

République Française		
Département de l'Hérault – Arrondissement de Lodève		
Extrait du registre des délibérations		
Communauté de communes du Clermontais		
Date de la convocation	18 Septembre 2018	Séance du : 03 Octobre 2018
	<u>Votes : 40</u>	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
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 (Lieuran 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. Gérald VALENTINI (Valmascle), M. Eric VIDAL (Villeneuvevette)

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 PRULHIÈRE (Clermont l'Hérault), Mme Sophie OLLIE (Clermont l'Hérault), M. Alain SOULAYROL (Liausson), M. Jean COSTES (Salasc)

Objet : Signature d'un traité d'adhésion avec Monsieur Roland SANCHEZ et Madame Marie GUIRAO épouse SANCHEZ

Monsieur Lacroix rappelle aux membres du Conseil communautaire qu'une ordonnance d'expropriation en date du 02 octobre 2012 et une ordonnance d'expropriation modificative en date du 26 mars 2014 (en raison d'une difficulté de publication au service de la Publicité Foncière) ont été rendues opérant le transfert de propriété entre les époux Sanchez et la Communauté de communes du Clermontais.

Elles ont été notifiées aux époux Sanchez respectivement le 12 décembre 2012 et 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.

Pendant plusieurs années, la prise de possession n'a pas été possible, faute de fixation et de paiement du prix de la parcelle par la Communauté de communes.

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 m², 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.

Il est précisé 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 à fixer) 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 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 d'accord prévoit notamment la signature d'un traité d'adhésion à l'expropriation, qui a pour objet de fixer le prix de la parcelle, ses modalités de paiement en vue de la prise de possession du bien par la Communauté de communes.

Par ailleurs, il convient de procéder à la publication au fichier immobilier des dites ordonnances d'expropriation afin de rendre opposable aux tiers le transfert de propriété intervenu entre les époux Sanchez et la Communauté de communes du Clermontais.

Conformément aux articles L. 1311-9 et L. 1311-10 du Code général des collectivités territoriales, un nouvel avis sur la valeur vénale du bien, à ce jour, a été sollicité auprès de France Domaine. Cet avis, 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 emploi à 4 841 €.

Les parties se sont rapprochées, et ont convenu 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 m², 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 montant a été fixé eu égard aux caractéristiques du bien :

- La parcelle est classée en zone 4AU e du PLU de Clermont l'Hérault (et non plus en zone agricole comme précédemment),
- La parcelle est l'assiette d'un bâti d'une surface de 40 m² environ et d'une terrasse de 37,5 m², le tout constituant la résidence secondaire des époux SANCHEZ,
- Un forage de 18 à 20 m se trouve sur la parcelle,
- Un potager est exploité sur la parcelle depuis 32 ans.

Ce montant tient aussi compte de la nécessité de mettre fin au litige décrit précédemment afin de pouvoir procéder à l'achèvement de l'aménagement et la commercialisation de tous les lots de la ZAC de la Salamane dont fait partie la parcelle BW n°74 appartenant aux époux Sanchez.

La signature du traité d'adhésion joint en pièce annexe 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.

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).

Monsieur Lacroix propose aux membres du Conseil communautaire d'autoriser Monsieur le Président à procéder à la publication au fichier immobilier des ordonnances d'expropriation citées précédemment et à signer le traité d'adhésion joint en pièce annexe.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

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

A L'UNANIMITE,

AUTORISE Monsieur le Président à procéder aux formalités de publication au fichier immobilier des ordonnances d'expropriation en date du 02 octobre 2012 et du 26 mars 2014.

APPROUVE la signature du traité d'adhésion dont le projet est joint en annexe et dont les conditions et caractéristiques essentielles sont exposées ci-avant.

AUTORISE Monsieur le Président à procéder au paiement de la somme de 60 000 € correspondant aux indemnités d'expropriation revenant à Madame Marie Guirao épouse Sanchez et Monsieur Roland Sanchez,

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 Clermontais,

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'JCL', written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ de COMMUNES du CLERMONTAIS' around the top and 'HÉRAULT * SIVIAZ' around the bottom. In the center of the stamp is a heraldic emblem featuring a figure holding a staff and a star above their head.

Jean-Claude LACROIX