

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 avril 2023**  
~~~~~

GESTION DE LA PARCELLE B2825 À SAINT-JEAN-DE-FOS
DOMAINE PRIVÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 avril 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 6 avril 2023.

Étaient présents ou représentés

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

Procurations

M. Ronny PONCE à M. Thibaut BARRAL, Mme Roxane MARC à M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ à Mme Chantal DUMAS, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Marie-Françoise NACHEZ à Mme Martine BONNET, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY.

Excusés

Absents

M. Laurent ILLUMINATI, M. Gregory BRO.

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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 des collectivités territoriales, notamment ses articles L 5211-2 et L 2122-21 1° ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.2221-1 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L221-1 et L221-2 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2022 portant établissement d'une convention d'occupation précaire sur la parcelle B2825 sise sur la commune de St-Jean-de-Fos ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2023 portant modification des conditions de jouissance du bien ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes a acquis le 12 mai 2022 une parcelle sise 15 Rue Gaston Bres à Saint-Jean-de-Fos, consistant en une ancienne remise agricole (cadastrée B2825) d'une superficie totale de 191 m², dont environ 160 m² bâti,

CONSIDERANT qu'il est projeté de transformer le bien en un atelier relais pour artistes céramistes, contribuant ainsi à la valorisation de cette filière sur le village,

CONSIDERANT que dans l'attente de la définition du projet d'aménagement, le bien a été mis disposition de M. [REDACTÉ], vigneron sur la commune de Saint-Jean-de-Fos (Domaine Fons Sanatis), pour la période du 1er août 2022 au 1er août 2023 afin de réaliser la vinification des vendanges dans l'attente de la réalisation de son hangar,

CONSIDERANT que compte tenu du retard pris dans son projet, la construction ne sera achevée que fin 2023, [REDACTÉ] a sollicité la Communauté de communes afin de pouvoir poursuivre l'occupation jusqu'à fin janvier 2024,

CONSIDERANT que compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement du lieu, la Communauté de communes accepte la demande de l'occupant,

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 B2825, du 02/08/2023 au 30/01/2024, à établir avec Monsieur [REDACTED], jointe en annexe. La mise à disposition est consentie en contrepartie d'une redevance de 224 Euros/mois.
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à sa bonne exécution, en ce compris les éventuels avenants.

Transmission au Représentant de l'État
N° 3154
Publication le 19/04/2023
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 19/04/2023
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230417-11773-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



Daniel JAUDON

**Convention de mise à disposition
d'une remise agricole à Saint-Jean-de-Fos
(Parcelle B2825)
- Domaine privé de la Communauté de communes -**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 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 N° XXX du Conseil communautaire en date du 17 avril 2023 ;

D'UNE PART

ET

Monsieur BRAUJOU Benoit, exploitant viticole (Domaine Fons Sanatis) domicilié 18 Rue Victor Hugo à Saint-Jean-de-Fos, désigné « **l'occupant** » ;
;

D'AUTRE PART

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

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de communes a acquis le 12 mai 2022 une parcelle sise 15 Rue Gaston Bres à Saint-Jean-de-Fos, consistant en une ancienne remise agricole (cadastrée B2825) d'une superficie totale de 191 m², dont environ 160 m² bâti.

L'EPCI projette de transformer le bien en un atelier relais pour artistes céramistes, contribuant ainsi à la valorisation de cette filière sur le village.

Dans l'attente de la définition du projet d'aménagement le bien a été mis disposition de Monsieur Benoit BRAUJOU, vigneron sur la commune de Saint-Jean-de-Fos (Domaine Fons Sanatis), pour la période du 1er août 2022 au 1er août 2023 afin de réaliser la vinification des vendanges dans l'attente de la réalisation de son hangar.

Toutefois compte tenu du retard pris dans le projet, la construction ne sera achevée que fin 2022, Mr BRAUJOU a sollicité la Communauté de communes afin pouvoir de poursuivre l'occupation jusqu'à fin janvier 2024.

Compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement du lieu, la Communauté de communes accepte la demande de l'occupant.

Dans ce contexte les parties se sont rapprochées pour définir ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

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

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

La Communauté de communes concède l'usage d'une ancienne remise agricole, cadastrée B2825, sise 15 Rue Gaston Bres à Saint-Jean-de-Fos (34150).

La parcelle est d'une superficie totale de 191 m², dont environ 160 m².

La remise anciennement utilisée pour la production d'olives de tables est aménagée avec des bassins et des réservoirs, de sorte que la surface utile réellement exploitable est d'environ 80 m².

Article 3 - Destination de la convention

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle définie par les présentes, à savoir le stockage de matériel agricole et la vinification des vendanges.

Article 4 - Durée de la convention d'occupation

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire pour une période du 02/08/2023 au 30/01/2024.

Elle prendra fin de plein droit à son échéance, sous réserve des dispositions de l'article 15 de la présente convention.

La durée de la présente convention pourra être prolongée pour une période maximale de 3 mois par voie d'avenants.

Article 5 - Conditions de jouissance

L'occupant s'oblige à :

- maintenir le bien objet du contrat dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- permettre l'accès au local au personnel de la Communauté de communes pour assurer la maintenance des équipements et toute intervention nécessaire à la sauvegarde des lieux ;
- -respecter les modalités d'utilisations fixées dans la convention,
- respecter l'ensemble des prescriptions.

Compte tenu des gênes nouvelles occasionnées par l'activité vinicole de l'occupant, liées au bruit généré par les machines (compresseur, étiqueteuse, embouteilleuse), il est convenu de limiter la plage horaire sur laquelle ces installations peuvent être mise en marche de 7h à 20h.

Article 6 - Etat des lieux mis à disposition et transformations

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

Le bien est relié aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et électrique.

Les frais d'abonnement et de consommation d'électricité et d'eau seront à la charge de l'occupant.

Concernant la gestion des effluents issus de son activité et notamment de la vinification du raisin, conformément au règlement de service de la régie de l'eau, leur rejet est autorisé dans le réseau public (capacité de production inférieure à 500 hl/an).

Un arrêté sera pris en ce sens et une convention précisant la gestion de ces effluents sera établie entre l'occupant et la collectivité.

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, les transformations ou autres modifications réalisées par l'occupant resteront propriété de la collectivité cocontractante. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit.

Enfin, la commune se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'occupant.

Article 7 - Conditions financières

La mise à disposition du local est consentie en contrepartie d'une redevance de 224 Euros/mois. Le loyer sera payé mensuellement sur présentation du mandat par la Communauté de communes.

Article 8 - Entretien, réparation et travaux

Le propriétaire aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite de l'occupation.

L'occupant 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 9 – Assurances

La Communauté de communes assure le bien au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de propriétaire.

L'occupant s'engage à souscrire une police responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir de son fait ou du fait de son personnel au bien mis à disposition ou à des tiers.

Il assurera également le matériel viticole et les récoltes stockées lui appartenant.

Article 10 – 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.

Article 11 - 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, sauf renouvellement exprès de ladite convention intervenu entre les parties avant son terme.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

Un état des lieux de sortie, contradictoire, sera organisé par le propriétaire.

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 12 – Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le Propriétaire pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation prend effet un mois après réception par l'Occupant du courrier adressé par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine.
Elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

En cas de faute de l'occupant découlant notamment du non-respect des présentes, le Propriétaire est fondé à mettre fin, sans délai et sans indemnité, à l'occupation par tout moyen.

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 2023

En deux exemplaires originaux,

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

Le Président,
Jean-François SOTO

L'occupant

Benoit BRAUJOU



Commune de Saint-Jean-de-Fos
SITUATION DE LA PARCELLE B2825



 Parcelle B2825

 Musée Argileum

 Contour parcellaire

0 25 50 Mètres



Sources : C.C.V.H 2021 / OpenStreet Map / DGPRP 2021
Réalisation : CCVH le 17 / 15 / 2022