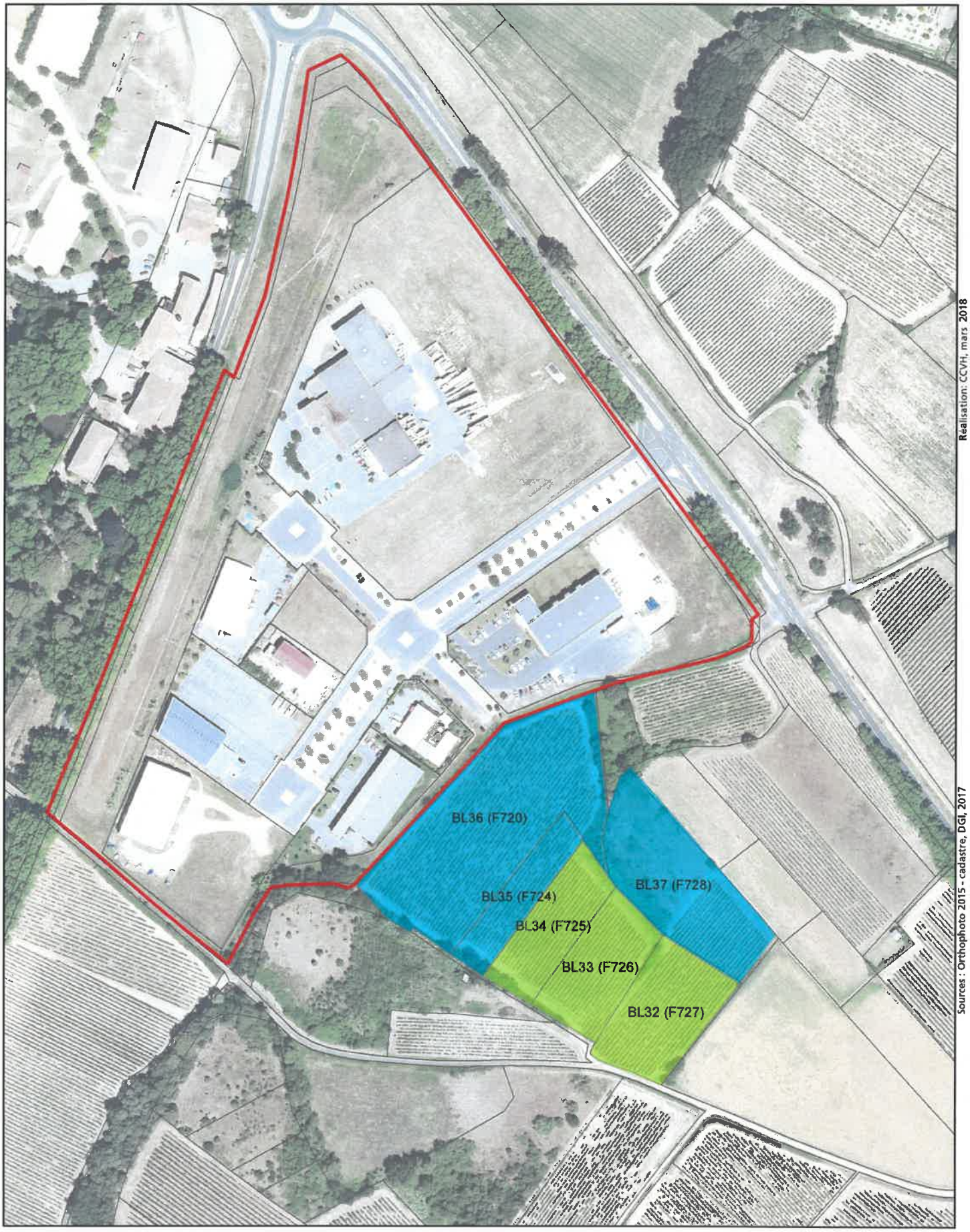
Pour la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

Mohammed EL MAHI

Le Vice-Président
chargé du développement économique,
Philippe SALASC

Commune de Le Pouget - Zac de 3 Fontaines

PROPRIÉTÉS FONCIERES CCVH - CONTRAT D'EXPLOITATION PRÉCAIRE



Barral Jean-Luc (14 245m²)

Barral Arnaud (7 890m²)

0 80 Mètres

N