

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 21 octobre 2024**  
~~~~~

RÉGULARISATION D'UNE CANALISATION PUBLIQUE
D'ASSAINISSEMENT IMPLANTÉE EN TERRAIN PRIVÉ
ÉTABLISSEMENT D'UNE CONVENTION DE DROIT RÉEL DE JOUISSANCE SPÉCIALE
PARCELLE AH144 MONTARNAUD.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 21 octobre 2024 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 10 octobre 2024.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, M. Philippe SALASC, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Thibaut BARRAL, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Mme Marie-Françoise NACHEZ - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Olivier SERVEL à M. Marcel CHRISTOL, Mme Christine DEBEAUCE à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Jean-Claude CROS à M. Jean-François SOTO, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT à Mme Véronique NEIL, Mme Roxane MARC à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Chantal DUMAS à M. Henry MARTINEZ, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Jean-Pierre PUGENS, M. Claude CARCELLER à M. José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO à M. Jean-Marc ISURE.

Excusés

M. Anthony GARCIA, M. Yannick VERNIERES, Mme Christine SANCHEZ, M. Christian VILOING, M. Gregory BRO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 31	Votants : 41	Pour : 41 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 l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 en date du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et notamment sa compétence « Assainissement » ;

VU l'avis favorable à l'unanimité du Conseil d'exploitation en date du 19 septembre 2024 ;

CONSIDERANT que la société RM SEPT est propriétaire de la parcelle AH144 à Montarnaud acquise en 2020 auprès de la société AMEHA Aménagement en tant que lot à bâtir,

CONSIDERANT que la société a déposé, en 2021, un permis de construire pour un projet de construction d'une maison individuelle avec garage et piscine qui lui a été accordé,

CONSIDERANT qu'il ressort qu'un réseau public d'assainissement des eaux usées traverse la parcelle sur toute la longueur sans toutefois qu'aucun acte, officiel, autorisant le passage de ce réseau public n'ait été établi au bénéfice des services gestionnaires,

CONSIDERANT que s'agissant d'un réseau public passant en terrain privé, et le réseau ne pouvant être dévié, il convient de régulariser la situation par l'institution d'un droit de passage sur la parcelle AH144 au bénéfice de la communauté de communes,

CONSIDERANT qu'au cas d'espèce, la canalisation d'assainissement étant implantée dans un jardin, le passage du réseau sera autorisé par la mise en place d'une convention de droit réel de jouissance spéciale (jointe en annexe) établie sous seing-privé,

CONSIDERANT que le droit de passage a été accordé par le propriétaire à titre gracieux,

CONSIDERANT que la convention fera l'objet d'une réitération par acte authentique notarié, publié au service de la publicité 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,

- de se prononcer favorablement sur l'institution d'une convention de droit réel de jouissance spéciale sur la parcelle AH144 à Montarnaud à titre gracieux,
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier, en ce compris la convention de droit réel de jouissance spéciale (jointe en annexe) et l'acte authentique notarié.

Transmission au Représentant de l'État
N° 3628

Publication le 22/10/2024

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 22/10/2024

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20241021-19002-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 constitutive de droit réel de jouissance spéciale

Entre les soussignés :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'Activité de Camalcé, 34150 GIGNAC, identifiée au SIREN sous le numéro 243400694.

Représentée par Mr Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, dûment autorisé par la délibération N°

Désigné ci-après « **la Communauté de communes / le bénéficiaire** » d'une part,

Et la société RM SEPT, dont le siège est situé Rue du Hameau des vignes, 34150 LA BOISSIERE, identifiée au SIREN sous le numéro 889425161.

Agissant en qualité de propriétaire de la parcelle AH144 à Montarnaud.

Représenté par Monsieur Cédric MADRID, Président de la société CRM HOLDING elle-même gérante de ladite société.

Désignés ci-après le « **propriétaire** »

Exposé

La société RM SEPT est propriétaire de la parcelle AH144 à Montarnaud acquise en 2020 auprès de la société AMEHA Aménagement en tant que lot à bâtir.

Elle a déposé un permis de construire (N° PC 03416321C0004) en mairie le 04/02/2021 pour un projet de construction d'une maison individuelle avec garage et piscine.

Le permis de construire a été accordé le 02/04/2021.

Un réseau public d'assainissement ainsi qu'un regard de visite sont implantés sur la parcelle.

S'agissant d'un réseau public passant en terrain privé, il convient de régulariser la situation par la mise en place d'une convention de droit réel de jouissance spéciale autorisant son implantation.

Elle est édictée ci-dessous :

Convention de droit réel de jouissance spéciale

Le propriétaire de la parcelle désignée ci-après consent à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault un droit réel de jouissance spéciale autorisant le passage d'un réseau public d'assainissement sur cette dernière :

Commune	Code postal	Section	N° parcelle	Superficie (m²)	Nature de la parcelle
Montarnaud	34150	AH	144	745	Terrain avec construction

La canalisation présente les caractéristiques (matériaux et diamètre) suivantes :

Canalisations	Caractéristiques
EU	A définir après investigation

Un plan parcellaire localisant le réseau est annexé à la présente. (Cf. annexe).

Le tracé exact définitif, ainsi que la matérialisation de l'emprise objet de la convention, grevée du droit réel seront établis par l'intervention d'un géomètre expert, mandaté par la Communauté de communes.

Le propriétaire de la parcelle consentant expressément à ce tracé et cette implantation, sans préjudice de ce qui suit.

Il est précisé que la présente convention obligera tous les cessionnaires, successeurs et ayants droits à quelques titres que ce soit du propriétaire, solidairement et indivisiblement entre eux.

En conséquence de ladite convention les parties conviennent ce qui suit :

Article 1 :

Le propriétaire du fonds conserve la nue-propriété de l'emprise grevée du droit réel de jouissance spéciale.

Il reconnaît n'avoir aucun droit sur la canalisation et renonce à se prévaloir de sa propriété.

Il s'engage :

- à ne réaliser, sauf accord écrit de la Communauté de communes, dans une bande de 3 mètres de large (dont l'emprise se répartit de part et d'autre de l'axe de la canalisation selon la configuration des lieux) aucun nouvel ouvrage et/ou construction autres que ceux existants au jour de la signature de la convention.
L'emprise exacte de la bande de servitude sera définie précisément dans le cadre d'un plan de géomètre à établir avant la réitération de la convention par acte authentique et annexé à celui-ci ;
- à ne procéder, sauf accord écrit de la Communauté de communes, dans la bande de servitude, à aucune modification de profil de terrain, plantations d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0.20 mètre de profondeur ;
- à s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la canalisation, à sa bonne utilisation et son entretien ;
- à ne pas déplacer ou modifier la canalisation ;
- à permettre au bénéficiaire de la convention ou prestataires agissant pour son compte de pénétrer sur la parcelle pour y exécuter tous les travaux nécessaires à l'entretien, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation ;

- à faire part à tout nouvel ayant droit en cas de mutation de la parcelle de la convention dont elle est grevée et en obligeant expressément ledit ayant droit à la respecter en ses lieux et place, et d'autre part, à en informer le notaire rédacteur dudit acte afin qu'il en fasse mention ;
- à faire également part de la convention à tout intéressé en cas d'exploitation de la parcelle susvisée, de mise en location ou de changement d'exploitant ou de locataire, en l'obligeant à la respecter ;

Sans préjudice de ce qui vient d'être dit, tous travaux envisagés doivent donner lieu, dans les conditions de droit, à toutes déclarations ou autorisations préalables relatives à la déclaration de projet de travaux (DT) et à la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à proximité de la canalisation ou de toutes formalités équivalentes qui s'y substitueraient.

Le propriétaire fait son affaire du respect des formalités administratives obligatoires dans le cadre de projets de travaux.

Article 2 :

La Communauté de communes s'engage :

- à demander l'autorisation du propriétaire avant de pénétrer sur la parcelle pour effectuer une intervention sur l'ouvrage ;
- à remettre en état initial le terrain à la suite de toute intervention sur les canalisations et indemniser le propriétaire en cas de dommages causés aux biens ;
- à prendre toute précautions possibles pour ne pas gêner l'utilisation de la parcelle lors d'une intervention.

Article 3 :

Ce droit est accordé à titre gracieux.

Le propriétaire renonce à demander toute indemnisation en dédommagement de l'institution de la présente convention et à toute action en justice à l'encontre de la Communauté de communes en demande d'indemnisation.

Réitération par acte authentique

Les parties conviennent que les présentes seront réitérées par acte authentique, pour les besoins de la publicité foncière, au rapport de tout associé de l'Office notarial de Maître MAURIN à Gignac. A cette fin, le propriétaire s'engage à fournir tous les renseignements utiles à cette réitération.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites (notamment acte de réitération, ses suites et conséquences) seront supportés par la Communauté de communes. Y compris les frais nécessaires à la localisation exacte du réseau et à l'établissement d'un plan de servitude.

Effet de la convention

La présente convention prend effet à compter de ce jour et ce pour la durée d'exploitation du réseau.

Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Après lecture faite, les parties ont signé la présente convention, rédigé sur 4 pages :

Pour la Communauté de communes
Vallée de l'Hérault,
Monsieur Jean-François SOTO

Pour la société RM SEPT,
Monsieur Cédric MADRID

Fait à :

Le

En 2 exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie.

Plan du lot

