

		
République Française		
Département de l'Hérault – Arrondissement de Lodève		
Extrait du registre des délibérations		
<b>Communauté de communes du Clermontais</b>		
Date de la convocation	18 Septembre 2018	<b>Séance du : 03 Octobre 2018</b>
		L'An Deux Mille dix-huit, le 03 Octobre à 18 heures, le Conseil <i>Communautaire</i> , dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle de réunion du Centre aquatique à CLERMONT L'HERAULT, sous la présidence de Monsieur le <i>Président</i> , Jean-Claude LACROIX
	<u>Votes : 40</u>	
Présents : 30	Pour : 40	
Absents : 5	Contre :	
Représentés : 10	Abstention :	

Etaient présents : M. Olivier BERNARDI (Aspiran), Mme Françoise REVERTE (Aspiran), M. Henri JURQUET (Brignac), Mme Françoise POBEL (Cabrières), M. Claude REVEL (Canet), Mme Bénédicte BENARD (Canet), M. Michel SABATIER (Canet), M. Jean-Claude LACROIX (Ceyras), Mme Berthe BARRE (Ceyras), M. Salvador RUIZ (Clermont l'Hérault), M. Jean GARCIA (Clermont l'Hérault), M. Bernard BARON (Clermont l'Hérault), Mme Elizabeth BLANQUET (Clermont l'Hérault), M. Bernard FABREGUETTES (Clermont l'Hérault), Mme Laure ROBERT (Clermont l'Hérault), M. Olivier BRUN (Fontès), M. Alain BLANQUER (Lieuranc Cabrières), M. Daniel VIALA (Mérifons), M. Serge DIDELET (Mourèze), M. Francis BARDEAU (Nébian), Mme Sylvie MALMON (Nébian), M. Bernard COSTE (Octon), M. Claude VALERO (Paulhan), Mme Audrey GUERIN (Paulhan), M. Bertrand ALEIX (Paulhan), M. Laurent DUPONT (Paulhan), M. Christian BILHAC (Péret), M. Christian RIGAUD (Usclas d'Hérault), M. Gérard VALENTINI (Valmascle), M. Eric VIDAL (Villeneuve)

Absents représentés : Mme Maryse FABRE (Canet) représentée par M. Michel SABATIER (Canet), Mme Micaela MARTINEZ-ROQUES (Clermont l'Hérault) représentée par M. Jean GARCIA (Clermont l'Hérault), M. Laurent DÔ (Clermont l'Hérault) représenté par M. Salvador RUIZ (Clermont l'Hérault), Mme Arielle GREGOIRE (Clermont l'Hérault) représentée par Mme Elizabeth BLANQUET (Clermont l'Hérault), M. Yvan PONCE (Clermont l'Hérault) représenté par Mme Laure ROBERT (Clermont l'Hérault), Mme Marie PASSIEUX (Clermont l'Hérault) représentée par M. Bernard FABREGUETTES (Clermont l'Hérault), M. Philippe VENTRE (Lacoste) représenté par M. Jean-Claude LACROIX (Ceyras), M. Georges GASC (Paulhan) représenté par M. Claude VALERO (Paulhan), Mme Mylène BOUISSON (Paulhan) représentée par M. Bertrand ALEIX (Paulhan), M. Joseph RODRIGUEZ (Saint Félix de Lodez) représenté par M. Serge DIDELET (Mourèze)

Absents : M. Marc FAVIER (Canet), Mme Yolande PRULHIERE (Clermont l'Hérault), Mme Sophie OLLIE (Clermont l'Hérault), M. Alain SOULAYROL (Liausson), M. Jean COSTES (Salasc)

### **Objet : Signature d'un protocole d'accord transactionnel avec Monsieur Roland SANCHEZ et Madame Marie GUIRAO épouse SANCHEZ**

Monsieur Brun rappelle aux membres du Conseil communautaire que par arrêté du 15 novembre 2011, le Préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique, au profit de la Communauté de communes du Clermontais, le projet d'aménagement de la ZAC de la Salamane à Clermont l'Hérault, et déclaré cessibles pour cause d'utilité publique au profit de la Communauté de communes, différentes parcelles situées sur la Commune de Clermont l'Hérault.

Parmi ces parcelles se trouve la parcelle cadastrée section BW n°74 d'une contenance de 1 867 m<sup>2</sup>, située lieudit Metairy Verny appartenant à Monsieur Roland SANCHEZ et Madame Maria GUIRAO épouse SANCHEZ.

Le 02 octobre 2012, l'ordonnance d'expropriation a été édictée, et a opéré le transfert de propriété entre les époux Sanchez et la Communauté de communes du Clermontais.

Elle a été notifiée aux époux Sanchez le 12 décembre 2012.

Le 26 mars 2014, une ordonnance d'expropriation modificative a été édictée, en raison d'une difficulté de publication au service de la Publicité Foncière.

Elle a été notifiée aux époux Sanchez le 03 juillet 2014.

Des négociations amiables ont été menées avec les époux Sanchez.

Par délibération du 18 septembre 2013, le Conseil communautaire a délibéré à l'unanimité pour acquérir aux époux Sanchez la parcelle cadastrée section BW n°74 au prix de 39 500 euros.

Toutefois, ces négociations n'ont pas abouti à la signature ni d'un acte de vente avant l'édition de l'ordonnance d'expropriation, ni à la signature d'un traité d'adhésion à l'expropriation après l'ordonnance d'expropriation.

Par courrier daté du 08 juin 2018, reçu le 11 juin 2018, les époux Sanchez demandent la rétrocession de la parcelle cadastrée section BW n°74 d'une superficie de 1 867 m<sup>2</sup>, située au sein de la ZAC de la Salamane à Clermont L'Hérault, sur le fondement de l'article L. 421-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, estimant que leur propriété n'a pas reçu l'affectation prévue.

Par courriers recommandés réceptionnés le 23 juillet 2018, la Communauté de communes du Clermontais a rejeté cette demande.

Par ailleurs, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Communauté de communes du Clermontais s'est vue contrainte de notifier aux expropriés ses offres dans le mémoire de saisine de la Juridiction, à fin de fixation des indemnités d'expropriation de ce bien immobilier par courriers recommandés du 13 juillet 2018, réceptionnés le 18 juillet 2018 par Madame Sanchez et le 23 juillet 2018 par Monsieur Sanchez.

L'offre proposée est de 15 279,35 € TTC toutes indemnités confondues, pour un bien libre de toute occupation, en se basant sur les accords amiables signés au sein de la ZAC de la Salamane entre 2011 et 2014.

La Juridiction de l'expropriation a été saisie, un mois après la notification des offres, le 29 août 2018.

Le 30 août 2018, les époux Sanchez ont déposé leur mémoire en défense devant le Juge de l'expropriation et demandent :

- A titre liminaire, le sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure à intervenir visant à obtenir la rétrocession du bien exproprié ;
- A titre principal, qu'il soit donné acte de l'accord intervenu et ordonné le paiement du prix de vente correspondant à la somme de 39 500 euros ;
- A titre subsidiaire, de fixer à la somme de 52 342,50 euros toutes indemnités confondues, pour un bien libre de toute occupation, les indemnités d'expropriation leur revenant pour la parcelle cadastrée section BW n°74 ;

- En tout état de cause, la condamnation de la Communauté de communes au versement de la somme de 3 500 euros au titre des frais irrépétibles ;
- Qu'il soit statué de droit sur les dépens.

Par ordonnance rendue le 07 septembre 2018, le Juge de l'expropriation a fixé le transport sur les lieux le 22 octobre 2018 à 11 heures et suivantes s'il y a lieu, en précisant que le rendez-vous aurait lieu en mairie de Clermont l'Hérault.

Un avis du domaine, joint en annexe, a été rendu en date du 02 octobre 2018 évaluant la valeur vénale de la parcelle BW 74 de la manière suivante : une indemnité principale à 38 411 € avec 20 % de marge de négociation en plus ou en moins et une indemnité de remploi à 4 841 €.

Il est précisé qu'il s'agit de la dernière parcelle à acquérir, au sein du périmètre de la DUP de la ZAC de la Salamane et que pour achever l'aménagement et la commercialisation des lots de la ZAC, la fixation du prix de la parcelle BW n°74 (indemnités d'expropriation) est nécessaire, à bref délai, pour que la Communauté de communes en prenne possession.

Suite à plusieurs rencontres, au cours de l'été 2018, entre les époux Sanchez et les élus de la Communauté de communes du Clermontais, il est apparu que les parties étaient enclines à transiger.

Dans ces circonstances, les parties se sont rapprochées, afin de trouver un terrain d'entente, permettant la rédaction du protocole d'accord dont le projet est joint en annexe, permettant de garantir leurs intérêts propres et de mettre fin aux litiges nés ou à naître relatifs à l'expropriation de la ZAC de la Salamane, en particulier en ce qui concerne la parcelle BW n°74.

Ce protocole prévoit les obligations suivantes :

La Communauté de communes du Clermontais s'engage à :

- Accepter de fixer à la somme de 60 000 € (soixante mille euros) toutes indemnités confondues, pour un bien libre de toute occupation, les indemnités d'expropriation revenant à Madame Marie Guirao épouse Sanchez et Monsieur Roland Sanchez, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section BW n°74, d'une contenance de 1867 m<sup>2</sup>, située lieudit Metairy Verny, au sein de la ZAC de la Salamane, sur le territoire de la Commune de Clermont l'Hérault, dans le cadre d'un traité d'adhésion à l'expropriation qui sera signé devant notaire au plus tard le vendredi 12 octobre 2018,
- Ce que le paiement de cette somme de 60 000 € soit effectué lors de la signature du traité d'adhésion par le receveur municipal, entre les mains du notaire, sur mandat établi au nom du vendeur et payable sur l'acquit du notaire soussigné,
- Se désister de l'instance et de l'action introduite le 29 août 2018 devant le Juge de l'expropriation sous le numéro RG 18/0042, dans un délai de quinze jours suivant la signature du traité d'adhésion devant notaire,
- A compter de la prise de possession de la parcelle BW 74, laisser, un délai d'un mois aux époux Sanchez pour libérer les lieux et emporter leurs effets personnels,

Les époux Sanchez s'engagent à :

- Accepter de fixer à la somme de 60 000 € (soixante mille euros) toutes indemnités confondues, pour un bien libre de toute occupation, les indemnités d'expropriation leur revenant en tant que propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section BW n°74, d'une contenance de 1867 m<sup>2</sup>, située lieudit Metairy Verny, au sein de la ZAC de la Salamane, sur le territoire de la Commune de Clermont l'Hérault, dans le cadre d'un traité d'adhésion à l'expropriation qui sera signé devant notaire au plus tard le vendredi 12 octobre 2018,
- Accepter purement et simplement, sous huitaine, le désistement de la Communauté de communes dans l'instance introduite le 29 août 2018 devant le Juge de l'expropriation sous le numéro RG 18/0042,
- Ne pas introduire d'action concernant le rejet de la demande de rétrocession de la parcelle cadastrée section BW n°74 devant le Tribunal de Grande Instance de Montpellier ou, si les délais les obligent à introduire à titre conservatoire une telle action,
- Se désister de l'instance et de l'action introduite devant le Tribunal de Grande Instance de Montpellier en ce qui concerne la demande de rétrocession de la parcelle cadastrée section BW n°74, dans un délai de quinze jours suivant la signature du traité d'adhésion devant notaire,
- Ne réclamer aucune autre somme concernant cette expropriation et la demande de rétrocession de la parcelle cadastrée section BW n°74 (ni frais irrépétibles, ni dépens),
- Autoriser la Communauté de communes à prendre possession de la parcelle cadastrée section BW n°74 dès la signature du traité d'adhésion à l'expropriation.

Le règlement amiable du litige évitera de subir l'aléa judiciaire quant à la date de prononcé des indemnités d'expropriation, qui conditionne la possibilité de régler les indemnités, puis de prendre possession du bien en cause un mois après le paiement ou la consignation des indemnités (étant précisé que la prise de possession du bien exproprié ne peut intervenir qu'un mois après le paiement ou la consignation de l'indemnité d'expropriation, en application de l'article L. 231-1 du Code de l'expropriation pour d'utilité publique ; hors procédure amiable).

Il permettra à la Communauté de communes du Clermontais de prendre possession de la parcelle BW n°74 dès la signature du traité d'adhésion, tout en laissant un mois aux époux SANCHEZ pour libérer totalement les lieux à compter de la signature du traité d'adhésion.

Il mettra fin au litige décrit précédemment afin de pouvoir procéder à l'achèvement de l'aménagement et la commercialisation de tous lots de la ZAC de la Salamane dont fait partie la parcelle BW n°74 appartenant aux époux Sanchez.

Monsieur Brun propose aux membres du Conseil communautaire d'approuver la signature du protocole d'accord dont le projet est joint en annexe.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil communautaire, ouï l'exposé de Monsieur Brun et après en avoir délibéré,

**A L'UNANIMITE,**

**APPROUVE** la signature du protocole d'accord dont le projet est joint en annexe.

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,

Le Président de la Communauté  
de communes du Clermontois,

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ de COMMUNES du CLERMONTAIS" around the top and "HÉRAULT" at the bottom, with a central emblem depicting a figure holding a staff and a star.

Jean-Claude LACROIX