

Département de la Moselle
Arrondissement de Boulay
Communauté de Communes de la Houve et du Pays
Boulageois

Registre des délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 10 juillet 2025

Etaient présents :

Madame Christine THIEL (Berviller), Monsieur Jean-Michel OGET (Bettange), Monsieur Gérard BAZIN (Bionville-sur-Nied), Monsieur Alain PIFFER, Monsieur Philippe SCHUTZ, Madame Sylviane FESTOR-MEGEL, Madame Ginette MAGRAS, Madame Cristelle EBERSVEILLER, Mme Murielle HECHT, Mme Anne KRIKAVA, (Boulay), Monsieur Marc SCHNEIDER (Brouck), Monsieur René BERNARD (Château-Rouge), Monsieur Patrick PIERRE (Condé-Northen) Monsieur Jean-Michel BRUN (Coume), Monsieur Richard GEORGEL (Dalem), Monsieur François BIR (Denting), Monsieur Edouard HOMBOURGER (Eblange), Mme Eléonore PRZYBYLA, Madame Nicole KACHLER (Falck), Monsieur André ISLER (Guinkirchen), Monsieur Alain WILZER (Gomelange), Mme Roselyne DA SOLLER (pouvoir de Monsieur Joseph KELLER) (Hargarten-aux-Mines), Monsieur Christian LAURENTZ (Helstroff), Monsieur Julien DAUENDORFFER (Hinckange), Monsieur Jean NAVEL, (Merten), Monsieur Bernard COLBUS (Momerstroff), Madame Christiane MULLER (Narbéfontaine), Monsieur Gérard CRUSEM (Niedervisse), Monsieur Guy HESSE (Oberdorff), Monsieur Eddi ZYLA (Obervisse), Monsieur Gérard SIMON (Ottonville), Monsieur Gabriel CONTELLY (Tromborn), Monsieur Monsieur Thierry UJMA (pouvoir de Monsieur Fabrice CHILLES) (Piblange), Monsieur Adrien SCHERER (Rémering), Monsieur Emmanuel MICHEL (Téterchen), Monsieur Denis BUTTERBACH) (Valmunster), Monsieur Michel ARNOULD (Velving), Madame Franck ROGOVITZ (Varize), Monsieur Jean-Claude BRETNACHER (pouvoir de M. Patrick CASSAN) (Volmerange lès Boulay).

Sous la présidence de M. Jean-Michel BRUN, Président

Conseillers en fonction : 59

Conseillers présents : 46

Dont représentés : 3

Conseillers absents : 10

POINT N°1 : Désignation du secrétaire de séance

Monsieur le Président propose que M. Laurent DANNER, Directeur Général des Services, soit désigné secrétaire de séance.

Après en avoir délibéré,

Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 1) De désigner M. Laurent DANNER, Directeur Général des Services comme secrétaire de séance,

POINT N°2 : Adoption du compte-rendu du conseil communautaire du 10 avril 2025

Le compte rendu du dernier conseil communautaire a été transmis à l'ensemble des conseillers. Monsieur le Président demande si le compte rendu appelle de leur part des observations. Aucune remarque n'étant formulée,

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 1) D'approuver le compte rendu du conseil communautaire du 10 avril 2025 à l'unanimité.

POINT N°3 : Adhésion à la maison ouverte des services pour l'Allemagne (MOSA)

Monsieur Patrick PIERRE, Vice-Président indique que cette maison est implantée à Forbach avec des permanences au sein des différentes intercommunalités partenaires à savoir la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, la communauté de communes de Freyming-Merlebach, la CASAS, le Warndt, Sarreguemines Confluences et le Département de la Moselle. Depuis plusieurs années, le Président de la communauté d'agglomération de Forbach sollicite la CCHPB pour devenir partenaire de ce service indispensable pour les démarches des frontaliers et ce en raison du grand nombre d'usagers du territoire qu'elle accueille.

Le Président a donc rencontré M. Jean-Claude HEHN, Président de la communauté d'agglomération de Forbach et les services de la MOSA. Cette rencontre a été l'occasion de mesurer l'utilité de ce service déjà très prisé des frontaliers du territoire.

6000 personnes sont accueillies tous les ans. La MOSA est une initiative du Département de la Moselle. Les usagers du Warndt qui fréquentent la MOSA sont aussi nombreux que ceux de la CCHPB. Les responsables notent depuis quelques années une augmentation du nombre d'usagers de notre territoire due en particulier à l'orientation de France Services vers les permanences de MOSA.

MOSA dispose d'un lien privilégié avec les principaux organismes allemands ce qui permet une résolution des problèmes de façon efficace. L'adhésion au service se fait au vu du nombre d'actes des ressortissants du territoire et au vu des frais de fonctionnement du service. Pour 2024, cette participation aurait été de 5938,78 €. En devenant partenaire, une permanence mensuelle aurait lieu à France Service.

Monsieur le Président propose l'adhésion à ce dispositif et donc la signature de la convention de partenariat avec les autres intercommunalités.

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 1) d'adhérer à la Maison Ouverte des Services pour l'Allemagne,
- 2) d'autoriser le Président à signer l'avenant à la convention d'adhésion et toutes les pièces administratives et financières afférentes.

**POINT N°4 : Avenant n°2 à la promesse unilatérale de vente d'un terrain à la société
DUVAL (Boulay développement)**

Monsieur le Président propose d'apporter les modifications suivantes à la promesse de vente conclue le 6 juillet 2023 et à l'avenant n°1 conclu le 17 octobre 2024 :

En pages 15 et 16 :

Les parties sont convenues d'ajouter la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire modificatif exprès et définitif, rédigée comme suit :

« Obtention d'un permis de construire modificatif exprès, définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement »

Pour rappel, le BENEFICIAIRE a déposé le 30 juin 2023 une demande de permis de construire valant division et autorisation de démolir les constructions existantes, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : Sur l'assiette foncière composée du BIEN objet des présentes et sur les parcelles cadastrées section 18 n° 205, 207 et 216, démolition des ouvrages existants et construction d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité et de bureaux d'une surface de plancher minimum de 6781 mètres carrés.

Le **BENEFICIAIRE** a obtenu de la part de la mairie de BOULAY-MOSELLE l'arrêté accordant ledit permis de construire le 25 août 2023 sous le numéro PC 57 097 23B0008.

Le délai de recours contentieux du permis court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de construire sur le terrain. Ainsi, ce permis a fait l'objet d'un affichage sur les lieux des constructions projetées, pendant une durée continue de deux mois, lisible et visible depuis la voie publique, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Joseph TALLARICO, commissaire de justice à METZ (57070) 15 rue de Sarre, en date des 20 septembre, 19 octobre et 22 novembre 2023 attestant l'affichage sur le terrain.

En outre :

- une attestation délivrée par la Mairie de BOULAY-MOSELLE le 12 décembre 2023 spécifie
« - qu'à ce jour, l'autorisation d'urbanisme délivrée le 25 août 2023 à SCCV BOULAY DEVELOPPEMENT, Madame Sophie LACOGNE, sous l'arrêté PC 05709723B0008, n'a fait l'objet d'aucune demande de recours gracieux ou contentieux durant le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain, d'aucune décision de retrait dans le délai légal, d'aucun recours gracieux ou contentieux de Monsieur le Préfet exercé dans le délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat soit le 28 août 2023,
- que l'arrêté a été affiché en mairie du 28 août 2023 au 28 octobre 2023 »
- un courriel du tribunal administratif de STRASBOURG en date du 30 novembre 2023 précise ce qui suit « j'atteste qu'à la date du 23 novembre 2023 aucun recours contentieux n'a été enregistré au tribunal administratif de Strasbourg contre l'arrêté mentionné en pièce jointe de votre courriel. »

L'article R*424-17 du Code de l'urbanisme dispose ce qui suit :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. »

*L'alinéa un de l'article R*424-21 du Code de l'urbanisme dispose ce qui suit :*

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. »

*En l'espèce, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir sollicité à titre conservatoire deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité par lettre recommandée avec accusé de réception de la commune de BOULAY MOSELLE une demande de prorogation de l'arrêté accordant permis de construire, conformément à l'article R*424-22 du Code de l'urbanisme.*

*La commune de BOULAY-MOSELLE a fait droit à la demande du **BENEFICIAIRE**, et a rendu le 16 novembre 2023 un arrêté prorogeant la durée de validité du permis de construire n°PC 057 097 23B0008 d'une année supplémentaire à compter de la fin du délai de validité initial du permis de construire, soit jusqu'au 25 août 2027.*

Ledit arrêté de prorogation de permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur les lieux de la construction, visible et lisible depuis la voie publique, ainsi qu'il résulte de six procès-verbaux de constat d'affichage établis par actes extrajudiciaires de Monsieur Benoît FLESCHEN, clerc habilité, en l'étude de Maître Alain FLESCHEN, commissaire de justice à THIONVILLE, en date des 15 février, 19 mars et 7 mai 2024.

Obtention d'un permis de construire modificatif

*La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** ou toute société substituée d'un permis de construire modificatif exprès, définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement, au plus tard au 31 janvier 2026, ayant l'objet suivant : **suppression de trois bâtiments (A, B et C) situés au nord-est du site et de tous les équipements qui les accompagnent (soit la suppression d'environ 1.965m² SDP du projet et 27 places de stationnements).***

*Le **BENEFICIAIRE** a d'ores et déjà déposé un dossier de demande de permis de construire correspondant à la modification envisagée le 18 février 2025.*

Pour la réalisation de cette condition :

- 1) Le permis de construire modificatif devra être obtenu expressément et devenu définitif par l'absence de recours quelconque et de retrait administratif,*
- 2) Le permis de construire modificatif ne devra contenir aucune contrainte liée à un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques,*
- 3) Le permis de construire modificatif ne devra contenir aucune prescription entraînant une modification du projet objet de la demande déposée par le **BENEFICIAIRE** ou le rendant plus onéreux.*
- 4) Le permis de construire modificatif devra pouvoir être mis en œuvre immédiatement, c'est-à-dire que sa mise en œuvre ne devra pas être subordonnée à l'obtention d'une ou plusieurs tierces autorisations, ou dans telle hypothèse ces autorisations devront avoir été obtenues.*

Mise en œuvre

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- *En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction (refus, sursis à statuer, etc.) ou s'il ne respectait pas les conditions ci-dessus (caractère définitif, etc.) la présente condition suspensive serait réputée défaillie.*
- *Si le permis est accordé expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage.*
- *Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la durée du compromis sera automatiquement prorogée d'autant. Si l'expiration de la période de prorogation le permis de construire n'était toujours pas devenu définitif, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.
*En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.**
- *Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.*

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. »

En page 3 :

Les parties sont convenues que le **PROMETTANT** devra solliciter et obtenir, à compter de l'obtention du permis de construire modificatif par le **BENEFICIAIRE**, d'une délibération motivée de son conseil communautaire autorisant l'opération de construction modifiée précédée d'un avis de l'autorité compétente de l'Etat.

En pages 18 et 19 :

Compte tenu de la modification du projet envisagé par le **BENEFICIAIRE**, les parties sont convenues de modifier la condition suspensive d'obtention d'une garantie financière d'achèvement comme suit :

« Obtention d'une garantie financière d'achèvement »

*Les parties conviennent que les présentes sont en outre conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une garantie financière d'achèvement pour la totalité du programme immobilier objet de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire modificatif.*

[...] »

En pages 19 et 20 :

Compte tenu de la modification du projet envisagé par le **BENEFICIAIRE**, les parties sont convenues de modifier la condition suspensive d'obtention d'un taux de pré commercialisation comme suit :

« Obtention d'un taux de pré commercialisation »

*Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** envisage après démolition de bâtiment existant, de construire **d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité et de bureaux d'une surface de plancher minimum de 4838 mètres carrés.***

[...] »

En page 25 :

Les parties sont convenues de proroger la date de réalisation de la condition suspensive d'obtention de la renonciation au droit de résolution et mainlevée de ce dernier. Ainsi, compte tenu de cette modification, le paragraphe suivant sera à présent rédigé comme suit :

*« A titre de condition essentielle et déterminante des présentes pour le **BENEFICIAIRE**, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **PROMETTANT** d'un accord écrit contenant renonciation du bénéficiaire au droit à la résolution et à la régularisation préalable d'un acte de mainlevée de ce droit à la résolution afin de radier ladite inscription au Livre Foncier.*

L'obtention de cet accord devra intervenir dans le délai de validité de la présente promesse. »

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans la promesse de vente.

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 2) d'approuver l'avenant proposé dans les termes exposés dessus,
- 3) d'autoriser le Président ou toute personne qui lui plaira de déléguer à signer ledit avenant,
- 4) d'autoriser le Président à signer l'avenant à la convention d'adhésion et toutes les pièces administratives et financières afférentes.

POINT N°5 : Report de l'augmentation des tarifs de la cantine initialement prévue au 1^{er} septembre 2025 (délibération du

Monsieur le Président indique que les services de la communauté de communes se sont rapprochés des services de la DGFIP afin de clarifier le régime de TVA de la cantine communautaire au vu de la diversité des commensaux fréquentant la cantine. Les délais annoncés pour une réponse précise de la DGFIP ne sont pas compatibles avec la date du 1^{er} septembre 2025 et il est proposé de temporiser en évitant de perturber la facturation par les communes et la CCHPB.

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 1) De reporter partiellement l'application de la délibération en date du 10 avril 2025 (point 10) portant augmentation des tarifs de cantine (les autres tarifs seront modifiés conformément à la dite délibération et au calendrier prévu),
- 2) d'autoriser le Président à signer toutes les pièces administratives et financières afférentes.

POINT N°6 : Admissions en non-valeur – créances éteintes

Monsieur Franck ROGOVITZ, Vice-Président indique que le Président a été destinataire d'une liste de créances envoyée par le SGC de Saint Avold et propose que cette liste de créances soit admise en non-valeur et en créances éteintes.

Budget général :

6541 = 199,38 admissions en non-valeur

Budget OM Boulageois :

6541 = 32 784,07 € admissions en non-valeur

6542 = 4 076,70 € créances éteintes

Budget Assainissement :

6541 = 3 682,32 € admissions en non-valeur

6542 = 467,33 € créances éteintes

Budget OM Houve :

6541 = 30 405,73 € admissions en non-valeur

6542 = 416,00 € créances éteintes

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

- 1) D'admettre en non-valeur et en créances éteintes les sommes indiquées selon la liste ci-dessus,
- 2) D'autoriser le Président à signer toutes les pièces administratives et financières afférentes,

Les membres du Conseil Communautaire,

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, scattered across the page. Some signatures are more legible than others. One signature in the center is clearly written as 'Bretmarche'. Another signature at the top is 'Favet'. There are also some initials and scribbles.