

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 11 juillet 2022**  
~~~~~

**GESTION DES RÉSERVES FONCIÈRES COMPRISES
DANS LE PÉRIMÈTRE D'EXTENSION DU PAE DES 3 FONTAINES
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DE LA PARCELLE BL31.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 11 juillet 2022 à 17h00 en Salle du Chai de la Gare à Gignac, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 30 juin 2022.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Monique GIBERT, M. Yves GUIRAUD, Mme Christine SANCHEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. David CABLAT, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Christian VILOING, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Marcel CHRISTOL, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine LABEUR, M. Jean-Marc ISURE, M. José MARTINEZ - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Henry MARTINEZ à Mme Roxane MARC, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS à M. David CABLAT, M. Jean-Pierre BERTOLINI à M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Béatrice FERNANDO à M. Daniel JAUDON.

Excusés

M. Ronny PONCE, M. Thibaut BARRAL.

Absents

M. Gregory BRO, M. Laurent ILLUMINATI, M. Nicolas ROUSSARD.

Quorum : 16	Présents : 36	Votants : 43	Pour : 43 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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, en particulier ses articles L.2211-1 et L.2221-1 ;
VU l'article 411-2 du code rural et de la pêche maritime ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-I-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en particulier sa compétence obligatoire « Développement Economique » ;

VU la délibération N°401 en date du 21 février 2011 portant sur l'acquisition et la mise à disposition de la parcelle FI 1 sise sur la commune du Pouget à Mr HERMET André ;

VU la convention d'occupation précaire établie le 26 août 2011 entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et M HERMET ;

CONSIDERANT qu'au titre de sa compétence « Développement Economique » et afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) va réaliser une extension du PAE des 3 Fontaines au Pouget,

CONSIDERANT que dans le cadre de la maîtrise foncière du projet, la communauté de communes a acquis, en 2011, la parcelle BL31, en nature de vignes, sise lieudit Margelet-Bas au Pouget à Monsieur HERMET André,

CONSIDERANT que dans l'attente de la réalisation du projet, la communauté de communes a autorisé le vendeur à poursuivre l'exploitation de la parcelle dans le cadre d'une convention d'occupation précaire établie le 26 août 2011 ; la convention s'est depuis renouvelée chaque année par tacite reconduction,

CONSIDERANT que compte tenu de l'avancement du projet, la communauté de communes doit recouvrer la disponibilité de la parcelle d'ici la fin d'année,

CONSIDERANT que suite au décès de Monsieur HERMET, la convention d'occupation précaire a pris fin automatiquement, le droit de jouissance qu'elle confère n'étant pas transmissible aux héritiers ; le code rural et de la pêche maritime dispose en effet que l'exploitation temporaire de parcelles dont la destination agricole a vocation à être changée n'est pas soumise au statut du fermage,

CONSIDERANT que compte tenu du travail déjà effectué sur la parcelle et des frais engagés, la communauté de communes et les héritiers de Monsieur HERMET ont toutefois convenu de poursuivre son exploitation jusqu'après les vendanges 2022 (soit au 31 octobre),
CONSIDERANT que l'occupation sera ainsi autorisée à Monsieur Daniel BESSAT en contrepartie d'une redevance de 17 Euros, calculée au prorata temporis de l'occupation sur la base de la redevance précédente (50 Euros/an),

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 d'occupation précaire portant sur la parcelle BL31 au Pouget à conclure avec Monsieur Daniel BESSAT, ci annexée,
- de fixer la redevance due en contrepartie de cette occupation à 17 Euros,
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes au dossier.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2936
Publication le 12/07/2022
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 12/07/2022
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20220711-8155-DE-1-1
Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
-Parcelle BL31 au Pouget-

**Appartenant au domaine privé de la Communauté de
communes**

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, située 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée « **le propriétaire** », dûment autorisé par délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2022 ;

D'UNE PART,

ET

Monsieur BESSAT Daniel, exploitant viticole domicilié 22 Avenue Canet, 34230 Le Pouget, désigné « **l'occupant** » ;

D'AUTRE PART,

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

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La communauté de communes Vallée de l'Hérault a acquis, en 2011, la parcelle BL31, en nature de vignes, propriété de Monsieur HERMET, sise lieudit Margelet-Bas au Pouget en vue de l'extension du Parc d'activité économique des 3 Fontaines.

Dans l'attente de la réalisation de son projet, la Communauté de communes a autorisé le vendeur à poursuivre l'exploitation de la parcelle dans le cadre d'une convention d'occupation précaire établie le 26 août 2011.

Compte tenu de l'avancement du projet, la Communauté de communes doit recouvrer la disponibilité de la parcelle d'ici la fin d'année.

Suite au décès de Monsieur HERMET, la convention d'occupation précaire a pris fin automatiquement, le droit de jouissance qu'elle confère n'étant pas transmissible aux héritiers. Le code rural et de la pêche maritime dispose en effet que l'exploitation temporaire de parcelles dont la destination agricole a vocation à être changée n'est pas soumise au statut du fermage.

Toutefois compte tenu du travail déjà effectué sur la parcelle, la Communauté de communes et les héritiers de Monsieur HERMET, ont convenu de poursuivre son exploitation jusqu'après les vendanges (soit au 31 octobre 2022).

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

Ceci exposé, il est alors convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

Le présent contrat vise à concéder à Monsieur Daniel BESSAT, à titre précaire, l'usage des lieux identifiés ci-après.

Elle doit permettre la poursuite de l'exploitation de la parcelle jusqu'aux vendanges 2022.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement à l'occupant en dehors des dispositions prévues ci-après.

Article 2 - Désignation du bien loué

Le bien loué correspond à la parcelle BL31 située sur la commune du Pouget.

Le détail se trouve dans le tableau suivant d'après les relevés de matrice cadastrale :

	Référence cadastre	Lieu-dit	Commune	Superficie	Nature
Parcelle	BL31	Margelet-Bas	Le Pouget	2201 m ²	Vignes

Article 3 - Destination de la convention

L'Occupant 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.

Article 4 - Durée de la convention

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire jusqu'au 31 octobre 2022, sans possibilité de reconduction sauf accord écrit. Elle prend effet à compter de la signature et prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 10 de la présente convention.

Article 5 - État des lieux et transformation par l'occupant

L'occupant prendra le bien dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

L'occupant s'engage à ne 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 la collectivité cocontractante. Elles ne donneront lieu à aucune indemnité.

La communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'occupant.

Article 6 - Entretien, réparation et travaux

D'une manière générale, l'occupant est tenu de maintenir le bien loué en bon état d'entretien. Il exploitera le bien en bon père de famille et en occupant soucieux d'une gestion durable.

Notamment, l'occupant entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins, sentiers d'exploitation ainsi que les sols affermés.

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 7 - Conditions financières

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour un montant de 17 Euros.

L'indemnité d'occupation sera payable à la fin de la mise à disposition.

Conformément aux dispositions de la convention conclue initialement avec Mr HERMET, il est convenu entre les parties que la taxe forfaitaire annuelle due à l'Association Syndicale Autorisée du Canal d'Irrigation de Gignac sera intégralement supportée par la Communauté de communes.

Article 8 - Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le propriétaire en cas de faute de l'occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

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.

L'occupant aura la capacité de résilier de manière anticipée la présente convention. Il devra en avvertir la Communauté de communes par acte extra-judiciaire 1 mois au moins avant la date de son départ.

Article 9 - Cession et Transmission de la convention

La présente convention est consentie à titre personnel.

Toute cession, transmission de la convention ou sous-location du bien occupé est strictement interdite.

Article 10 - Fin du contrat

L'Occupant s'engage à quitter les lieux au terme de la présente convention quel qu'en soit le motif.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation. Le terrain ne pourra souffrir d'aucune modification du niveau initial des terres.

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 11 - Assurances

L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie pour son mobilier personnel, matériaux, animaux et récoltes. Il s'assurera également pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Il appartient également au preneur de s'assurer contre les risques de catastrophes naturelles (inondations, sécheresse, gel..).

Il devra 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 concédée.

Les primes d'assurance du bien loué seront supportées par le propriétaire.

Article 12 - 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 concédés.

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 13 - 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 14 - 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 2022

En 2 exemplaires originaux,



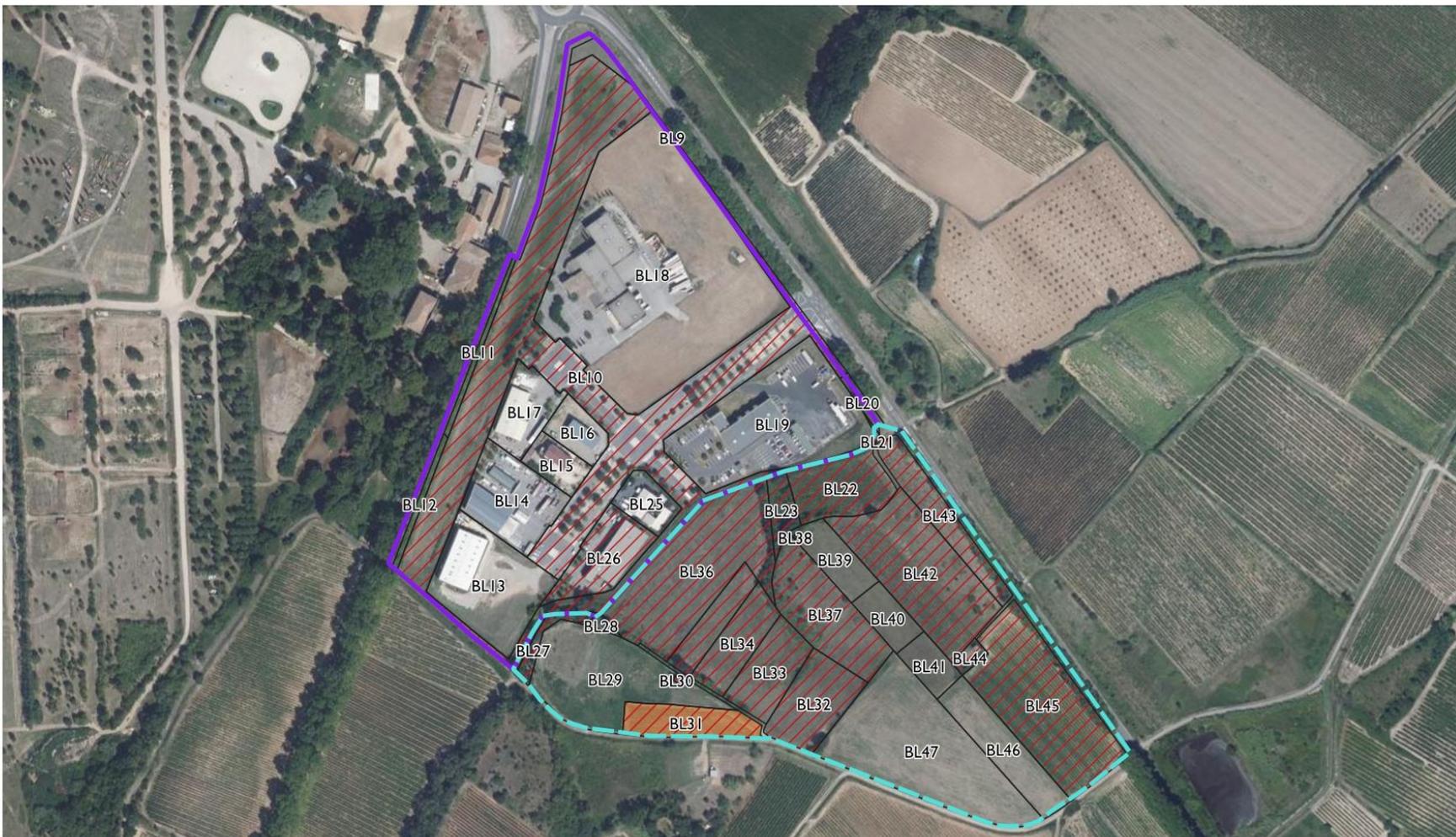
**Pour la Communauté de communes
Vallée de l'Hérault,**

Le Président
Jean-François SOTO

L'Occupant,

Monsieur BESSAT Daniel

Commune du Pouget
Situation de la parcelle BL31



-  Périmètre de la ZAE des Trois Fontaines
-  Périmètre de la zone d'extension
-  Parcelle BL31
-  Parcelles propriétés de la CCVH
-  Limites parcellaires



Sources : C.C.V.H. 2022 / IGN Réalisation : CCVH le 9 / 5 / 2022