

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-deux, le dix-sept février à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du trois décembre, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 11 février 2022

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 27

Présents :

Edwige ZANCHI  
Cyrille ROLLIN  
Raymonde THESSANDIER  
Jean Jacques VAISSIER  
Béatrice CARTAYRADE  
Olivier PRAT  
Maryse BONNET  
Georges ALBESSARD  
Elisabeth BALADUC  
Geneviève RONGERE  
Jacqueline BORNE  
Jacques SERRAT  
Gille FRUTIERE  
Sabine RIVET  
Sylvie FENIES  
Géraud MAZE  
Julien CHAMBON  
Audrey LAFARGE  
Claudine HEBRARD  
Alain DELASSAT  
Andrée BROUSSE  
Mireille LEOTY  
Gérard VIOLLE  
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Michel PAPON ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,  
Bruno DUFAYET ayant donné pouvoir à Raymonde THESSANDIER,  
Guillaume POINAT ayant donné pouvoir à Edwige ZANCHI,

Etaient excusés :

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

Madame le Maire expose que par courrier du 27 janvier 2022, le Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand a demandé au Préfet du Cantal de transmettre au Maire de Mauriac la requête introduite par Monsieur Marc-Antoine MANDON visant, en l'absence de toute réponse de la commune de Mauriac, à obtenir l'autorisation de la juridiction administrative d'engager les actions en justice afin d'obtenir :

- L'annulation et la résolution de deux transactions des 22 septembre et 19 octobre 2017,
- L'annulation de la cession du Domaine de Marchand et le remboursement des sommes indûment perçues par Monsieur Philippe CHANTAL.

Madame le Maire rappelle les faits et les procédures engagées à l'occasion de ce contentieux.

Suivant acte du 28 janvier 2004, enregistré au centre des impôts de MAURIAC le 24 février 2004, la commune de MAURIAC a donné à bail à Philippe CHANTAL à compter du 26 mars 2003, une propriété agricole dite « domaine de Marchand » d'une superficie de 45ha comprenant bâtiments d'habitation, bâtiments d'exploitation, jardins, prés et terres.

Le bail comprenait également le cheptel vif attaché à l'exploitation, soit 15 vaches et 4 doublonnes.

Le bail d'une durée de neuf années a commencé à courir le 26 mars 2003 jusqu'au 25 mars 2012 moyennant un fermage annuel de 4.149, 35 €.

Suivant acte sous seing privé en date du 29 mars 2005, portant avenant au bail, la commune de MAURIAC a vendu à Philippe CHANTAL le cheptel loué moyennant le prix de 12.948, 50 €, fixé à dire d'expert, le bail se trouvant modifié de ce fait.

Suivant acte du 11 mai 2012 enregistré le 26 juillet 2012 les parties ont expressément renouvelé le bail consenti à compter du 26 mars 2012 jusqu'à l'échéance du 25 mars 2021 moyennant un fermage annuel de 4.445, 85 €.

Les biens loués ont été mis à la disposition du GAEC CHANTAL constitué entre Philippe CHANTAL et Bernard CHANTAL le 18 avril 1997 dont Philippe CHANTAL s'est retiré le 3 mars 2014.

Alors que les biens loués étaient exploités par le GAEC CHANTAL :

- la maison d'habitation a été détruite par un incendie le 23 mars 2013
- le bâtiment d'exploitation a été détruit par un incendie le 25 mars 2013.

Suivant correspondance de son conseil du 28 janvier 2014, Philippe CHANTAL a sollicité la reconstruction du bâtiment d'exploitation et de la maison d'habitation loués prétendant que la destruction de ces bâtiments compromettrait gravement l'équilibre de son exploitation.

Suivant requête du 14 avril 2014, Philippe CHANTAL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC sollicitant :

- « la reconstruction à l'identique des biens loués, à savoir bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances, dans un délai maximum de six mois à compter du jugement à intervenir, et à défaut sous peine d'une astreinte d'un montant de 1.000, 00 € par jour de retard »

- « l'indemnisation du préjudice de jouissance, économique, moral et financier résultant de la carence de la commune de MAURIAC, bailleuse, à procéder à la reconstruction de ce bâtiment depuis le versement de l'indemnisation reçue de son assureur et, à tout le moins, depuis le courrier recommandé en date du 28 janvier 2014. Que Philippe CHANTAL a sollicité l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire confiée à tel expert qu'il plaira au tribunal avec pour mission de décrire et donner son avis et évaluer les préjudices subis par Philippe CHANTAL »
- « l'exonération du paiement des fermages dus à la commune de MAURIAC depuis les sinistres intervenus les 23 et 25 mars 2013, et jusqu'à la reconstruction des bâtiments d'habitation et d'exploitation »
- « la condamnation de la commune de MAURIAC à lui payer une somme de 2.500, 00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC ».

Suivant jugement du 15 octobre 2015, le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC a :

- « condamné la commune de MAURIAC à procéder à la reconstruction de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation loués à M. CHANTAL dans un délai d'un an à compter de la date du présent jugement, sous astreinte de 500, 00 € par jour de retard pendant une durée de quatre mois »
- « avant dire droit sur la demande d'indemnisation, désigné Monsieur Jacques CONDAMINE en qualité d'expert avec pour mission de visiter les lieux et évaluer précisément le préjudice économique subi par M. CHANTAL du fait de la perte du bâtiment sur une base annuelle de façon à permettre au tribunal de déterminer l'indemnité due en fonction de la durée de privation qui pourra être imputée à faute du bailleur en considération de la date de début des travaux de reconstruction »
- « dit que Philippe CHANTAL consignera une somme de 1.000, 00 € à valoir sur les honoraires de l'expert »
- « rejeté la demande d'exonération du paiement des fermages sauf ce qui est dit aux motifs sur la part afférente aux bâtiments détruits pendant la durée de privation ».

La commune de MAURIAC a régulièrement interjeté appel de ce jugement.

Suivant arrêt du 24 octobre 2016, la Cour d'Appel de RIOM a :

- Confirmé le jugement déféré hormis en ses dispositions ayant assorti sa décision d'une astreinte de 500 euros par jour de retard pendant une durée de quatre mois à défaut pour la commune de Mauriac de procéder à la reconstruction dans un délai d'un an
- Dit que la reconstruction de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation loués à M. Philippe CHANTAL devra être réalisée dans un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard pendant une période de quatre mois,
- Condamné la commune de Mauriac à verser à M. Philippe CHANTAL une somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Rejeté les demandes plus amples ou contraires et dit que les dépens d'appel seront supportés par la commune de Mauriac et recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Après rapprochement entre les parties, il a été convenu de mettre un terme au litige en régularisant un protocole d'accord sur les bases suivantes :

- la commune de MAURIAC versera à Philippe CHANTAL à titre d'indemnité à la suite de la destruction des immeubles bâtis loués et en vue de leur reconstruction la somme de 600.000, 00 €, (six cent mille euros)
- la commune de MAURIAC s'engage à céder à Philippe CHANTAL, qui s'engage à en faire l'acquisition, la propriété louée pour une superficie de 45ha, dont détail parcellaire annexé aux présentes, au prix de 200.000, 00 €, (deux cent mille euros)
- les parties conviennent que :

- le prix de vente sera payé par compensation avec l'indemnité due par la commune laquelle versera donc la somme de 400.000, 00 € (quatre cent mille euros) à Philippe CHANTAL dans les modalités prévues par la comptabilité publique
- les frais de la vente seront supportés par la commune de MAURIAC
- la commune de MAURIAC s'engage à verser à Philippe CHANTAL la sommes 35.180, 00 € (trente-cinq mille six cent quatre-vingt euros) à titre d'indemnité complémentaire et forfaitaire (astreinte du 2 mai 2017 au 10 juillet 2017 pour 35.000, 00 € et amende pénale pour 180, 00 €)
- en exécution de l'arrêt du 24 octobre 2016, la commune de MAURIAC s'acquittera de la somme de 2.500, 00 € mise à sa charge et des frais d'expertise dus au titre des dépens
- les parties déclarent que le présent protocole met un terme aux différends les opposant et renoncent à toutes demandes ou recours l'une envers l'autre
- les parties déclarent que la mesure d'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC est désormais sans objet
- la présente transaction revêt l'autorité de la chose jugée en application des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

La signature de ce protocole d'accord a été autorisée par délibération du conseil municipal du 10 juillet 2017 transmise en préfecture le 17 juillet 2017 et affichée en mairie le 18 juillet 2017.

Un second protocole d'accord transactionnel complémentaire a été régularisé le 19 octobre 2017 et transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité le 2 novembre 2017 concernant le paiement de la liquidation d'astreinte pour un montant de 12 500 € en exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel concernant la liquidation de l'astreinte de 500 €/jour de retard.

Par une requête n°2200165 du 24 janvier 2022, Marc-Antoine MANDON demande au Tribunal administratif de Clermont-Ferrand de :

- Saisir le Préfet du Cantal pour transmission à la commune de Mauriac, la présente requête, valant mémoire au sens de l'article R. 2132-1 du code général des collectivités territoriales pour qu'elle en délibère ;
- Si la commune maintient son refus d'agir en justice, autoriser le requérant à engager les actions judiciaires listées dans la requête, à savoir :
  - S'agissant du protocole transactionnel, engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant, à titre principal, de prononcer la nullité de la transaction et ses conséquences et, à titre subsidiaire, de prononcer la résolution de la transaction et ses conséquences ; Engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant de prononcer la nullité de la vente du Domaine de Marchand à M. CHANTAL et ses conséquences ;
  - S'agissant du protocole dit complémentaire, engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant de constater la nullité du protocole transactionnel complémentaire en l'absence de litige et de dette de la commune, et d'imposer le remboursement de la somme indûment versée.

Considérant les arguments développés dans le mémoire en réponse,

Considérant les engagements pris par la collectivité en 2017 pour mettre fin à un contentieux complexe, long et conflictuel, qui à l'époque avait mobilisé beaucoup d'intervenants professionnels et institutionnels,

Considérant qu'aucun recours n'a été formé ni par le Préfet ni par un tiers à l'encontre des délibérations devenues définitives ayant autorisées la transaction et la cession,

Considérant que cette requête n'arrive qu'au bout de cinq ans et après le renouvellement du conseil municipal,

Considérant que la résolution de ce contentieux n'a en aucun cas dégradé la situation financière de la commune au regard de l'indemnisation de l'assurance

Considérant que ce protocole a mis fin à un contentieux et a permis d'éviter de nouvelles procédures notamment pour indemniser le fermier de son préjudice,

Considérant que ce protocole a permis à la commune de ne pas avoir à reconstruire les bâtiments d'exploitation et d'habitation et de conserver une part importante de l'indemnité d'assurance,

Considérant que le prix de vente correspond parfaitement à la valeur vénale de ce type de bien,

Considérant que ces actions judiciaires n'ont aucun intérêt matériel pour la commune et créent au contraire pour la commune une insécurité juridique et financière pour plusieurs années de nature à remettre en cause des projets d'investissement,

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L.2132-5 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu la requête en autorisation de plaider en date du 24 janvier 2022,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet du Cantal en date du 02 février 2022,

Vu le mémoire en réponse,

Ayant ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré avec six voix contre (Georges ALBESSARD, Alain DELASSAT, Andrée BROUSSE, Mireille LEOTY, Gérard VIOLLE, Stéphanie SERIEIX) et 21 voix pour,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	21	0	6

**DECIDE** de rejeter la demande d'autorisation de plaider de Monsieur Marc-Antoine Mandon.

**Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus**

**Au registre sont les signatures**

**A Mauriac, le 17 février 2022**

**Le Maire,**

**Edwige ZANCHI**



Envoyé en préfecture le 21/02/2022

Reçu en préfecture le 21/02/2022

Affiché le 21/02/2022

ID : 015-211501200-20220217-DELIB20220217\_1-DE



Envoyé en préfecture le 21/02/2022

Reçu en préfecture le 21/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 015-211501200-20220217-DELIB20220217\_1-DE

Tribunal administratif de Clermont-  
Ferrand  
6, cours Sablon  
63000 Clermont-Ferrand

A Monsieur le Président,  
Madame la Vice-Présidente,  
Mesdames et Messieurs les  
Conseillers (ères)

**REQUETE EN AUTORISATION DE PLAIDER  
ARTICLES L. 2132-5 ET S. DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES  
TERRITORIALES**

**POUR :**

M. Marc-Antoine MANDON  
8, Bd Charles De Gaulle1  
5 200 Mauriac

**Demandeur**

**Ayant pour avocat :**

SELARL JURIFISCIA agissant par Maître Jérôme HONG-ROCCA et Maître Maud CHILD,  
Avocate au Barreau de Paris

**CONTRE :**

Madame La Maire  
Commune de Mauriac  
Place George Pompidou  
15 200 Mauriac

**Défendeur**

*Vu pour être annexé à la délibération  
n° 2022-02-17/1 du 17 février 2022*



Envoyé en préfecture le 21/02/2022

Reçu en préfecture le 21/02/2022

Affiché le 21/02/2022

ID : 015-211501200-20220217-DELIB20220217\_1-DE





En 2017, le maire de la commune de Mauriac, en fonction à l'époque, a, après délibération du conseil municipal, conclu une transaction avec M. Philippe Chantal, bénéficiaire d'un bail rural en vue de l'exploitation du « Domaine Marchand ». Ce domaine, reçu par un legs en 1926, était propriété de la commune.

Cette transaction avait principalement pour effet de verser au fermier 600 000 € pour reconstruire deux bâtiments incendiés et de lui céder à hauteur de 200 000 € la propriété du domaine de grande qualité. Il était prévu un paiement par compensation, soit un flux de trésorerie de 400 000 € à son bénéfice.

Malgré le paiement par la commune des sommes prévues à la transaction, M. Philippe Chantal n'a jamais reconstruit les bâtiments. Il n'a donc pas respecté ses obligations contractuelles figurant à la transaction.

Cette transaction fait suite à un arrêt du 24 octobre 2016 de la Cour d'appel de Riom, chambre civile, condamnant la commune à reconstruire - sous astreinte - les bâtiments sinistrés.

Le seul litige à solder et porté précédemment devant le juge civil par le fermier, était donc une reconstruction urgente, sans laquelle l'équilibre économique de l'exploitation aurait été, selon le fermier requérant, menacé.

Or non seulement le fermier n'a pas utilisé la somme perçue pour reconstruire, mais il est devenu propriétaire de l'exploitation.

Finalement, M. Philippe Chantal, exploite toujours le Domaine Marchand, a perçu environ 450 000 € (Cf. infra) et est devenu propriétaire sans déboursier un centime.

Ces faits ont alerté l'Association de Défense du Patrimoine de Mauriac (ADPM), sise 1, route de la Chapelle, 15 200 Mauriac, et à titre personnel les adhérents de l'association, dont Marc-Antoine MANDON, requérant.

L'ADPM et M. Marc-Antoine Mandon, ont demandé sans succès à la commune de Mauriac d'engager, après en avoir délibéré, des actions en justice pour obtenir la résiliation ou l'annulation des deux transactions conclues (Cf. infra), l'annulation de la cession et le remboursement des sommes indûment perçues.

En l'absence de toute réponse de la commune, le requérant demande au Tribunal, sur la base des articles L. 2132-5 et R. 2132-1 et s. du code général des collectivités territoriales l'autorisation, d'engager les actions en justice que la commune n'a pas voulu exercer.

Après l'exposé des faits et de la procédure, l'intérêt matériel de la commune, ses chances de succès dans les procédures seront exposées.



## Table des matières

<b>1- EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 - LE REQUERANT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 - L’ORIGINE DU LITIGE – LA PROCEDURE JUDICIAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 - UNE TRANSACTION PLUTOT QUE L’EXECUTION DE L’ARRET DE LA COUR D’APPEL 4</b>	<b>4</b>
<b>1.4 - LES SUITES DONNEES .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 - LA COMMUNE S’EST ACQUITTEE DES OBLIGATIONS PREVUES AU PROTOCOLE : .....	5
1.4.2 - LE FERMIER A MANQUE A SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES EN NE RECONSTRUISANT PAS.....	6
<b>1.5 - UN PROTOCOLE DIT « COMPLEMENTAIRE » SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017 .....</b>	<b>6</b>
<b>1.6 - LES CONSTATS ET OBSERVATIONS DU REQUERANT .....</b>	<b>7</b>
1.6.1 - SUR LE PREMIER PROTOCOLE SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017- DELIBERATION DU 10 JUILLET 2017	7
1.6.2 - SUR LE PROTOCOLE COMPLEMENTAIRE SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017 .....	8
<b>1.7 - LA DEMANDE D’ACTIONS EFFECTUEE AUPRES DE LA COMMUNE .....</b>	<b>9</b>
1.7.1 - CONTRE LE PROTOCOLE SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017.....	9
1.7.2 - CONTRE LE PROTOCOLE COMPLEMENTAIRE DU 19 OCTOBRE 2017 .....	9
<b>2- MOTIFS DE LA DEMANDE DE SUBSTITUTION DU CONTRIBUABLE A LA COMMUNE..</b>	<b>10</b>
<b>2.1 - L’ABSENCE DE DELIBERATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 - LA COMMUNE A UN INTERET MATERIEL SUFFISANT POUR ENGAGER LES ACTIONS 10</b>	<b>10</b>
2.2.1 - LES ENJEUX FINANCIERS ET PATRIMONIAUX .....	10
2.2.2 - LA VALEUR DU DOMAINE MARCHAND .....	11
2.2.3 - COUT D’UNE EVENTUELLE RECONSTRUCTION EN APPLICATION DE L’ARRET DE LA COUR D’APPEL DE RIOM 14	14
2.2.4 - TABLEAU ENRICHISSEMENT SANS CAUSE DE M. CHANTAL.....	16
2.2.5 - BILAN : PERTE POUR LA COMMUNE .....	17
<b>2.3 - LES CHANCES DE SUCCES DES ACTIONS A ENGAGER.....</b>	<b>18</b>
2.3.1 - LE PROTOCOLE DIT COMPLEMENTAIRE SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017 .....	18
2.3.2 - LE PROTOCOLE INITIAL SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017 .....	19
<b>3- CONCLUSIONS.....</b>	<b>22</b>



## 1 - EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

### 1.1 - LE REQUERANT

M. Marc-Antoine MANDON, membre de l'association de Défense du Patrimoine de Mauriac (ADPM), est domicilié dans la commune de Mauriac, et à ce titre en est contribuable. L'avis d'imposition joint à la requête en atteste.

*Pièce n°1 : Avis d'impôt - Taxe foncière pour 2021 - M. Marc-Antoine Mandon*

### 1.2 - L'ORIGINE DU LITIGE - LA PROCEDURE JUDICIAIRE

A la suite des deux incendies intervenus successivement en 48 heures, le premier le 23 mars 2013, le second le 25 mars 2013, le fermier engage une procédure d'abord devant le tribunal paritaire des baux ruraux, qui lui donne satisfaction le 15 octobre 2015. Puis, il maintiendra ses prétentions devant la Cour d'appel de Riom, chambre civile, qui globalement confirmera le jugement du tribunal dans un arrêt de la première chambre civile le 24 octobre 2016.

La requête principale du fermier consiste à obtenir la reconstruction des deux bâtiments, par la commune dans un délai de six mois, sous astreinte, car la destruction du bâtiment d'exploitation compromet gravement, selon lui, l'équilibre économique de son exploitation.

*Pièce n° 2 : Arrêt de la Cour d'appel de RIOM du 24 octobre 2016*

### 1.3 - UNE TRANSACTION PLUTOT QUE L'EXECUTION DE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL

Plutôt que d'appliquer directement la décision de la Cour d'appel de Riom, la commune et le fermier ont préféré transiger.

La commune de Mauriac a conclu avec M. Philippe Chantal un protocole transactionnel signé le 22 septembre 2017, précédemment autorisé par une délibération du 10 juillet 2017 prise dans une séance à huis clos (sans aucune motivation).

*Pièce n° 3 : Protocole transactionnel du 22 septembre 2017 et délibération annexée*

Les dispositions de ce protocole sont les suivantes :

- La commune verse au fermier 600 000 € « à titre d'indemnité à la suite de la destruction des immeubles loués et *en vue de leur reconstruction* » ;
- La commune vend au fermier l'ensemble de la propriété dit « Domaine Marchand » (45,85 ha de prés et 7,6 ha de bois attachés) pour 200 000 € ;



- Le paiement se fait par compensation, la commune versant 400 000 € au fermier ;
- La commune prend en charge les frais de la cession, dus en principe par l'acquéreur ;
- La commune paye en outre une indemnité complémentaire correspondant à une astreinte prévue par l'arrêt de la Cour, dans le cas où la commune n'aurait pas respecté le délai de reconstruction (35 000 €) ainsi qu'une amende « pénale » de 180 € ;
- Enfin le montant des dépens, soit 2 500 €, prévus dans l'arrêt sont repris au protocole.

**La transaction transfère ainsi l'obligation de la reconstruction au fermier et solde en conséquence le litige qui portait sur une reconstruction rapide, obtenue de la justice sous astreinte.**

Les parties déclarent que le protocole met fin aux différends et renoncent à toute demande de recours l'une envers l'autre ; elles renoncent à l'expertise judiciaire ; elles rappellent que la transaction revêt l'autorité de la chose jugée, conformément au Code civil, en son article L. 2052 :

*« Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. »*

En revanche, **le protocole ne mentionne pas les concessions réciproques consenties par les co-contractants.**

En outre, la cession des 45 hectares loués (en réalité, les bois sont omis dans le protocole mais inclus dans la vente) n'a pas fait l'objet de la note de synthèse prévue à l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales. Les conseillers municipaux n'ont reçu **aucune information sur la motivation de la cession et encore moins sur la fixation du prix de cession.**

#### 1.4 - LES SUITES DONNEES

##### 1.4.1 - LA COMMUNE S'EST ACQUITTEE DES OBLIGATIONS PREVUES AU PROTOCOLE :

###### 1.4.1.1 - Les montants mandatés

La commune a mandaté les montants prévus, soit 637 680 €, auxquels il faut ajouter les frais de cession, soit 15 736,42 €.

Elle a également, charge non prévue au protocole, payé la démolition et l'arasement des ruines, et donc leur évacuation nécessaire. Cela ressort de l'acte de cession qui mentionne que le maire a signé l'ordre de service (dernière phrase page 9 de l'acte de cession) :



Il est ici précisé que le vendeur s'est engagé à faire effectuer la démolition et l'arasement des ruines de la maison et que l'ordre de service a été émis par Monsieur le Maire.

Néanmoins le coût pour la commune n'est pas connu, certainement substantiel.

**Le montant total pour la commune s'approche donc de 700 000 €.**

#### 1.4.1.2 - La cession de l'exploitation du 19 octobre 2017

La cession a été enregistrée le 19 octobre 2017. A l'acte de cession sont annexés la délibération sur le protocole transactionnel ainsi que le projet de protocole, la délibération du 8 septembre 2017 réitérant en fait la décision de cession prévue au protocole, et le protocole signé.

*Pièce n°4 : Acte de cession du Domaine Marchand*

Or, le prix fixé apparaît anormalement, excessivement bas. (Cf. infra),

#### 1.4.2 - LE FERMIER A MANQUE A SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES EN NE RECONSTRUISANT PAS

Le fermier a perçu les sommes prévues mais n'a pas reconstruit les bâtiments.

Il continue d'exploiter le Domaine de Marchand, ce qui est attesté par les versements au titre de la PAC, il a perçu de la commune près de 450 000 € et est devenu propriétaire sans déboursier un centime.

Dès lors, le fondement même de l'objet du litige porté devant la juridiction civile, puis traité par un protocole interroge sur sa réalité.

*Pièce n° 5 : Subventions de la PAC*

#### 1.5 - UN PROTOCOLE DIT « COMPLEMENTAIRE » SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017

Ce protocole complémentaire n'a pas pour objet de prévenir ou résoudre un litige, mais de payer une somme qui aurait été le cas échéant à liquider en tant qu'astreinte, en application de l'arrêt de la Cour d'appel de Riom. Le versement complémentaire s'établit à 12 500 € à M. Philippe Chantal. Extrait :

Article 1 : **DE SIGNER** avec Monsieur Philippe CHANTAL un complément au protocole, validé dans sa version définitive par le conseil municipal du 14 septembre 2017 (délibération 2017-09-14/3), ayant pour objet le règlement d'une indemnité transactionnelle correspondant à la liquidation de l'astreinte de 500 €/j fixée par la Cour d'appel de RIOM pour une période de 25 jours, le contentieux étant ainsi définitivement clôturé dans le cadre d'un accord amiable.

Or, d'une part, les parties ont décidé de ne pas appliquer l'arrêt de la Cour d'appel de Riom, mais de recourir à une transaction ; que lors de la conclusion de cette transaction, elles ont renoncé à toute prétention financière complémentaire, le litige étant réglé ;



Qu'en outre, et ce serait suffisant pour en montrer la nullité, ce « protocole transactionnel complémentaire » n'en a aucun des attributs, ni litige ou contestation à résoudre, ni concession réciproque ainsi que l'exige le code civil en son 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 »*

Enfin, ce protocole n'a pas fait préalablement l'objet d'une délibération du conseil municipal, mais d'une décision du maire, également du 19 octobre 2017.

*Pièce n° 6 : protocole complémentaire et décision du 19 octobre 2017 du maire annexée*

Or, le maire n'avait ni le pouvoir ni la compétence pour prendre cette décision. Si l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales (CGCT) fait l'objet d'un visa dans la décision, il exclut une délégation au maire en matière de transaction :

*« Le maire peut, en outre, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat :*

*: (...)*

*16° D'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les cas définis par le conseil municipal, et de transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 € pour les communes de moins de 50 000 habitants et de 5 000 € pour les communes de 50 000 habitants et plus ; »*

**Ce montant complémentaire versé est indu, et constitue en réalité une libéralité de la commune au bénéfice de M. Philippe Chantal.**

## 1.6 - LES CONSTATS ET OBSERVATIONS DU REQUERANT

### 1.6.1 - SUR LE PREMIER PROTOCOLE SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017- DELIBERATION DU 10 JUILLET 2017

Le requérant observe que :

- Le protocole transactionnel ne mentionne pas les concessions réciproques ; au contraire **M. Philippe Chantal bénéficie d'une augmentation de son patrimoine de plus de 1 M€ ;**
- Le fermier n'a pas rempli ses obligations prévues au protocole, notamment en ne reconstruisant pas les bâtiments, ni dans le délai de six mois, ni à ce jour, plus de 4 ans après la conclusion de la transaction ;
- La cession du Domaine Marchand n'a aucun lien avec le litige, n'est aucunement motivée, et le prix a été fixé sans aucune justification ;



Mais en conséquence, lors de la délibération de régularisation de la cession, le 14 septembre 2017, le conseil municipal n'avait aucune possibilité juridique de s'opposer à la vente au prix, puisque le principe de la vente et son prix étaient fixés par le protocole revêtu de l'autorité de la chose jugée ;

Le prix fixé est bradé. (Cf. infra)

Aussi le requérant considère en l'absence de concessions du fermier - ce dernier s'étant en réalité enrichi dans cette affaire -, la transaction nulle ; en tout état de cause, en l'absence du respect de ses obligations, la transaction peut être résolue par le juge qui peut en outre accéder à une demande indemnitaires de la commune.

**La reconstruction des bâtiments constituant le cœur du litige, son absence fait douter de la réalité de l'objet du litige et donc retire à la transaction toute valeur juridique.**

#### 1.6.2 - SUR LE PROTOCOLE COMPLEMENTAIRE SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017

Le requérant remarque que :

- Le litige afférent à la reconstruction des 2 bâtiments a été purgé par le protocole de septembre 2017 ; Ce protocole complémentaire n'a aucun fondement ;
- D'ailleurs, il ne mentionne pas le litige à résoudre, ni les concessions réciproques, il se contente de prévoir un paiement complémentaire au bénéfice du fermier, M. Philippe Chantal ;  
Il évoque l'application de l'arrêt de la Cour d'appel, dont les modalités de mise en œuvre ont justement été substituées par celles du protocole de septembre 2017 ; ce protocole affirmant qu'aucune autre prétention ne pouvait être sollicitée, actant la fin des différends, et étant revêtu de l'autorité de la chose jugée.

En réalité, ce protocole complémentaire, **en l'absence de tout litige à résoudre, constitue une libéralité** au profit de M. Philippe Chantal, sans aucun fondement, en fait ou en droit.

A défaut de cause et de toute contrepartie, le contrat est nul en application de l'article 1169 du Code civil.

La nullité de ce protocole ne peut qu'être constatée.



## 1.7 - LA DEMANDE D' ACTIONS EFFECTUEE AUPRES DE LA COMMUNE

Conformément au Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2132-5 et s. et R. 2132-1 et s., le requérant a sollicité la commune, lui demandant de délibérer lors du prochain conseil municipal, et en tout cas, dans les deux mois de la réception de la demande, et d'engager les actions rappelées ci-après.

*Pièce n° 7 : Demande d'actions courrier n° 240-211102-LDEMOJ à la commune de Mauriac et accusé de réception du 3 novembre 2021*

### 1.7.1 - CONTRE LE PROTOCOLE SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017

La demande porte sur **l'inscription à l'ordre du jour** de la prochaine séance du conseil municipal et en tout cas dans une séance se tenant dans les deux prochains mois, la question du protocole transactionnel pour :

- Constaté la nullité de la transaction ;
- **Constaté la caducité de la transaction ;**
- **Engager auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant, à titre principal, de prononcer la nullité de la transaction et ses conséquences et, à titre subsidiaire, de prononcer la résolution de la transaction et ses conséquences ;
- **Engager auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant de prononcer la nullité de la vente du Domaine de Marchand à M. CHANTAL et ses conséquences.

### 1.7.2 - CONTRE LE PROTOCOLE COMPLEMENTAIRE DU 19 OCTOBRE 2017

La demande porte sur l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal et en tout cas dans une séance se tenant dans les deux prochains mois la question du protocole transactionnel complémentaire pour :

- Souligner l'incompétence du maire de l'époque pour décider du protocole transactionnel complémentaire ;
- Constaté l'absence de fondement en droit et en fait d'une dette susceptible de justifier le protocole transactionnel complémentaire ;
- Constaté que le protocole complémentaire ne vient résoudre aucun litige ; qu'il ne prévoit aucune concession ni engagement de la part du fermier et que le versement de la somme de 12 500 € constitue en réalité une libéralité ;
- Constaté la nullité du protocole complémentaire ;
- **Et en conséquence, engager auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant de constater la nullité du protocole transactionnel complémentaire en l'absence de litige et de dette de la commune, et d'imposer le remboursement de la somme indûment versée.



## 2 - MOTIFS DE LA DEMANDE DE SUBSTITUTION DU CONTRIBUABLE A LA COMMUNE

### 2.1 - L'ABSENCE DE DELIBERATION DE LA COMMUNE

Depuis la réception le 3 novembre 2021 de la demande formulée par courrier recommandé du 2 novembre 2021 (pièce n° 7), aucune réponse n'a été reçue de la commune.

Au terme des deux mois prévus, du 3 novembre 2021 au 4 janvier 2022, une seule séance du conseil municipal s'est déroulée, le 9 décembre 2021. L'ordre du jour, figurant sur le site officiel de la commune, ne prévoit aucun point sur les demandes d'actions demandées par le requérant.

*Pièce n° 8 : Ordre du jour du 9 décembre 2021 Ville de MAURIAC (CANTAL-15) - Site officiel*

**Le silence de la commune jusqu'au 4 janvier 2022, et au jour du dépôt de la requête, constitue une décision implicite de refus de délibérer et d'engager toute action.**

### 2.2 - LA COMMUNE A UN INTERET MATERIEL SUFFISANT POUR ENGAGER LES ACTIONS

#### 2.2.1 - LES ENJEUX FINANCIERS ET PATRIMONIAUX

A l'issue du protocole transactionnel, le fermier a bénéficié :

- De 600 000 € en vue de la reconstruction de deux immeubles sinistrés
- Diverses sommes pour 37 680 € (35 000€ + 180 € + 2 500 €) ;
- Des frais de cession, soit 15 736,42 € ;
- D'une somme de 12 500 € au titre d'un « protocole complémentaire ».

Le total s'établit ainsi à 666 000€ (arrondi de quelques dizaines d'euros).

A cela s'ajoute, la démolition et l'arasement des deux bâtiments sinistrés pris en charge par la commune, montant non connu mais substantiel, et qui correspond à la première phase d'une opération de reconstruction des bâtiments. Il n'est plus redevable du loyer dû au titre du bail rural.

En outre, le fermier devient propriétaire de la propriété dit « Domaine Marchand » (45,85 ha de prés et 7,6 ha de bois attachés, le tout d'un seul tenant et à moins de 2 km de la sous-préfecture) pour 200 000 €. Ce montant est très inférieur à sa valeur vénale.



En contrepartie de l'argent perçu (en net 466 000€) et l'arasement des bâtiments, de son changement de statut de fermier à propriétaire, M. Philippe CHANTAL NE FAIT RIEN.

Propriétaire du Domaine, il n'a même plus à s'acquitter du fermage (environ 4 500 €), il continue de l'exploiter et d'ailleurs perçoit à ce titre environ 30 000 € annuellement) de subvention de la PAC. (Pièce n° 5)

## 2.2.2 - LA VALEUR DU DOMAINE MARCHAND

Le requérant a eu l'occasion de souligner l'absence de lien entre la cession du Domaine et le litige à résoudre.

### **Mais en outre, la fixation du prix est anormalement basse.**

#### 2.2.2.1 - Un domaine de grande qualité

Le domaine se situe à moins de deux kilomètres du centre de Mauriac, facilement accessible, d'un seul tenant qui est une qualité rare et particulièrement appréciable pour le fermier.

*Pièce n° 9 : plan du Domaine de Marchand - Extrait du cadastre*

Qualité exceptionnelle notamment à une période de réchauffement climatique, des sources sont présentes sur le fonds et sont a minima à la disposition libre du propriétaire du terrain<sup>1</sup>. Ce simple fait explique entre autres, que le prix de l'exploitation doit se situer dans le haut de l'échelle des évaluations officielles.

En effet, alimentées par des sources, les prairies sont toujours florissantes et les pacages, toujours de belle qualité. En outre, quelques hectares de la propriété sont très favorables à la culture des céréales et toutes plantes nécessaires à l'alimentation des animaux, dans une agriculture raisonnée. L'exploitant cultivait ainsi une bonne partie de la nourriture pour les bêtes de son élevage.

Finalement l'exploitation constituait ainsi à cette époque une unité autonome, autosuffisante de qualité rare.

Au surplus, l'extrémité sud de l'exploitation est composée d'un peu plus de 7 HA de bois, qui protègent les prairies et les cultures d'aléas comme les périodes de grand vent.

---

<sup>1</sup> Article 552 du code civil.



### 2.2.2.2 - Une fixation des prix non conforme aux prix officiels publiés au JO du 4 juillet 2018

Le prix de 200 000 € ne peut en aucun cas être admis comme correspondant au prix d'une telle exploitation agricole.

Les statistiques officielles font état des prix à l'hectare. L'article 2 de l'arrêté du 28 juin 2018 paru au Journal officiel de la République française du 4 juillet 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017 (année de la cession de l'exploitation en cause) apporte quelques explications au tableau de valeur retenue :

*« Les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.*

*Les prix figurant au tableau 1 s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares. (...)*

*La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a pu être constaté ou estimé. Les valeurs maximum ou minimum correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché. Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris. »*

Au cas particulier, il s'agit bien au moment de la transaction de maintenir la vocation agricole des terrains, ce qui ressort directement de l'acte de cession. En outre, le bail rural dont M. Philippe Chantal est titulaire, est résilié de fait par la vente. Les prix officiels publiés au Journal officiel, sont donc pertinents.

L'annexe à l'arrêté liste la « valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2017 pour les terres agricoles »

Le tableau 1 mentionne les prix suivant concernant l'exploitation de Mauriac :

		Dominante	Minimum (1)	Maximum (2)
<b>15-Cantal</b>	<b>CANTAL, SUD EST LIMOUSIN, ARTENSE</b>	<b>6 020</b>	<b>1 470</b>	<b>10 000</b>

(1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2015-2017 au prix de 2016.

(2) **Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil** ; seuil issu d'une moyenne triennale 2015-2017 au prix de 2016.

De l'avis de tous les experts ou notaires rencontrés, les terrains vendus valent au moins 10000 €/HA.



En tout état de cause, en reprenant les statistiques officielles, qui ne tiennent pas compte ainsi que l'indique la SAFER de tous les paramètres, les chiffres suivants peuvent être apportés :

	Terres agricoles : 48,8511 HA		Bois : 7,6745 HA	TOTAL	Variation / prix vente
	Prix / HA	Prix global			
Prix vente commune	3 780	184 651	15 349	200 000	
Prix à la dominante	6 020	294 084	15 349	309 433	155%
Prix supérieur	10 000	488 511	15 349	503 860	252%

Ainsi, même si l'on utilisait le prix « dominante », le préjudice pour la commune s'établirait à + 55 % du prix de vente, près de 110 000 € (309 433 €- 200 000 €). Mais le prix d'une telle propriété s'établit de fait à 10 000 € l'hectare au minimum et le préjudice est de + 152 % de 304 000 € (503 860 €- 200 000 €).

Un tel écart, d'ailleurs jamais explicité dans le protocole ne peut, par son ampleur, s'assimiler à une concession prévue dans ce type de contrat.

Au surplus, il conviendrait dans cette appréciation, de majorer du prix à bâtir, des surfaces constructibles.

*Pièce n°10 : Arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017*

### 2.2.2.3 - L'absence d'avis des domaines

Le projet de protocole transactionnel, joint à la délibération du 10 juillet 2017 fixait le prix de cession à 200 000 €.

C'est donc bien pour la séance du 10 juillet 2017 que l'avis de France Domaine devait être recueilli. Or la **demande d'avis ne datant que du 5 juillet 2017 était tardive**, France Domaines disposant d'un mois pour formuler cet avis. Au-delà il est présumé avoir été donné.

L'article L. 2241-1 du CGCT :

*« Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. »*

Il ressort des termes de cette disposition que, pour les communes de plus de 2 000 habitants, le conseil municipal doit être informé de l'avis avant de se prononcer sur la cession. Cet avis permet de recueillir des éléments d'expertise sur la valeur des biens, garants de la protection des intérêts de la commune et concourant à la sécurité juridique



de l'opération. Le conseil municipal doit justifier la cession par un motif d'intérêt général et l'existence de contreparties suffisantes s'il retient un prix inférieur à la valeur estimée du bien par France Domaine (CE, 25 nov. 2009, n° 310208).

Le protocole adopté par délibération du 10 juillet 2017 avait, selon la réglementation et la jurisprudence, autorité de la chose jugée. Cette valeur du protocole est réitérée au point 8 de la transaction.

C'est pourquoi la décision de la vente était acquise le 10 juillet 2017 et France Domaine aurait dû être **saisie avant 10 juin 2017**.

Or, **le 14 septembre 2017, une nouvelle délibération** réitère la décision de cession au prix prévu dans le protocole d'accord. Cette décision était contrainte puisqu'elle avait été prise par le protocole du 10 juillet 2017 qui disposait de l'autorité de la chose jugée. En aucun cas, le conseil municipal ne pouvait prendre une décision divergente de celle contenue par le protocole transactionnel.

*Pièce n°11 : Délibération du 14 septembre 2017*

Mais cela permet au maire de viser la demande d'avis du 5 juillet 2017, qui dès lors n'apparaît pas, **de manière erronée**, tardive et un mail de la DDFIP du Cantal<sup>2</sup> du 6 septembre 2017 indiquant n'avoir pas pu réaliser l'évaluation dans le délai d'un mois.

*Pièce n° 12 : Mail de France Domaine du 6 septembre 2017*

L'information due aux conseillers municipaux a été insuffisante, non conforme à la réglementation, et même viciée par la référence à la demande d'avis à France Domaines.

Au final, le coût pour la commune de la transaction doit comprendre la différence entre le montant de la cession et sa valeur réelle, soit **a minima 304 000 €**.

## 2.2.3 - COUT D'UNE EVENTUELLE RECONSTRUCTION EN APPLICATION DE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL DE RIOM

### 2.2.3.1 - Le bâtiment d'habitation

Les bâtiments détruits étaient très anciens, et sans le confort minimal exigé à notre époque. Il convient de rappeler que le Domaine Marchand a été légué à la commune en 1926.

Des éléments permettent une évaluation approchée mais néanmoins valide.

Selon le site immo-diffusion.fr, en décembre 2021, le prix d'une maison à Mauriac se vend en moyenne à 908 € m<sup>2</sup> TTC. Ces prix au m<sup>2</sup> sont calculés par rapport aux prix constatés sur le net depuis les 6 derniers mois.

<sup>2</sup> Mail de M. Mathieu Paillet, alors directeur du pôle expertise juridique, fiscale et financière DDFIP du Cantal



Pour les transactions effectuées sur Mauriac (15 200), la fourchette va de 511 €/m<sup>2</sup> à 1387 €/m<sup>2</sup> hors pondération des extérieurs.  
Après pondération des surfaces extérieures (terrain, jardin, terrasse...) des maisons / villas sur Mauriac (15200), les robots ID estiment un prix au m<sup>2</sup> moyen de 888 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, même s'agissant d'une construction neuve, donc avec des sanitaires et aux normes actuelles, une maison d'habitation de 110 m<sup>2</sup> ne coutera pas plus de 150 000 €. Or au cas particulier, le foncier devrait être déduit du coût global.

**Selon les données publiées par le Ministère de la transition écologique**, document d'octobre 2018, mis à jour le 30 novembre 2011, le coût moyen de la maison est de 183300€ pour une surface de 120 m<sup>2</sup>, soit 1527 € le m<sup>2</sup> hors foncier.

*Pièce n° 13 : Données statistiques du ministère de la transition écologique*

**Ainsi le coût de la construction du bâtiment d'habitation d'une centaine de m<sup>2</sup>, peut être au plus évalué, à 153 000 € (moyenne Ministère de la transition écologique) et sur le territoire de Mauriac, plutôt, 91 000 €, en l'absence de terrain à acheter.**

#### 2.2.3.2 - Le bâtiment d'exploitation pour des vaches allaitantes

L'exploitation du Domaine Marchand ne réalise pas de production laitière.

Une étude réalisée par les conseillers bâtiments des Chambres d'agriculture de la Creuse et de l'Indre en lien avec le groupe bâtiment région Centre-Limousin apporte des éléments de chiffrage.

Il s'agit des prix moyens constatés sur les départements de la Creuse et de l'Indre à partir des données issues des dossiers de demande de subvention PCAE (Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Entreprises) sur la période 2015-2017.

Le coût de la stabulation pour des vaches allaitantes comprend : terrassement, fondations, charpente/couverture, bardage, maçonneries, aménagements intérieurs, électricité. La moyenne pour un cheptel de 30 à 60 vaches (conforme à celui présent sur le Domaine Marchand) s'établit à 2 200€ par vache + veaux.

A la création du GAEC CHANTAL, M. Philippe Chantal apporte 30 vaches et taureaux et M. Bernard Chantal, 25, soit un total de 55, donc un peu plus d'une vache à l'hectare.

*Pièce n° 14 Extrait tribunal de commerce - cheptel GAEC Chantal*

Cette moyenne de 2 200 € est légèrement supérieure à celle des cheptels plus importants. Pour 50 vaches (40 vaches et 10 génisses), le coût s'établit à 110 000€.



Le coût du stockage du fourrage comprend le terrassement, les fondations, la charpente et la couverture, le bardage. Le prix moyen pour une superficie de 400 à 500 m<sup>2</sup> est de 97 €. Pour 500 m<sup>2</sup>, le prix s'établit en moyenne à 48 500 €.

*Pièce n° 15 : Chambre d'agriculture Coût des bâtiments d'exploitation*

Le coût global pour la reconstruction du bâtiment d'exploitation est d'environ 158 000 €, le cheptel intéressé dans la présente requête étant supérieur au réel de l'époque.

Au surplus, la surface du Domaine, est cohérent avec le nombre de bêtes apportées (55 vaches et taureaux et 25 génisses), ainsi qu'il ressort par exemple de l'article de M. Guillaume de la chambre d'agriculture de Bretagne dans la revue Cap élevage n° 43 d'avril 2010 (tableau page 2) et qui nécessiterait au maximum 57,75 HA ; de même pour la surface du bâtiment conforme au tableau page 9 du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, revue Agreste de décembre 2017 page 9, soit une moyenne de 486 m<sup>2</sup> pour 50 à 74 vaches allaitantes.

*Pièce n° 16 : Extraits ministère de l'Agriculture AGRESTE et Cap élevage n° 43*

**2.2.4 - TABLEAU ENRICHISSEMENT SANS CAUSE DE M. CHANTAL**

L'évolution du patrimoine de M. Chantal grâce à la transaction peut être évaluée ainsi que le synthétise le tableau ci-après :

<b>EN TRESORERIE</b>	
Prévue pour la reconstruction non réalisée	600 000,00 €
Compléments divers protocole	35 000,00 €
	180,00 €
	2 500,00 €
Frais de cession	15 736,42
Protocole dit complémentaire	12 500 €
Suppression du loyer/bail rural (depuis 2014)	35 566,80
<b>Total</b>	<b>700 483,22 €</b>
Somme retenue pour "cession"	200 000,00 €
<b>Trésorerie effectivement encaissée</b>	<b>501 483,22 €</b>
<b>EN NATURE</b>	
Évacuation des ruines et arasement du terrain	NC
Propriété valorisée à	<b>500 000,00 €</b>
<b>ENRICHISSEMENT (non compté coût arasement)</b>	<b>1 001 483,22 €</b>



## 2.2.5 - BILAN : PERTE POUR LA COMMUNE

La perte certaine pour la commune peut être présentée dans le tableau ci-dessous de l'appauvrissement de la commune dans cette opération :

<b>Transaction</b>	<b>665 916,42 €</b>
Évacuation des ruines et arasement du terrain	NC
Sous-évaluation de la valeur de l'exploitation	304 000,00 €
<b>"Coût "global » hors arasement</b>	<b>969 916,42 €</b>
<b>Reconstruction par la commune (sans coût de foncier)</b>	
Bâtiment d'exploitation	158 000,00 €
Bâtiment d'habitation	153 000,00 €
<b>Total coût des reconstructions</b>	<b>311 000,00 €</b>
Suppression du loyer/bail rural (depuis 2014)	35 566,80 €
<b>Perte hors coût arasement et évacuation des ruines</b>	<b>697 316,42 €</b>

A ce montant de perte, doit être ajouté le coût substantiel de la démolition des bâtiments et l'arasement des terrains, non connu par le requérant.

Il conviendrait également de prendre en compte les opérations dont s'est privée la commune, le bail venant à terme en mars 2021, notamment avec la création d'une réserve foncière. La vente a exclu en effet toute exploitation mixte, agricole pour une partie des terrains, et utilisation des surfaces notamment des anciens bâtis et en tout état de cause de toute réserve foncière permettant le développement de diverses activités.

Elle a en tout état de cause perdu le produit du bail rural. (8\*4 446 € = 35 568 €)

Cette perte de plus de 700 000 € (il faudrait ajouter le coût de l'évacuation des ruines et de l'arasement) est donc considérable.

Il convient de souligner **qu'en intégrant la cession du Domaine Marchand dans le protocole, les conditions en sont beaucoup plus sévères et désavantageuses pour la commune que ne l'aurait été la simple application de la décision de la Cour d'appel de Riom.**



M. Philippe Chantal ne peut revendiquer aucun dommage puisque la reconstruction qui fondait le dommage n'a pas été réalisée **de son fait**. L'annulation ou la résiliation des actes demandée permettraient à la commune de « récupérer » plus de 600 000 € et un patrimoine d'environ 500 000 € mais l'obligerait à dépenser environ 310 000 €. L'intérêt matériel pour la commune, en net s'établit à environ 800 000 €.

**Cet intérêt matériel de la commune se calcule par la différence entre le coût de la reconstruction, dans les conditions posées par la Cour d'appel de Riom et le coût engendré par l'application du protocole transactionnel.** La relation entre la commune et son assurance est sans lien avec ce calcul.

Le Tribunal notera que M. Chantal, contrairement à la commune de Mauriac a réalisé une opération particulièrement bénéfique puisque son patrimoine a augmenté de plus de 1 M€ sans raison particulière. Non seulement il ne s'est pas appauvri, mais s'il avait dû acheter l'exploitation avec les bâtiments reconstruits il aurait dû engager des sommes considérables pour un particulier.

**En conclusion, l'intérêt matériel d'agir pour la commune est manifeste.**

### **2.3 - LES CHANCES DE SUCCES DES ACTIONS A ENGAGER**

#### **2.3.1 - LE PROTOCOLE DIT COMPLEMENTAIRE SIGNE LE 19 OCTOBRE 2017**

Cette transaction complémentaire consiste à verser 12 500 € à M. Philippe Chantal, alors qu'il n'y a pas de litige à résoudre et qu'aucune concession n'est apportée dans ce contrat.

La commune intervient par ce paiement comme si elle devait appliquer l'arrêt de la Cour d'appel de Riom, et qu'elle aurait du retard dans la reconstruction. Or, la charge de la reconstruction ne pèse plus sur la commune et a été transférée à M. Philippe Chantal.

Le protocole transactionnel signé en septembre 2017 a réglé définitivement le litige de la reconstruction, aucune somme ne pouvait être versée en plus.

Il s'agit d'une libéralité interdite « une commune ne peut payer une somme qu'elle ne doit pas. »

La jurisprudence est constante et ferme sur ce point, autant au civil que par le juge administratif. (Cf. infra)

**Il ne fait pas de doute que la commune a toutes les chances d'obtenir l'annulation du protocole dit complémentaire et le remboursement des 12 500 €.**



## 2.3.2 - LE PROTOCOLE INITIAL SIGNE LE 22 SEPTEMBRE 2017

### 2.3.2.1 - L'action en nullité du protocole

L'application de l'arrêt de la Cour d'appel de Riom aurait conduit la commune à reconstruire, mais elle gardait son patrimoine intact. L'application de la transaction lui fait perdre son patrimoine et lui coûte une somme importante plus importante que si elle avait reconstruit elle-même. La commune perd beaucoup, immédiatement par les versements effectués et par son appauvrissement à long terme.

Avec l'application de l'arrêt de la Cour d'appel de Riom, M. Philippe Chantal aurait obtenu la reconstruction de deux bâtiments, mais son patrimoine n'aurait pas évolué. Il serait simplement resté titulaire d'un bail rural pour encore 4 ans.

L'application de la transaction le rend maître du chantier, donc des délais voulus courts de reconstruction, il devient propriétaire de l'exploitation d'une valeur d'environ 500 000 € et perçoit environ 466 000 € en trésorerie, compte non tenu de l'économie de l'absence de loyer (35 600 €).

**Il ne fait aucune concession. Au contraire, la transaction lui fait gagner environ un million d'euros sans cause.**

Selon l'article 2044 du Code civil « *La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître* ».

En l'absence de concession consentie par M. Chantal, **la transaction est nulle en droit.**

**Dans ces conditions, la commune a une chance réelle de succès dans son action devant le juge.**

### 2.3.2.2 - L'action en caducité du protocole transactionnel

Si à ce jour la commune s'est acquittée de toutes ses obligations prévues au protocole transactionnel, M. CHANTAL n'a pas exécuté les obligations lui incombant en application de ce protocole.

En effet, il n'a pas reconstruit les bâtiments dans le délai de six mois, prévu par la Cour d'appel. En outre, à ce jour, soit plus de 4 ans après la signature du protocole, les bâtiments n'ont toujours pas été reconstruits.

**Il convient de rappeler que le litige ne portait que dans cette reconstruction urgente.**

En outre, la commune a pris en charge l'évacuation des ruines et le terrassement, ce qui augmente sensiblement le financement par la commune de la reconstruction prévue, sans compter les frais d'acte de vente de près de 16 000 €.

La somme, de plus de 635 000 pour le faire est donc indue et représente une forme de **libéralité accordée au fermier**, libéralité interdite et sanctionnée par la jurisprudence dont le principe a été posé notamment par l'arrêt CE, Sect., 19 mars 1971, Mergui, n° 79962 (Cf. développement infra).

De fait, l'application de l'arrêt de la Cour d'appel aurait conduit à la reconstruction de deux bâtiments, sans utilité manifeste, puisque non reconstruits à ce jour. De ce point de vue, il serait possible de considérer que M. CHANTAL a développé une argumentation devant le juge qui n'était pas conforme à la réalité.

**Avec la transaction, et en l'absence du respect de ses obligations, le fermier se retrouve, sans motif, propriétaire d'une exploitation de plus de 53,5 hectares, et de plus de 466 000 € de trésorerie. Son patrimoine a considérablement augmenté de près de 1 M€ sans cause.**

Ainsi qu'en a déjà jugé la Cour de cassation (Cass. Civ. I, 12 juillet 2012, n° 09-11.582), une transaction ne met pas fin au litige et n'a pas l'autorité de la chose jugée, en cas de manquement de l'une des parties à ses engagements

La transaction est d'abord un contrat, dont l'inexécution par l'autre partie d'une des obligations mises à sa charge, permet au juge, saisi, de prononcer la résolution, son exécution forcée, et faire droit à une demande indemnitaire.

Or si le litige résidait dans le besoin de reconstruction rapide des 2 bâtiments, le cocontractant n'a pas reconstruit les bâtiments théoriquement nécessaires au bon fonctionnement de son exploitation et à son équilibre économique. **La réalité même de l'objet du litige pose question.**

**Le fermier n'ayant pas respecté les engagements pris dans le protocole transactionnel, la commune est en droit de saisir le juge pour demander la résolution de la transaction caduque, accompagnée d'une demande indemnitaire, ne serait-ce que du loyer non perçu depuis la vente (36 000 € à ce jour).**

**Ainsi, même si de manière improbable, je juge admettait la validité du protocole, il ne pourrait que constater sa caducité par défaut de son exécution par l'un des co-contractants.**

En outre, **la cession de l'exploitation ne présente aucun lien avec le litige**, et d'ailleurs ne fait l'objet d'aucune justification dans la transaction.



Finalement, l'exploitant devient propriétaire d'un grand et beau domaine, non seulement sans verser un centime mais en recevant 437 680 € de la commune, sans compter la prise en charge par la commune de l'enlèvement des ruines et du terrassement et du coût de la cession (15 736,42 €).

Conformément à l'arrêt de la Cour de cassation précité, l'absence d'exécution de la reconstruction des bâtiments, objet du litige, reconstruction qui devait être rapide (sous astreinte), conduit à supprimer toute valeur juridique à la transaction, **la cession étant au surplus, inexplicée et sans cause.**

**Le protocole transactionnel est donc caduc.**

### 2.3.2.3 - Conséquences de la nullité et/ou la caducité de la transaction sur la cession

La cession de domaine était prévue dans le protocole transactionnel. En conséquence de la nullité ou de la caducité de ce dernier, la disposition prévoyant la cession suit le sort du protocole et doit être annulée.

L'acte notarié de cession fait expressément référence au litige, à l'arrêt de la Cour d'appel de Riom puis au protocole avec ses diverses dispositions concernant la cession du Domaine et d'ailleurs annexé à l'acte de vente le protocole signé.

La délibération du 14 septembre 2017, contrainte par celle du 10 juillet 2017 et le protocole transactionnel n'est en outre pas justifiée par un avis des Domaines (Cf. supra), n'apporte aucun élément d'évaluation du prix fixé ni des motifs de la cession, ni même sur un lien hypothétique avec le litige.

Elle ne peut « régulariser » cette cession à vil prix et sans aucune contrepartie ni motif d'intérêt général ni à une personne chargée d'une mission de service public (CE, 14 octobre 2015, Commune de Châtillon-sur-Seine, n°375577 ; CE, Sect. 3 novembre 1997, n°169473)

La différence entre le prix « normal » du bien et le prix fixé par la commune bien inférieur, constitue une libéralité que le juge administratif de jurisprudence constante écarte. (CE du 7 mars 2016, point 2 :

*« Considérant que les personnes morales de droit public ne peuvent jamais être condamnées à payer des sommes dont elles ne sont pas redevables ; que cette interdiction est d'ordre public et doit être soulevée d'office par la juridiction à laquelle une telle condamnation est demandée ; »*



L'interdiction de céder à vils prix des biens appartenant à une personne publique a fait d'ailleurs l'objet de décisions du Conseil constitutionnel : *Privatisations* des 25-26 juin 1986 n°86-207 DC, les biens publics ne peuvent pas être cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé à des prix inférieurs à leur valeur.

La cession est donc nulle, la commune a un intérêt légitime à demander en justice l'annulation de la cession afin d'obtenir la rétrocession des terrains.

**En conclusion, non seulement la commune a un intérêt matériel à agir, mais elle a des chances importantes de l'emporter et la présente requête répond aux conditions posées par le Conseil d'État dans sa jurisprudence constante. (CE 28 mai 2021 n° 4474403)**

### 3 - CONCLUSIONS

Vu le Code de justice administrative,  
Vu le Code général des collectivités territoriales  
Vu le Code rural et de la pêche maritime  
Vu les pièces versées au débat,

#### Il est demandé au Tribunal de :

- Saisir le Préfet du Cantal pour transmission à la commune de Mauriac, la présente requête, valant mémoire au sens de l'article R. 2132-1 du code général des collectivités territoriales pour qu'elle en délibère ;
- Si la commune maintient son refus d'agir en justice, autoriser le requérant à engager les actions judiciaires listées dans la requête, à savoir :
  - S'agissant du protocole transactionnel, engager **auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant, à titre principal, de prononcer la nullité de la transaction et ses conséquences et, à titre subsidiaire, de prononcer la résolution de la transaction et ses conséquences ; **Engager auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant de prononcer la nullité de la vente du Domaine de Marchand à M. CHANTAL et ses conséquences ;
  - S'agissant du protocole dit complémentaire, **engager auprès du juge judiciaire un recours** lui demandant de constater la nullité du protocole transactionnel complémentaire en l'absence de litige et de dette de la commune, et d'imposer le remboursement de la somme indûment versée.



- Condamner la commune à verser la somme de 1500 euros à la requérante en application de l'article L 761-1 du CJA.

Fait à Paris, le 24 janvier 2022

Maud CHILD  
Avocat à la Cour

Jérôme HONG-ROCCA  
Avocat à la Cour

### **BORDEREAU DES PIÈCES COMMUNIQUÉES**

Pièce n° 1 : Avis d'impôt - Taxe foncière pour 2021 - M. Marc-Antoine Mandon

Pièce n° 2 : Arrêt de la Cour d'appel de RIOM du 24 octobre 2016

Pièce n° 3 : Protocole transactionnel du 22 septembre 2017 et délibération annexée

Pièce n° 4 : Acte de cession du Domaine Marchand

Pièce n° 5 : Subventions de la PAC

Pièce n° 6 : protocole complémentaire et décision du 19 octobre 2017 du maire annexée

Pièce n° 7 : Demande d'actions courrier n° 240-211102-LDEMOJ à la commune de Mauriac et accusé de réception du 3 novembre 2021

Pièce n° 8 : Ordre du jour du 9 décembre 2021 Ville de MAURIAC (CANTAL-15) - Site officiel

Pièce n° 9 : Plan du Domaine de Marchand - Extrait du cadastre

Pièce n° 10 : Arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017

Pièce n° 11 : Délibération du 14 septembre 2017

Pièce n° 12 : Mail de France Domaine du 6 septembre 2017

Pièce n° 13 : Données et études statistiques - Ministère de la transition écologique

Pièce n° 14 : Extrait acte du Tribunal de commerce - cheptel GAEC Chantal

Pièce n° 15 : Chambre d'agriculture Coût des bâtiments d'exploitation

Pièce n° 16 : Extraits ministère de l'Agriculture AGRESTE et Cap élevage n° 43

Envoyé en préfecture le 21/02/2022

Reçu en préfecture le 21/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 015-211501200-20220217-DELIB20220217\_1-DE

COMMUNE DE MAURIAC C/ MANDON  
CM//CM n° 210487

## MEMOIRE EN REPONSE n°1

Dossier TA n°2200165

### POUR :

La **COMMUNE de MAURIAC**, représentée par son maire en exercice, domicilié Mairie 20, Place Georges Pompidou à MAURIAC (15200) et autorisée à agir en justice par délibération en date du .... (**pièce n°1**).

Ayant pour avocat **Me Chloé MAISONNEUVE de la SCP TEILLOT & ASSOCIES**, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND demeurant 21 Boulevard Berthelot 63400 CHAMALIERES.

### CONTRE :

**Monsieur Marc Antoine MANDON**, domicilié 15200 MAURIAC (France)

Ayant pour avocat **la SELARL JURIFISCIA**, 45, rue Saint Ferdinand 75017 PARIS

### EN PRESENCE DE :

Monsieur le Préfet du CANTAL

Envoyé en préfecture le 21/02/2022  
Reçu en préfecture le 21/02/2022  
Affiché le 21/02/2022  
ID : 015-211501200-20220217-DELIB20220217\_1-DE

Berger  
Levrault



*Vu pour être annexé à la délibération  
n° 2022-02-17/1 du 17 février 2022*

*Maire,*

## I. RAPPEL DES FAITS ET PROCEDURE

Suivant acte du 28 janvier 2004, enregistré au centre des impôts de MAURIAC le 24 février 2004 (**pièce n°2**), la commune de MAURIAC a donné à bail à Philippe CHANTAL à compter du 26 mars 2003, une propriété agricole dite « domaine de Marchand » d'une superficie de 45ha comprenant bâtiments d'habitation, bâtiments d'exploitation, jardins, prés et terres.

Le bail comprenait également le cheptel vif attaché à l'exploitation, soit 15 vaches et 4 doublonnes.

Le bail d'une durée de neuf années a commencé à courir le 26 mars 2003 jusqu'au 25 mars 2012 moyennant un fermage annuel de 4.149, 35 €.

Suivant acte sous seing privé en date du 29 mars 2005, portant avenant au bail (**pièce n°3**), la commune de MAURIAC a vendu à Philippe CHANTAL le cheptel loué moyennant le prix de 12.948, 50 €, fixé à dire d'expert, le bail se trouvant modifié de ce fait.

Suivant acte du 11 mai 2012 enregistré le 26 juillet 2012 (**pièce n°4**) les parties ont expressément renouvelé le bail consenti à compter du 26 mars 2012 jusqu'à l'échéance du 25 mars 2021 moyennant un fermage annuel de 4.445, 85 €.

Les biens loués ont été mis à la disposition du GAEC CHANTAL constitué entre Philippe CHANTAL et Bernard CHANTAL le 18 avril 1997 dont Philippe CHANTAL s'est retiré le 3 mars 2014 (**pièce n°5**).

Alors que les biens loués étaient exploités par le GAEC CHANTAL (**pièce n°6**) :

- la maison d'habitation a été détruite par un incendie le 23 mars 2013
- le bâtiment d'exploitation a été détruit par un incendie le 25 mars 2013.

Suivant correspondance de son conseil du 28 janvier 2014 (**pièce n°7**), Philippe CHANTAL a sollicité la reconstruction du bâtiment d'exploitation et de la maison d'habitation loués prétendant que la destruction de ces bâtiments compromettrait gravement l'équilibre de son exploitation.

Suivant requête du 14 avril 2014, Philippe CHANTAL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC sollicitant :

- « la reconstruction à l'identique des biens loués, à savoir bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances, dans un délai maximum de six mois à compter du jugement à intervenir, et à défaut sous peine d'une astreinte d'un montant de 1.000, 00 € par jour de retard »
- « l'indemnisation du préjudice de jouissance, économique, moral et financier résultant de la carence de la commune de MAURLAC, bailleuse, à procéder à la reconstruction de ce bâtiment depuis le versement de l'indemnisation reçue de son assureur et, à tout le moins, depuis le courrier recommandé en date du 28 janvier 2014. Que Philippe CHANTAL a sollicité l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire confiée à tel expert qu'il plaira au tribunal avec pour mission de décrire et donner son avis et évaluer les préjudices subis par Philippe CHANTAL »
- « l'exonération du paiement des fermages dus à la commune de MAURLAC depuis les sinistres intervenus les 23 et 25 mars 2013, et jusqu'à la reconstruction des bâtiments d'habitation et d'exploitation »
- « la condamnation de la commune de MAURLAC à lui payer une somme de 2.500, 00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC ».

Suivant jugement du 15 octobre 2015, le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC a :

- « condamné la commune de MAURIAC à procéder à la reconstruction de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation loués à M. CHANTAL dans un délai d'un an à compter de la date du présent jugement, sous astreinte de 500, 00 € par jour de retard pendant une durée de quatre mois »
- « avant dire droit sur la demande d'indemnisation, désigné Monsieur Jacques CONDAMINE en qualité d'expert avec pour mission de visiter les lieux et évaluer précisément le préjudice économique subi par M. CHANTAL du fait de la perte du bâtiment sur une base annuelle de façon à permettre au tribunal de déterminer l'indemnité due en fonction de la durée de privation qui pourra être imputée à faute du bailleur en considération de la date de début des travaux de reconstruction »
- « dit que Philippe CHANTAL consignera une somme de 1.000, 00 € à valoir sur les honoraires de l'expert »
- « rejeté la demande d'exonération du paiement des fermages sauf ce qui est dit aux motifs sur la part afférente aux bâtiments détruits pendant la durée de privation ».

La commune de MAURIAC a régulièrement interjeté appel de ce jugement.

Suivant arrêt du 24 octobre 2016, la Cour d'Appel de RIOM a :

- Confirmé le jugement déféré hormis en ses dispositions ayant assorti sa décision d'une astreinte de 500 euros par jour de retard pendant une durée de quatre mois à défaut pour la commune de Mauriac de procéder à la reconstruction dans un délai d'un an
- Dit que la reconstruction de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation loués à M. Philippe CHANTAL devra être réalisée dans un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard pendant une période de quatre mois,
- Condamné la commune de Mauriac à verser à M. Philippe CHANTAL une somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Rejeté les demandes plus amples ou contraires et dit que les dépens d'appel seront supportés par la commune de Mauriac et recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Après rapprochement entre les parties, il a été convenu de mettre un terme au litige en régularisant un protocole d'accord sur les bases suivantes :

- la commune de MAURIAC versera à Philippe CHANTAL à titre d'indemnité à la suite de la destruction des immeubles bâtis loués et en vue de leur reconstruction la somme de 600.000, 00 €, (six cent mille euros)
- la commune de MAURIAC s'engage à céder à Philippe CHANTAL, qui s'engage à en faire l'acquisition, la propriété louée pour une superficie de 45ha, dont détail parcellaire annexé aux présentes, au prix de 200.000, 00 €, (deux cent mille euros)
- les parties conviennent que :
  - o le prix de vente sera payé par compensation avec l'indemnité due par la commune laquelle versera donc la somme de 400.000, 00 € (quatre cent mille euros) à Philippe CHANTAL dans les modalités prévues par la comptabilité publique
  - o les frais de la vente seront supportés par la commune de MAURIAC
- la commune de MAURIAC s'engage à verser à Philippe CHANTAL la sommes 35.180, 00 € (trente-cinq mille six cent quatre-vingt euros) à titre d'indemnité complémentaire et forfaitaire (astreinte du 2 mai 2017 au 10 juillet 2017 pour 35.000, 00 € et amende pénale pour 180, 00 €)
- en exécution de l'arrêt du 24 octobre 2016, la commune de MAURIAC s'acquittera de la somme de 2.500, 00 € mise à sa charge et des frais d'expertise dus au titre des dépens

- les parties déclarent que le présent protocole met un terme aux différends les opposant et renoncent à toutes demandes ou recours l'une envers l'autre
- les parties déclarent que la mesure d'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal paritaire des baux ruraux d'AURILLAC est désormais sans objet
- la présente transaction revêt l'autorité de la chose jugée en application des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

La signature de ce protocole d'accord a été autorisée par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2017 transmise en préfecture le 17 juillet 2017 et affichée en mairie le 18 juillet 2017.

Aucun recours n'a été formé à l'encontre de cette délibération devenue définitive.

Un second protocole d'accord transactionnel complémentaire a été régularisé le 19 octobre 2017 et transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité le 2 novembre 2017 concernant le paiement de la liquidation d'astreinte pour un montant de 10 025 € en exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel concernant la liquidation de l'astreinte de 500 €/jour de retard.

Par une requête n°2200165 du 24 janvier 2022, Marc-Antoine MANDON demande au Tribunal administratif de Clermont-Ferrand de :

- Saisir le Préfet du Cantal pour transmission à la commune de Mauriac, la présente requête, valant mémoire au sens de l'article R. 2132-1 du code général des collectivités territoriales pour qu'elle en délibère ;
- Si la commune maintient son refus d'agir en justice, autoriser le requérant à engager les actions judiciaires listées dans la requête, à savoir :
  - S'agissant du protocole transactionnel, engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant, à titre principal, de prononcer la nullité de la transaction et ses conséquences et, à titre subsidiaire, de prononcer la résolution de la transaction et ses conséquences ; Engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant de prononcer la nullité de la vente du Domaine de Marchand à M. CHANTAL et ses conséquences ;
  - S'agissant du protocole dit complémentaire, engager auprès du juge judiciaire un recours lui demandant de constater la nullité du protocole transactionnel complémentaire en l'absence de litige et de dette de la commune, et d'imposer le remboursement de la somme indûment versée.

## II. DISCUSSION

### 1. Rappel des dispositions applicables

Aux termes de l'article L.2132-5 du code général des collectivités territoriales, « *Tout contribuable inscrit au rôle de la commune a le droit d'exercer, tant en demande qu'en défense, à ses frais et risques, avec l'autorisation du tribunal administratif, les actions qu'il croit appartenir à la commune, et que celle-ci, préalablement appelée à en délibérer, a refusé ou négligé d'exercer* ».

L'article L2132-6 précise que « *Le contribuable adresse au tribunal administratif un mémoire détaillé. Le maire soumet ce mémoire au conseil municipal lors de la plus proche réunion (...)* ».

Selon l'article R2132-1, « *Dans le cas prévu à l'article L. 2132-6, il est délivré au contribuable un récépissé du mémoire détaillé qu'il a adressé au tribunal administratif.* »

*Le préfet, saisi par le président du tribunal administratif, transmet immédiatement ce mémoire au maire, en l'invitant à le soumettre au conseil municipal.*

*La décision du tribunal administratif est rendue dans le délai de deux mois à dater du dépôt de la demande d'autorisation. Toute décision qui porte refus d'autorisation doit être motivée ».*

Selon l'article R2132-2, « *Lorsque le tribunal administratif ne statue pas dans le délai de deux mois ou lorsque l'autorisation est refusée, le contribuable peut se pourvoir devant le Conseil d'Etat* ».

L'article R2132-3 précise que « *Le pourvoi devant le Conseil d'Etat est, à peine de déchéance, formé dans le mois qui suit, soit l'expiration du délai imparti au tribunal administratif pour statuer, soit la notification de l'arrêté portant refus.*

*Il est statué sur le pourvoi dans un délai de trois mois à compter de son enregistrement au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat* ».

Selon une jurisprudence constante, il appartient à l'autorité compétente, lorsqu'elle examine une demande présentée par un contribuable sur le fondement de ces dispositions, de vérifier, sans se substituer au juge de l'action, et au vu des éléments qui lui sont fournis, que **l'action envisagée présente un intérêt suffisant pour la commune et qu'elle a une chance de succès** (CE, 26 juin 1992, N°1373).

Selon la jurisprudence administrative, l'intérêt de la commune ne peut s'entendre que de **ses intérêts matériels, à l'exclusion notamment de ses intérêts moraux** (CE, N°192498, 17 juin 1998).

En outre, l'intérêt de la commune doit être « *suffisant* ».

Marc-Antoine MANDON entend être autorisé à exercer auprès du juge judiciaire :

- un recours en nullité du protocole transactionnel et à titre subsidiaire une action en résolution du protocole transactionnel ;
- un recours en nullité de de la vente du Domaine de Marchand à M. CHANTAL et ses conséquences ;
- un recours en nullité du protocole transactionnel complémentaire en l'absence de litige et de dette de la commune, et d'imposer le remboursement de la somme indûment versée 10 025 €).

De tels recours n'ont aucun intérêt matériel suffisant pour la commune de MAURIAC.

## **2. Examen des demandes**

### **a. Sur la demande de nullité et subsidiairement, de résolution du protocole transactionnel**

Selon l'article 2044 Code civil, « *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.* »

En vertu de l'article 2052 du même code, un tel contrat a entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Dans le cadre de la procédure d'autorisation de plaider, le requérant doit démontrer que l'action en nullité permettra, de façon certaine, d'obtenir une solution plus favorable pour la commune que celle convenue lors de la transaction.

Lorsque l'action en nullité du protocole transactionnel expose la commune à une solution beaucoup moins avantageuse, le juge considère que l'intérêt n'est pas suffisant.

Le Conseil d'Etat a ainsi jugé dans un arrêt du 29 décembre 2000 (N°219918) que :

*« Considérant que M. X... a demandé l'autorisation d'intenter une action en nullité de la transaction conclue le 29 juin 1999 entre la ville de Grenoble et la société des eaux de Grenoble, anciennement compagnie de gestion des eaux du Sud-Est ; que cette transaction avait pour objet de mettre fin à deux conventions conclues le 3 novembre 1989 et confiant à la compagnie de gestion des eaux du Sud-Est une délégation pour gérer les services publics de distribution des eaux et d'assainissement ; que si l'action en nullité de cette transaction, au cas où elle aboutirait, permettrait à la ville de se faire rembourser l'indemnité de 86,2 millions de francs versée en contrepartie de la fin anticipée des conventions de 1989, elle la mettrait également dans l'obligation soit de résilier ces conventions en versant à la société des eaux de Grenoble une indemnité de 282 millions de francs conformément à leurs stipulations, soit de saisir le juge du contrat d'une action tendant à ce que soit constatée leur nullité ; **que cette dernière action risquerait d'aboutir à ce que la ville soit tenue de verser à la société des eaux de Grenoble une indemnité supérieure à celle qu'elle s'est engagée à verser dans le cadre de la transaction ; que, par suite, l'action que M. X... envisage d'engager pour le compte de la ville de Grenoble ne présente pas pour cette dernière un intérêt suffisant, ni d'ailleurs de chance de succès ; que M. X... n'est, dès lors, pas fondé à demander l'annulation de la décision du 6 mars 2000 par laquelle le tribunal administratif de Grenoble lui a refusé l'autorisation qu'il sollicitait ; »).***

De même, le Conseil d'État a jugé dans un arrêt du 26 072011 (N°349020) :

*« Considérant qu'il ne résulte pas de l'instruction que, à supposer qu'elle aboutisse, l'action envisagée par M. B, qui estime que la ville de Paris pourrait prétendre à des dommages et intérêts au moins égaux à 4 194 320 euros, puisse permettre à la ville d'obtenir un montant significativement supérieur aux sommes qui lui sont contractuellement garanties, et auxquelles elle serait nécessairement appelée à renoncer dès lors que cette action suppose, sauf à être regardée comme irrecevable en raison de l'effet extinctif de l'action civile attaché au protocole - qui a la nature d'une transaction au sens de l'article 2044 du code civil - que M. B obtienne préalablement qu'en soit constatée la nullité et que la ville restitue ainsi les sommes déjà perçues ; qu'en effet, premièrement, le préjudice généré par des faits non retenus, car prescrits, par les ordonnances de renvoi devant le tribunal correctionnel de Paris, ne peut pas faire l'objet d'une réparation ; que, deuxièmement, M. B ne fournit aucun élément de nature à remettre sérieusement en cause ni l'évaluation, par les parties au protocole, des charges exposées par la ville au titre des emplois ayant donné lieu au procès en cours, ni l'appréciation ayant conduit la ville à abandonner ses prétentions s'agissant de l'un de ces emplois au motif qu'il n'a pas été sans contrepartie réelle pour elle ; que, troisièmement, la minoration des sommes versées à la ville résultant selon M. B du choix des parties de faire courir les intérêts légaux à partir du 1er janvier 1998, et non d'une date antérieure, apparaît purement hypothétique, dès lors que le juge de l'action civile pourrait discrétionnairement fixer ce point de départ, en vertu de l'article 1153-1 du code civil, à la date de prononcé de son jugement ou à toute autre date ; qu'enfin, la capitalisation des intérêts n'est, contrairement à ce que soutient le requérant, pas de droit ;*

***Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'action envisagée par M. B ne présente pas d'intérêt suffisant pour la ville de Paris ; qu'est sans incidence à cet égard, à la date de la présente décision, le risque allégué par le requérant que la nullité de ce protocole soit ultérieurement constatée par le juge civil.***

Au cas d'espèce, les actions envisagées ne présentent pas d'intérêt matériel suffisant pour la commune et n'ont aucune chance de succès en application de l'article L.2132-5 du code général des collectivités territoriales.

Il s'avère au contraire que de telles actions exposeront la commune de MAURIAC à des risques judiciaires et financiers de la part de M. CHANTAL beaucoup plus conséquents.

Concernant le protocole transactionnel signé le 22 septembre 2017, le requérant soutient que :

- La simple exécution de l'arrêt d'appel aurait été bien plus favorable à la commune ;
- Le fermier ne fait aucune concession ;
- Le fermier bénéficie d'une libéralité de la part de la commune ;
- Le fermier n'a pas exécuté ses obligations issues du protocole.

De telles allégations sont purement et simplement fausses et témoignent de la méconnaissance de la réglementation en droit rural et en droit des assurances suite au sinistre incendie.

Au cas d'espèce, le protocole d'accord a été régularisé pour mettre un terme à un litige ancien et très compliqué tant sur le plan juridique que sur le plan humain.

Suite au sinistre incendie de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation survenu le 25 mars 2013, la commune de MAURIAC a perçu une indemnité d'assurance d'1.000.000 euros.

Ce point est purement et simplement passé sous silence alors qu'il s'agit d'un élément déterminant et essentiel dans l'économie du protocole.

En application de l'article 411-30 du code rural et de la pêche maritime, la commune de MAURIAC avait une obligation de reconstruire les biens loués par bail à ferme.

Aux termes de sa décision revêtue de l'autorité de la chose jugée, la Cour d'Appel de RIOM a ainsi jugé qu'il est établi que les destructions tant des bâtiments d'habitation que d'exploitation compromettent gravement l'équilibre économique de l'exploitation et a enjoint à la commune de reconstruire ces bâtiments dans le délai de six mois sous astreinte de 500 € par jour de retard.

Cette décision n'est pas critiquable au regard de la jurisprudence de la Cour de Cassation concernant l'obligation de reconstruire à l'identique.

De plus, en application de l'article 411-30 précité, la commune de MAURIAC était tenue d'affecter à due concurrence l'indemnité aux dépenses de reconstruction de la maison d'habitation et du bâtiment d'exploitation.

Or, la valeur vénale d'un bien n'augmente pas proportionnellement au montant des travaux réalisés.

De plus, la réalisation de ces travaux dans un court laps de temps était difficile à mettre en œuvre au regard des règles du code des marchés publics. Dans le même temps, la commune de MAURIAC s'exposait en cas de retard au paiement d'une astreinte de 500 € par jour.

Ainsi, au regard des règles de la commande publique et compte tenu du coût réel de la reconstruction qui s'avérait supérieur, il était de l'intérêt de la commune de transiger ce dossier pour échapper à cette obligation de reconstruction.

En outre, dès lors que la Cour avait confirmé le jugement déféré ayant ordonné avant dire droit une expertise judiciaire et désigné M. CONDAMINE en qualité d'expert avec pour mission de visiter les lieux et évaluer le préjudice économique de M. CHANTAL, la commune s'exposait à de nouvelles condamnations pour réparer le préjudice subi par son fermier.

La transaction n'apparaît pas contraire aux intérêts de la commune dès lors que :

- Elle a perçu l'indemnité d'assurance d'1.000.000 euros
- Moyennant la suppression de l'obligation de reconstruction, la commune a accepté de verser une indemnité de 600.000,00 € et de vendre ladite propriété agricole moyennant le prix de 200.000,00 €
- La commune conserve la somme de 400.000,00 € au titre de l'indemnité d'assurance sans obligation de reconstruction
- Il est mis fin à tout nouveau contentieux tenant notamment à l'indemnisation du préjudice économique du fermier.

In fine, le patrimoine de la commune ne s'est en aucun cas appauvri puisqu'elle a perçu la somme de 200.000,00 € au titre du prix de vente, outre la somme de 400.000,00 € au titre du solde de l'indemnité d'assurance.

En revanche, en cas de nullité du protocole transactionnel, la commune devrait :

- Reconstruire les immeubles détruits et ce, sans qu'il soit établi que l'indemnité d'assurance puisse couvrir la totalité des frais en raison notamment de l'augmentation actuelle du coût des matériaux
- Indemniser le fermier du préjudice subi au titre de la perte d'exploitation et ce après expertise judiciaire
- S'acquitter du montant total de l'astreinte, soit la somme de 60 000 €.

Par ailleurs, il sera relevé qu'aux termes dudit protocole transactionnel, M. CHANTAL n'a nullement pris l'engagement de reconstruire dans un délai déterminé, le protocole prévoyant « le versement d'une somme de 600.000 euros à titre d'indemnité à la suite de la destruction des immeubles bâtis et en vue de leur reconstruction ».

En tout état de cause, la circonstance que M. CHANTAL n'ait pas reconstruit le bâtiment ne constitue pas un motif de nullité du protocole.

Il apparaît donc que le protocole présente des concessions réciproques et équilibrées entre les parties et ne comporte aucune libéralité de la commune et ne méconnaît aucune règle d'ordre public.

### ***b. Sur la demande de nullité de la vente du Domaine de Marchand***

A titre liminaire, il sera observé que la délibération autorisant la signature de la vente n'a fait l'objet d'aucun recours et est donc définitive.

Or, il appartenait au requérant, s'il s'y croyait fondé de saisir le Tribunal administratif de céans.

La procédure de demande d'autorisation de plaider ne saurait permettre au requérant de contourner l'expiration des voies et délais de recours.

Par ailleurs, la délibération du 14 septembre 2017 a autorisé la vente de cet ensemble immobilier après avoir sollicité pour avis France Domaine.

La circonstance que France Domaine n'ait pas réalisé l'évaluation dans le délai d'un mois ne constitue pas un motif de nullité de la vente. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un vice de procédure, France Domaine ayant été consulté.

Quant au grief tenant au défaut de motivation de la délibération, il n'est pas fondé et n'est en aucun cas de nature à constituer une cause de nullité de la vente.

En définitive, le Tribunal ne manquera pas de constater que la demande de nullité de la vente passée devant notaire n'est assortie d'aucun moyen permettant d'établir que cette action a un intérêt suffisant pour la commune.

Toute l'argumentation du requérant repose sur le postulat erroné selon lequel le prix de vente serait inférieur à la valeur vénale de cette propriété agricole.

En premier lieu, la circonstance qu'un bien soit cédé à un prix inférieur à sa valeur vénale n'entraîne pas ipso facto la nullité de la vente.

Il appartient au demandeur à l'action de nullité de démontrer que le prix est dérisoire ou vil.

Or, en l'espèce, le requérant ne justifie ni même n'allègue d'un vil prix.

En second lieu, le prix de vente de cet ensemble immobilier est parfaitement conforme à la valeur vénale de ce type de propriété.

Nous ne disposons au dossier d'aucune autre pièce d'expertise, avis ou rapports d'évaluation.

Tout l'argumentaire du requérant est fondé sur l'arrêté ministériel du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017.

Ainsi que cela ressort des termes mêmes dudit arrêté, il s'agit d'un barème indicatif qui n'a aucune valeur contraignante.

Le montant du prix de vente (200.000,00 €) a été fixé au regard de la valeur vénale de ladite propriété agricole **occupée et sans bâtiment d'exploitation et d'habitation.**

La circonstance que ledit ensemble immobilier ait été cédé à M. CHANTAL ne saurait suffire considérer ledit bien comme libre de toute occupation lors de la fixation du prix.

Une telle affirmation est contraire à une jurisprudence constante du juge judiciaire.

En effet, une jurisprudence constante affirme qu'un terrain loué a moins de valeur qu'une propriété libre d'occupation.

La vente de la propriété agricole n'entraîne nullement la résiliation du bail.

Le tableau n°2 propose le barème indicatif suivant pour les terrains agricoles loués :

Régions départements (petites) régions agricoles	2017		
	Dominante	Minimum (1)	Maximum (2)
15-Cantal			
CANTAL, SUD EST LIMOUSIN, ARTENSE	4 540	1 140	9 260

La surface des bois est de 07 ha 67 a 45 ca.

La surface des terres agricoles est de 45 ha 85 a 11 ca.

Le requérant indique que les bois ont été cédés pour un montant de 15 349 € (page 13 de la requête).

Selon ses propres dires, les terres ont été cédées pour un montant de 184 651 €.

La surface des terres étant de 45ha 85a 11ca (et non de 48ha 85a 11ca comme indiqué à tort par le requérant), le prix à l'hectare est de l'ordre de 4027 €.

Ce prix est très proche « du prix dominant » indiqué dans le barème.

De plus, en comparaison avec le barème de la SAFER (qui a d'ailleurs souligné une baisse de 7% en 2017), les prix moyens sont les suivants (pièce n°) :

Cantal, Sud-Est limousin, Artense	6 530	6 580	6 300	6 200	6 170	5 860	6 010	5 610	- 7 %	1 310	9 460
Massiac, Cézaillier-Margeride, Aubrac et Planèze	5 400	5 270	5 250	5 260	5 620	5 830	5 760	5 600	- 3 %	1 130	8 730
Châtaigneraie, Bassin d'Aurillac	6 910	7 200	7 190	8 060	7 680	7 590	7 190	7 270	+ 1 %	1 320	12 300
<b>CANTAL</b>	<b>6 120</b>	<b>6 130</b>	<b>6 030</b>	<b>6 190</b>	<b>6 290</b>	<b>6 230</b>	<b>6 160</b>	<b>5 970</b>	<b>- 3 %</b>		

Terre-net Média publie les prix des terres et prés libres et occupés par petite région agricole pour 2017 ainsi que leur évolution au cours des 10 dernières années (pièce n°).

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, les prix moyens des terres libres en 2017 vont de 2 290 €/ha à 9 910 €/ha. Le prix moyen à l'hectare observé dans la région est de 4 720 €.

Pour les terres occupées, les prix oscillent entre 1 870 €/ha et 7 020 €/ha, avec une moyenne de 3 570 €/ha.

Ainsi, le prix à l'hectare apparait conforme à la valeur vénale desdits biens.

En tout état de cause, le requérant ne produit aucune pièce probante et circonstanciée établissant que ce prix à l'hectare serait sous-évalué.

Il suffit pour s'en convaincre d'examiner les ventes passées à proximité pour des biens similaires qui mettent en évidence un prix à l'hectare de celui objet de la vente en litige.

Enfin, il apparaît indispensable de rappeler que la commune a perçu le prix de vente d'un montant de 200.000,00 € et a conservé la somme de 400.000,00 € au titre des indemnités d'assurance et ce, sans avoir l'obligation de reconstruire.

In fine, cette somme lui est restée acquise et a permis d'enrichir le patrimoine de la commune.

Cette somme globale de 600.000,00 € est in fine largement supérieure à la valeur de cette exploitation agricole.

Dans ces conditions, les affirmations selon lesquelles la commune se serait appauvrie de 110 000 € (en retenant un prix à la dominante pour terres non occupées de 6020 €/ha) voire même de 304 000 € (en retenant un prix supérieur pour terres non occupées de 10 700 €/ha) apparaissent mal fondées.

En conséquence, l'argumentation développée par le requérant sera écartée sans difficulté.

**c. Sur la demande de nullité du protocole transactionnel complémentaire**

Quant à la somme de 12500 €, elle correspond au montant de la liquidation de l'astreinte complémentaire en exécution de l'arrêt de la Cour d'appel.

Il s'agit de l'exécution financière d'une décision de justice.

Précisément, la somme de 12500 € correspond au montant de la liquidation due en exécution de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de RIOM pour une durée de 25 jours.

Passé le délai de 6 mois suivant la signification de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de RIOM, une astreinte de 500 € par jour de retard était due par la commune de MAURIAC.

La liquidation de l'astreinte était due pour une période de 25 jours ayant suivie l'expiration du délai de 6 mois et précédant la régularisation du premier protocole transactionnel.

S'agissant d'une astreinte due en exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel de RIOM du 24 octobre 2016, elle pouvait être liquidée sans qu'il soit besoin de régulariser un protocole transactionnel.

Il s'agit de l'exécution pure et simple d'une décision de justice de sorte que le maire se trouve en situation de compétence liée et n'avait en cette matière aucun pouvoir décisionnel.

A défaut, la commune de MAURIAC s'exposait en une action aux fins de liquidation de l'astreinte devant le Juge de l'Exécution ainsi qu'à sa condamnation à des frais supplémentaires de procédure.

Autrement dit, la signature de ce protocole complémentaire revêtait un caractère superfétatoire.

Partant, toute action en nullité dudit protocole est vouée à l'échec et n'a aucun intérêt matériel suffisant pour la commune sauf à l'exposer à des frais de procédure supplémentaire ainsi qu'au paiement d'une astreinte colossale.

En effet, si l'on devait suivre le raisonnement du requérant, les conséquences financières pour la commune de MAURIAC seraient dramatiques compte tenu notamment de la rétroactivité en cas de nullité des protocoles et de l'acte de vente :

- Restitution du prix de vente pour un montant de 200 000 € et de l'indemnité de 600 000 €
- Réalisation des travaux de reconstruction des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation pour un montant de 1 000 000 € (sans compter l'augmentation du coût des matériaux)
- Indemnisation du préjudice subi et notamment de la perte d'exploitation depuis l'incendie en 2013 jusqu'à aujourd'hui, la Cour d'Appel ayant ordonné une mesure d'expertise confiée à M. CONDAMINE expert agricole aux fins de chiffrage de ce préjudice constitué notamment de :
  - o Des frais de relogement (650 €/mois selon la Cour d'Appel de RIOM, soit sur une période de 9 ans, la somme de 70 200 €)
  - o La dégradation des parcelles
  - o Du stockage du fourrage à l'extérieur sous forme d'enrubannage et l'augmentation des coûts de production
  - o La mortalité accrue du cheptel
- Paiement de l'astreinte (500 € pendant 4 mois = 60 000 €).

**PAR CES MOTIFS ET TOUS AUTRES A PRODUIRE, DEDUIRE OU SUPPLEER, AU BESOIN D'OFFICE, LA COMMUNE DE MAURIAC DEMANDE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE :**

- **Rejeter la demande d'autorisation de plaider**
- **Condamner Antoine MANDON à lui payer la somme de 5000 € au titre de l'article L.761-1 du CJA et la somme de 5000 € en réparation du préjudice subi au titre de cette procédure abusive et dépourvue d'intérêt pour la commune.**

Fait à CHAMALIERES le 7 février 2022

### **Bordereau des pièces**

- 1-délibération du conseil municipal de MAURIAC
- 2-bail à ferme en date du 28 janvier 2004
- 3-avenant au bail en date du 29 mars 2005
- 4-renouvellement du bail à ferme du 11 mai 2012
- 5-PV AGE GAEC CHANTAL du 3 mars 2014
- 6-Rapport d'expertise après incendie
- 7-Demande de reconstruction
- 8-Arrêt de la CA de RIOM du 24 octobre 2016