



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 23 JUILLET 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 53

Présents : 35

Votants : 46

N° CC2024-06-10

OBJET :

**ECHANGE FONCIER A TITRE
DE REGULARISATION
D'EMPIETEMENT SUR UNE
PARCELLE PRIVEE**

L'an deux mille vingt-quatre, le 23 juillet à 18 heures, le Conseil Communautaire du Pays de Saint Eloy, convoqué le 17 juillet 2024 par voie dématérialisée, s'est réuni à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy-les-Mines, sous la présidence de Monsieur Laurent DUMAS, Président en exercice.

Présents : Jean-Yves ARNAUD ; Denis ASTRUC ; Michel BANCAREL ; Karine BOURNAT-GONZALEZ ; Jean-Claude CAZEAU ; Daniel CLUZEL ; Serge COMPTE ; Jacqueline DUBOISSET ; Laurent DUMAS ; Annelise DURON ; Bernard DUVERGER ; Bernard FAVIER ; Jean-Claude GAILLARD ; Marc GIDEL ; Patrick GIDEL ; Bernadette GOURSON ; Gilles GOUYON ; Bernard GRAND ; Jean-Jacques GRZYBOWSKI ; Christian JEROME ; Jean-Jacques LOUIS-FERANDON ; Michèle MEUNIER ; Sabine MICHEL ; Christiane MOUGEL ; Roger OLLIER ; Laurence ORIOL ; Bernard PENY ; Margaux PIQUELLE ; René POUILLE ; Valérie ROCHE ; Jean-Marc SAUTERAU ; Odile SOULIER ; Jacques THOMAS

Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Jean-Claude BELLARD ayant donné procuration à Jean-Yves ARNAUD ; François BRUNET ayant donné procuration à Laurence ORIOL ; Guy CHARTOIRE ayant donné procuration à Sabine MICHEL ; Pierrette DAFFIX-RAY ayant donné procuration à Jean-Jacques GRZYBOWSKI ; Jérôme GAUMET ayant donné procuration à Bernard PENY ; Christian JOUHET ayant donné procuration à Valérie ROCHE ; Marie-Christine LOURDIN ayant donné procuration à Jacques LOUIS-FERANDON ; Anthony PALERMO ayant donné procuration à Jacqueline DUBOISSET ; David SABY ayant donné procuration à Michel BANCAREL ; Christophe SARRE ayant donné procuration à Laurent DUMAS ; Catherine SIMONET ayant donné procuration à Bernard GRAND ;

Excusés remplacés par le suppléant : Sylvain DURIN remplacé par Gilles CHAMPOMIER ; Marie TARDIVAT remplacée par Alain DURIN ;

Excusés : Marc BEAUMONT ; Cédric BOILOT ; Didier BOURNAT ; Aurélie DEFRETIERE ; Claude DUBOSCLARD ; Robert DUBUIS ; Pascale JEAN ;

Secrétaire : Karine BOURNAT-GONZALEZ ;

AR Prefecture

063-200072080-20240723-CC20240610-DE
Reçu le 26/07/2024

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2016, prononçant la fusion des communautés de communes de Pionsat, Cœur de Combrailles et du Pays de Saint Eloy avec extension aux communes de Menat, Servant, Teilhet, Neuf Eglise et Virlet au 1er janvier 2017,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saint Eloy en date du 13 mars 2019 et notamment sa compétence en matière de développement économique,

Vu l'acte authentique du 5 mai 2021 par lequel la Communauté de communes a consenti à bail plusieurs terrains lui appartenant au lieudit Puits V - 63700 SAINT-ELOY-LES-MINES, auprès de la société CPVSUN 33 pour l'installation d'un parc photovoltaïque de production électrique exploité par la société LUXEL,

Considérant que les travaux de sécurisation du site photovoltaïque ont conduit à devoir empiéter sur la parcelle voisine du site, propriété de Madame Christiane, Yvette GARGUILO, riveraine d'un talus abimé, sis sur sa parcelle n°ZS 334,

Considérant que par courrier du 1er juillet 2020, Madame GARGUILO autorisait le preneur à effectuer les travaux nécessaires sur une partie de la parcelle dont elle est propriétaire ; Que cette autorisation était consentie en vue du rachat par la Communauté de communes de la surface utilisée (à déterminer par géomètre) au prix évalué par les Domaines,

Considérant que les services de la Communauté de communes ont fait intervenir le Cabinet de géomètres GEOVAL le 11 janvier 2023 afin d'identifier le nombre de m² pris sur la parcelle ZS 334 de Madame GARGUILO et réaliser un bornage sur la parcelle adjacente ZS 371, propriété de la Communauté de communes, afin qu'il soit procédé à un échange foncier pour régularisation,

Considérant que le Président de la Communauté de communes ne peut disposer d'un bien communautaire sans la délibération du Conseil pour résoudre amiablement cette irrégularité et éviter le risque d'un contentieux,

Considérant l'avis du Domaine du 24 mai 2024 (ci-annexé) sur la valeur vénale des surfaces objet du projet d'échange pour régularisation ; Que la valeur de l'échange arbitrée à 13 euros peut être ramenée à l'euro symbolique, eu égard à l'intérêt général de l'opération qui évite à la Communauté de communes de voir sa responsabilité engagée,

Considérant les nombreux préjudices subit par Madame GARGUILO depuis 2020 (nuisances sonores et visuelles liées au chantier, désagréments conséquents

liés aux traics et à la fréquentation sur les lieux du chantier ainsi que sur sa propriété, perte de valeur de sa maison, empiètement foncier subit),

Propose au Conseil Communautaire :

- D'approuver le protocole d'accord transactionnel ci-annexé,
- D'autoriser l'acquisition auprès de Madame Christiane, Yvette GARGUILO de la surface représentée sur le plan de bornage (ci-annexé) par le lot B, d'une surface de 28 centiares, sur sa parcelle cadastrée section ZS n°334 sise à Saint-Eloy-les-Mines, à l'euro symbolique,
- D'autoriser la cession à Madame Christiane, Yvette GARGUILO de la surface représentée sur le plan de bornage (ci-annexé) par le lot C, d'une surface de 30 centiares, sur la parcelle communautaire cadastrée section ZE n°371 sise à Saint-Eloy-les-Mines, à l'euro symbolique,
- Dire que les frais, émoluments et taxes relatifs à cet échange foncier seront à la seule charge de la Communauté de communes,
- Mandater l'Etude de Maître ABEIL, Notaire à Saint-Eloy-les-Mines, pour la réalisation de cet échange,
- D'autoriser le Président à signer, pour le compte de la Communauté de communes, tous actes et documents nécessaires à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- adopte cette proposition,
- charge M. le Président de la publication et de l'exécution de ces décisions,

.....
Fait et délibéré à l'unanimité à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy les Mines, le 23 juillet 2024.

Le Président,


Laurent DUMAS

Pays
de
Saint-Eloy
communauté de communes

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

La Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy

Groupement de collectivités territoriales

Dont le siège social est sis rue du Puit Saint-Joseph

63700 – SAINT-ELOY-LES-MINES

Représentée par son Président, Laurent DUMAS,

D'UNE PART

ET

Madame Christiane, Yvette GARGUILO

Née le 13 octobre 1957 à Sorgues (84)

Domiciliée 6 village Puits V

63700 – SAINT-ELOY-LES-MINES

D'AUTRE PART

RAPPEL DU CADRE LEGAL

Le présent accord entre les parties s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, aux termes desquels :

Article 2044 : *La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.*

Ce contrat doit être rédigé par écrit.

Article 2045 : *Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction.*

Le tuteur ne peut transiger pour le mineur ou le majeur en tutelle que conformément à l'article 467 au titre " De la minorité, de la tutelle et de l'émancipation " ; et il ne peut transiger avec le mineur devenu majeur, sur le compte de tutelle, que conformément à l'article 472 au même titre.

Les établissements publics de l'Etat ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du Premier ministre.

Article 2046 : *On peut transiger sur l'intérêt civil qui résulte d'un délit.*

La transaction n'empêche pas la poursuite du ministère public.

Article 2048 : *Les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu.*

Article 2049 : *Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé.*

Article 2050 : *Si celui qui avait transigé sur un droit qu'il avait de son chef acquiert ensuite un droit semblable du chef d'une autre personne, il n'est point, quant au droit nouvellement acquis, lié par la transaction antérieure.*

Article 2051 : *La transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres intéressés et ne peut être opposée par eux.*

Article 2052 : *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.*

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy a consenti à bail plusieurs terrains lui appartenant au lieudit Puits V – 63700 SAINT-ELOY-LES-MINES, auprès de la société CPVSUN 33 pour l'installation d'un parc photovoltaïque de production électrique par la société LUXEL, le

Le 25 juin 2020, un contrôle de la DREAL concernant des travaux de réfection du complexe d'étanchéité isolant des déchets amiantés issus des anciennes activités d'EVERITUBE, faisait état de l'empiètement à réaliser sur la parcelle de Madame GARGUILO, riveraine d'un talus abimé, sis sur sa parcelle n°ZS 334, afin de réparer les zones de confinement endommagées. Dans la proposition de travaux, la DREAL a noté la nécessité pour la Communauté de communes de « *prendre rapidement l'attache de la propriétaire en limite de la parcelle afin d'établir la procédure d'acquisition foncière de la surface concernée par les travaux, une vingtaine de m2 environ, et d'autoriser l'entreprise de réfection à travailler dans l'attente de la procédure d'acquisition foncière correspondante* ».

Le 1^{er} juillet 2020, Madame GARGUILO autorisait par courrier la société SAINT-GOBAIN à effectuer les travaux de réfection de la membrane sur la partie de la parcelle dont elle est propriétaire. Elle indiquait donner cette autorisation en vue du rachat par la Communauté de communes de la surface utilisée (à déterminer par géomètre) au prix évalué par les Domaines, nonobstant une compensation financière.

Aucun rachat n'étant intervenu depuis lors, Madame GARGUILO rappelait en 2021 qu'elle avait été sollicitée par les services de la Communauté de communes afin de céder une surface d'environ 20 m2 de sa parcelle pour permettre la protection du site et qu'elle devait recevoir une compensation financière.

Le 11 janvier 2023, la Communauté de communes faisait intervenir le Cabinet de géomètres GEOVAL afin d'identifier le nombre de m² pris sur la parcelle ZS 334 de Madame GARGUILO et réaliser un nouveau bornage sur la parcelle adjacente ZS 371 (**Annexe 1**).

Le 24 mai 2024, les services de la Communauté de communes recevaient l'avis de France Domaines demandé le 30 avril, préalable nécessaire à la cession d'une partie de terrain lui appartenant.

Lors de sa réunion du, le Conseil communautaire autorisait le Président de la communauté de communes à signer tous actes permettant d'opérer le transfert de propriété nécessaire avec Madame GARGUILO (délibération n°..... **Annexe 2**).

Compte-tenu des désagréments et nuisances subis par Madame GARGUILO à raison de cette opération qui empiète sur l'assiette de son terrain, sans que le transfert de propriété foncière n'ait été régularisé, le présent protocole d'accord vise à régler définitivement toutes difficultés entre les parties sur ce sujet.

Après discussion et concessions réciproques, et en vue de mettre un terme, sans réserve, au litige qui pourrait naître de cette situation, les parties au présent accord se sont rapprochées et ont convenu en toute connaissance de cause à titre transactionnel, irrévocable et définitif ce qui suit :

ARTICLE 1

La Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy s'engage à transférer à titre gratuit à Madame GARGUILO qui l'accepte, une surface de 30 m², à l'aspect sud de la propriété de cette dernière, correspondant au lot C de la parcelle communautaire cadastrée section ZS n°371, surface délimitée par le plan de bornage établi par GEOVAL le 11 janvier 2023 annexé aux présentes (**Annexe 1**).

La Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy s'engage à acquérir auprès de Madame GARGUILO, une surface de 28 m², à l'aspect sud de la propriété de cette dernière, correspondant au lot B de la parcelle lui appartenant cadastrée section ZS n°334, surface délimitée par le plan de bornage établi par GEOVAL le 11 janvier 2023 (**Annexe 1**).

Cet échange foncier doit intervenir dans un délai de trois mois à la signature de la présente, aux frais de la Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy (bornage, actes notariés, publicité foncière), conformément à la délibération du Conseil communautaire n°..... en date du (**Annexe 2**).

ARTICLE 2

Sans que cela puisse être envisagé comme valant reconnaissance, par l'une et l'autre des parties, du bien-fondé de leurs positions respectives, la Communauté de communes verse à la date de signature de la présente à Madame GARGUILO qui l'accepte une indemnité transactionnelle forfaitaire et définitive d'un montant de 2 000,00 € (DEUX MILLE EUROS).

L'indemnité transactionnelle a pour objet de couvrir et réparer l'entier préjudice qu'estime avoir subi Madame GARGUILO du fait de l'emprise effectuée sur l'assiette de sa propriété, parcelle cadastrée section ZS n°334 à SAINT-ELOY-LES-MINES.

ARTICLE 3

Madame GARGUILO reconnaît que l'échange foncier convenu entre les parties et la somme qui lui est versée couvre et répare l'intégralité des préjudices estimés et tous les chefs de demande liés à l'emprise effectuée sur son terrain depuis 2020 et qu'elle s'estime en pleine connaissance de cause satisfaite dans l'intégralité de ses droits.

Sous condition de la réalisation notariée de l'échanges des surfaces foncières dans un délai de trois mois, les parties reconnaissent que la présente transaction et l'indemnité transactionnelle convenue règlent définitivement et sans exception, tous les comptes pouvant exister entre elles sur ce sujet.

ARTICLE 4

Conformément à l'article 2052 du Code civil, cet accord éteint tous litiges nés ou à naître entre les parties sur l'objet de la transaction, plus particulièrement s'agissant de toute action possessoire sur les terrains dont s'agit comme de toute demande de dommages-intérêts.

ARTICLE 5

Les parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement à la présente transaction est libre et traduit leur volonté éclairée.

Madame GARGUILO reconnaît avoir été informée que le versement de l'indemnité transactionnelle s'assimile en des dommages-intérêts à titre de préjudice moral qui sont exonérés d'imposition sur le revenu.

Madame GARGUILO reconnaît avoir été informée qu'il ressort de la seule responsabilité de la société LUXEL, exploitant occupant les parcelles voisines constitutives du site photovoltaïque, de réaliser une étude électromagnétique et de lui en remettre les conclusions le cas échéant.

Les parties attestent que la conduite d'une telle étude ne ressort pas des attributions de la communauté de communes, laquelle a transmis toutes les coordonnées nécessaires à Madame GARGUILO et qu'elle se trouve expressément déchargée par la présente transaction de toute autre obligation sur ce chef.

Plus généralement, Madame GARGUILO reconnaît avoir bénéficié du temps nécessaire pour étudier les termes de la présente transaction, y avoir donné son accord en toute connaissance de cause et être parfaitement éclairée sur le sens et les conséquences de celle-ci.

ARTICLE 6

Les parties conviennent expressément de conserver la plus grande confidentialité sur la présente transaction sous réserve de la défaillance de l'une d'entre elles dans l'exécution des engagements souscrits ou de demande en ce sens de l'administrations fiscale.

Plus précisément, elles s'engagent à ne donner à la présente transaction aucune publicité au-delà des obligations légales et réglementaires, à ne pas en faire mention et à n'en divulguer ni l'existence, ni le contenu auprès d'un tiers.

Tout manquement à cet engagement qui ferait perdre à la présente transaction sa confidentialité, par quelque moyen que ce soit, obligerait la partie à son origine à supporter tous droits ou frais qui pourraient résulter de leur divulgation sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires.

Fait et signé en deux exemplaires originaux

A Saint-Eloy-les-Mines, le

**Pour la Communauté de communes
du Pays de Saint-Eloy
Monsieur Laurent DUMAS (*)**



Madame Christiane, Yvette GARGUILO (*)

(*) Chaque page de la transaction (annexes comprises) doit être paraphée par les parties et la dernière page signée. Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « *Lu et approuvé, bon pour transaction définitive, irrévocable et renonciation à action* ».