

REGULARISATION DE LA  
TÉLÉCOPIÉ ARRIVÉE LE  
16.02.13



# LAVALETTE

Avocats conseils

Aff : 20130016 – EARL de VADALLE / COMMUNE D'AUSSAC  
VADALLE

**A MADAME LE PRESIDENT ET MESDAMES OU  
MESSIEURS LES CONSEILLERS COMPOSANT LE  
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS**

## **Recours introductif d'instance : recours en annulation**

**Timbre dématérialisé n° : 1265 4544 2421 99 76**

### **Pour :**

**EARL DE VADALLE**, Exploitation agricole à responsabilité limitée, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME sous le numéro 331 127 910, ayant son siège social Vadalle – 16560 AUSSAC-VADALLE, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Jacques BAVOIX, domicilié en son siège

**AYANT POUR AVOCAT : SCP LAVALETTE, Avocat  
au Barreau de la Charente Agissant par Maître  
Martine MAYAUD Avocat au Barreau de la  
Charente  
Substituée par Maître Ngoné NDOYE, Avocat au  
Barreau de Poitiers**

### **CONTRE :**

**La décision de Monsieur le Maire de la COMMUNE  
D'AUSSAC-VADALLE en date du 18 décembre  
2012 (pièce n° 8), ensemble la délibération du  
Conseil municipal d'AUSSAC VADALLE en date  
du 29 novembre 2012 (pièce n° 9), le titre  
exécutoire n° 250 en date du 18 décembre 2012  
(pièce n° 10) et la lettre de relance en date du 5  
février 2013 (pièce n° 11)**

DEPOT A L'ACCUEIL  
MH45

**lionel BÉTHUNE de MORO <sup>(1)</sup>**

Ancien Bâtonnier  
D.E.A. d'Histoire du Droit  
Spécialiste en Droit Pénal

**Jean-Philippe POUSSET <sup>(1)</sup>**

D.E.A. de Droit Social

**Grégory ANTOINE <sup>(1)</sup>**

D.E.A. en Droit de  
la Propriété Intellectuelle  
D.E.S.S. en Droit de la Franchise  
et de la Distribution

#### **AVOCATS ASSOCIÉS**

**Benoît MAYAUD <sup>(1)</sup>**

Ancien Bâtonnier

**Martine MAYAUD <sup>(1)</sup>**

Maîtrise en Droit Privé

**Etienne RECOULES <sup>(1)</sup>**

Maîtrise en Droit des Affaires

**Katell LE BORGNE <sup>(2)</sup>**

D.E.A. de Droit des Contrats

**Anne-Sophie <sup>(1)</sup>**

**ARBELLOT de ROUFFIGNAC**

Master II Carrières Judiciaires  
D.U. de Sciences Criminelles

**Lennick CHAINE <sup>(1)</sup>**

D.E.S.S. de Droit Bancaire et Financier

**Tribunal Administratif  
de POITIERS  
Ngoné NDOYE  
Docteur en Droit Public  
Chargée d'enseignement  
à la Faculté de Droit de Poitiers  
18 FEV. 2013**

**François des MINÈRES <sup>(3)</sup>**

Master II de Droit Bancaire et Financier  
Master II de Droit Privé Général

En convention de partenariat avec

**Brice CHOLLON <sup>(2)</sup>**

Maîtrise en Droit des Affaires

**Kevin COTTART <sup>(3)</sup>**

D.J.C.E.

D.E.S.S. de Droit des Affaires et Fiscalité

#### **AVOCATS À LA COUR**

<sup>(1)</sup> Barreau de la Charente

<sup>(2)</sup> Barreau de Bordeaux

<sup>(3)</sup> Barreau de Poitiers

**BORDEAUX**

40 rue de Belfort  
33000 Bordeaux  
Tél. 05 56 94 00 82 - Fax 05 56 38 87 02

**ANGOULÊME**

14 rue de Lavalette - CS 52315  
16023 Angoulême cedex  
Tél. 05 45 39 40 50 - Fax 05 45 39 45 46

**POITIERS**

94 rue de la Cathédrale  
86000 Poitiers  
Tél. 05 49 11 29 38 - Fax 05 49 62 17 53



## **Plaise au Tribunal**

Monsieur père BIGOT Gustave et son épouse Marie Louise née BRUNET étaient propriétaires sur la Commune d'AUSSAC-VADALLE de deux parcelles de terre cadastrées E n°1024 et ZN n°49.

Monsieur et Madame Gustave BIGOT sont décédés, pour Madame le 18 juin 1972 et pour Monsieur, le 9 juillet 1974.

De leur mariage sont nés 5 enfants :

Michel aujourd'hui décédé, Paulette épouse BESNARD, Renée BIGOT, Odette épouse TAUPENOT et Jack BIGOT.

Les deux parcelles de terre sont restées jusqu'à ce jour indivises entre les 5 enfants.

### **Pièce 1**

Du vivant des parents BIGOT, les terres étaient affermées à Madame BAVOIX puis au GAEC et à l'EARL de VADALLE.

Après le décès des deux parents, il avait été convenu qu'à titre de fermage, le fermier réglerait les impôts fonciers, ce qui a été fait et qui n'est pas contesté.

La Commune d'AUSSAC-VADALLE connaissait la famille BIGOT, Renée et sa fille Madame ARVENNE, habitent dans les environs.

Cependant, un arrêté du 24 juillet 2009 constatant que la parcelle des conjoints BIGOT exploitée désormais par l'EARL de VADALLE est présumée vacante et sans maître a été prise et non notifiée à l'EARL DE VADALLE et au dernier domicile de Monsieur et Madame Gustave BIGOT.

Le 16 février 2010, un arrêté municipal concernant la parcelle E 1024 est adopté portant prise de possession d'immeuble sans maître.

### **Pièce n° 2**

La Commune a de plus notifié au fermier son congé lequel a fait un recours et les héritiers contestent l'arrêté.

### **Pièces 3, 4, 5 et 7**

En effet, ces parcelles de terre E n° 1024 et ZN n° 49 sont aujourd'hui la propriété indivise entre les 5 enfants de Monsieur Gustave BIGOT et son épouse Marie Louise née BRUNET.

Une procédure est en cours devant la juridiction de céans pour la contestation de l'appropriation des parcelles par la Commune qui a cru pouvoir se les approprier sur le fondement de la notion de « biens sans maître ».

### ***Pièce n° 7 : Accusé de réception par le Tribunal administratif de Poitiers de la requête n° 11709-0 de Madame BIGOT contre la Commune d'AUSSAC VADALLE***

Or, les parcelles dont la Commune se dit propriétaire ne sont pas des biens sans maître et aucun titre de propriété ou notion juridique n'en confère la propriété à la Commune.

C'est de manière purement péremptoire, en l'absence de toute base juridique, que la Commune d'AUSSAC-VADALLE croit pouvoir se déclarer propriétaire des parcelles appartenant à la famille BIGOT qui les a laissées en fermage à l'EARL de VADALLE.

C'est ainsi que par délibération en date du 29 novembre 2012, sur la base de dispositions juridiques dont certaines inexistantes, en l'occurrence *l'article L. 1123-1 du Code générales des collectivités territoriales*, la Commune d'AUSSAC-VADALLE a décidé de mettre à la charge du fermier l'EARL de VADALLE une indemnité de fauchage à hauteur de 170 € et la somme de 340 € au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

La délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2012 est notifiée à l'EARL de VADALLE par lettre en date du 18 décembre 2012.

C'est la décision contestée, ensemble la délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2012.

***Pièce n° 8 : décision litigieuse en date du 18 décembre 2012***

***Pièce n° 9 : Délibération municipale litigieuse en date du 29 novembre 2012***

***Pièce n° 10 : Titre exécutoire litigieux en date du 18 décembre 2012***

***Pièce n°11 : Lettre de relance en date du 5 février 2012***

Le Tribunal après avoir constaté les illégalités manifestes qui affectent la décision litigieuse du 18 décembre 2012 et l'ensemble des actes subséquents, outre la délibération du 29 novembre 2012, ne pourra que prononcer son annulation.

### **Discussion**

#### **1. L'illégalité externe de la décision municipale litigieuse du 18 décembre 2012**

- Non respect de la procédure du contradictoire

Sur l'illégalité externe de la décision du 18 décembre 2012 et de la délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2012.

L'EARL de VADALLE exploite les parcelles dont la jouissance leur a été transférée par acte notarié en date du 21 juin 1994 dans le cadre de la transformation du GAEC de VADALLE en EARL de VADALLE, gérée par Monsieur Jacques BAVOIX.

#### ***Pièce n° 12 : Statuts du GAEC de VADALLE***

#### ***Pièce n° 13 : Acte notarié portant transformation du GAEC de VADALLE en EARL de VADALLE***

La décision municipale litigieuse en date du 18 décembre 2012 comporte l'effet pour l'EARL de VADALLE de lui retirer le droit d'exploiter les parcelles convoitées par la Commune.

Or, il est de jurisprudence constante, par application de l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs droits avec

les administrations qu'une telle décision ne peut intervenir « *qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites.* »

En l'espèce, force est de constater que la procédure contradictoire n'est pas respectée.

L'EARL de VADALLE ne saurait ainsi se voir priver de son droit d'exploiter ses terres sans avoir été mise à même de formuler des observations.

Le manquement à cette formalité substantielle doit entraîner l'annulation de la décision litigieuse du 18 décembre 2012 de Monsieur le Maire d'AUSSAC VADALLE.

## **2. Sur l'illégalité interne de la décision municipale litigieuse du 18 décembre 2012**

### **1. Erreur de droit sur la notion de biens sans maître et l'erreur manifeste d'appréciation de la situation des parcelles litigieuses: absence de qualité de propriétaire pour la Commune d'AUSSAC VADALLE**

#### **a- Définition des biens sans maître**

Aux termes de l'article 713 du code civil dans sa rédaction issue de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales, les biens immobiliers qui n'ont pas de maître appartiennent à la Commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, si la Commune renonce à exercer ce droit, leur propriété est transférée à l'Etat.

Ainsi sont considérés comme n'ayant pas de maître, les biens, autres que ceux issus des successions en déshérence et qui soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, soit ce sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

## **Il y a donc deux catégories de biens sans maître :**

- Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté L 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

La jurisprudence considère que constitue un bien sans maître, tout immeuble inclu dans une succession qui n'a fait l'objet d'aucune réclamation dans un délai de trente ans à compter de la date du décès du dernier propriétaire connu.

Le 1° de l'article L1121-1 du CG3P définit désormais cette catégorie d'immeuble sans maître.

En premier lieu, comme le mentionne le premier alinéa de l'article L1123-1, les biens dépendant d'une succession en déshérence qui appartiennent à l'Etat ne constituent pas des biens sans maître et, par conséquent, ne sont pas susceptibles d'appartenir aux Communes.

Ainsi, seul l'Etat peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritier et aux successions abandonnées.

Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté constituent des biens sans maître proprement dit.

Cette catégorie de biens comprend, en pratique, les biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période.

- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers L 1123-2 et 1123-3

Dans cette hypothèse, le propriétaire n'est pas connu et aucune taxe foncière depuis 3 ans n'est acquittée ou alors a été acquittée par un tiers.

**b- Les modalités d'acquisition des biens sans maître**

- Acquisition de plein droit des immeubles » sans maître proprement dits » article L1123-1 du CG3P

L'article 713 du Code Civil reprend le principe de l'acquisition de plein droit par les Communes ou à défaut par l'Etat, des biens sans maître proprement dits mais cantonne ce régime d'appropriation aux biens mentionnés au 1° de l'article L1123-1, c'est-à-dire à ceux qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

**La loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.**

- Acquisition selon les modalités prévues à l'article L1123-3 du CG3P

En application des articles L1123-2 et L 1123-3 du CG3P, les biens sans maître sont acquis par la Commune, ou à défaut par l'Etat, soit de plein droit, soit au moyen d'une procédure spécifique.

A l'issue de l'enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la Commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

La circulaire ministérielle du 8 mars 2006 décrite au 2.2.2 comporte deux phases distinctes : la Commune doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître (avis de la commission communale des impôts directs, arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières, accomplissement des mesures de publicité

avant de l'incorporer dans un domaine par délibération du conseil municipal puis arrêté).

L'arrêté constatant l'absence de propriétaire doit être notifié non seulement au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou l'exploitant mais aussi, s'il y a lieu au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

L'ensemble de cette procédure basé sur l'article L 1123-3 du CG3P est applicable aux immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels une décision de vacance est intervenue.

En l'espèce, l'arrêté municipal du 16 février 2010 précité vise la procédure de l'article L1123-3 du Code général de la propriété des personnes publiques qui concerne des immeubles dont le propriétaire est décédé sans héritiers connus et pour lesquels aucune taxe foncière depuis 3 ans n'est acquittée ou alors a été acquittée par un tiers.

Or les héritiers des parcelles litigieuses et l'exploitant des terres, l'EARL de VADALLE sont bien connus de la Commune.

La parcelle E 1024 qui fait l'objet du litige, mais également la ZN 49 exploitée elle aussi par l'EARL DE VADALLE, et qui n'a pas fait l'objet de la procédure sans maître, sont exploitées par l'EARL DE VADALLE (ou Monsieur BAVOIX) depuis plus de 38 ans.

L'EARL a acquitté les impôts fonciers en accord avec la succession de Monsieur BIGOT.

La succession a donc bien été acceptée.

La commune ne l'ignorait pas puisque le 9 août 2011, le Maire a adressé une correspondance à Madame Renée BIGOT, héritière, par laquelle il lui demandait de lui retourner une attestation pour renoncer à la succession de ses parents !!!!

#### **Pièce 4**

A la suite de ce courrier, le 4 septembre 2011, la fille de Madame Renée BIGOT agissant au nom de sa



mère, a exprimé à la Mairie son profond étonnement et refus.

### **Pièce 5**

La commune n'ignorait pas que les héritiers n'avaient jamais renoncés à la succession et que les parcelles convoitées par elle au titre de biens sans maître étaient régulièrement exploitées par l'EARL de VADALLE qui en paye les taxes foncières.

Dans ces circonstances, Monsieur le Maire de la Commune d'AUSSAC VADALLE ne sauraient valaient arbitrairement biens sans maîtres des terres dont les propriétaires qui n'ont jamais renoncé à la succession et le fermier sont clairement identifiés.

Le Maire de la Commune d'AUSSAC VADALLE en saurait ainsi appliquer une indemnité de fauchage sur des terres privées qui sont hors du domaine public ou privé de la Commune.

En l'absence de qualité de propriétaire des terres litigieuses, le Maire de la Commune d'AUSSAC VADALLE n'est pas fondé à appliquer une indemnité de fauchage sur des terres privées appartenant à des personnes privées.

Ainsi la décision litigieuse en date du 18 décembre 2012, comportant également notification de la délibération municipale du 29 novembre 2012, le titre exécutoire du 18 décembre 2012 portant sur indemnités de sanction décidées par la Commune, outre la lettre de relance en date du 5 février 2013 sont des actes dépourvus de fondement juridique et doivent être annulés.

### **3. Sur les frais irrépétibles**

La Commune d'AUSSAC VADALLE qui est partie à l'instance introduite devant le Tribunal de céans le 09 novembre 2011 ayant pour objet la contestation de son appropriation au titre des biens sans maître des parcelles appartenant aux conjoints BIGOT et exploitées par l'EARL de VADALLE, n'est pas sans ignorer qu'il y a une contestation sérieuse sur sa

qualité de propriétaire de terres qui appartiennent à des personnes privées bien identifiées.

Emettre un titre exécutoire pour une prétendue violation de sa propriété semble relever de la voie de fait en l'absence d'établissement de sa qualité de propriétaire.

La Commune oblige ainsi à nouveau l'EARL DE VADALLE à recourir à justice pour se voir rétablie dans ses droits.

Il serait dès lors équitable de condamner la Commune d'AUSSAC VADALLE à payer à l'EARL de VADALLE la somme de 3 000 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

**PAR CES MOTIFS**  
**PLAISE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Et tous ceux à produire, déduire, suppléer, au besoin d'office

Plaise au Tribunal

Vu les articles L1123-1, L 1123-2 et L1123-3 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code général des Collectivités territoriales

Vu le Code général des impôts

Vu le Livre de procédure fiscale

Vu le Code de justice administrative

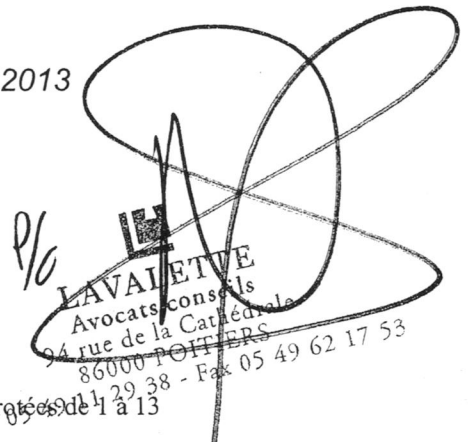
- ANNULER la décision litigieuse du 18 décembre 2012

- ANNULER la délibération municipale en date du 29 novembre 2012 notifiée le 18 décembre 2012
- Annuler le titre exécutoire n° 250 en date du 18 décembre 2012.
- ANNULER la lettre de relance en date du 5 février 2012
- Condamner la Commune d'AUSSAC-VADALLE à payer à l'EARL de VADALLE la somme de 3.000,00€ sur le fondement de l'article L 761-1 du Code de Justice administrative.

*Fait à Poitiers, le 16 février 2013*

**Pièces jointes :**

Bordereau de pièces et pièces numérotées de 1 à 13



*He Ngoni NDOYE*