

EXTRAIT du registre des délibérations de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier

Séance du 10 décembre 2025

Examen des réclamations formées contre le projet d'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental (AFAFE) de la commune de Saint Jory de Chalais et décisions correspondantes

*Toutes les personnes intéressées par le projet d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental ont été invitées à sortir lors des délibérations les concernant.
Il en est de même pour les personnes présentes à titre consultatif, invitées à sortir lors de chaque délibération.*

Observation n° 1 : M. Frédéric LAPEYRONNIE (Compte n° 3970)

Pas d'observation écrite.

La réclamation porte sur un déséquilibre en valeur entre la parcelle attribuée et la parcelle apportée dans l'opération.

Considérant tout d'abord les chiffres clés ci-exposés,

M. Frédéric LAPEYRONNIE est devenu propriétaire de la parcelle AP 155 au titre du partage réalisé dans le cadre de la succession de Gilbert LAPEYRONNIE suivant acte de Me Pateouelle en date du 29/11/2022 déposé le 27/12/2022.

Cette parcelle est incluse dans l'opération d'aménagement foncier, elle représente une superficie de 58a20ca. Dans l'acte de partage, cette parcelle est estimée à 1500€.

Considérant ensuite les éléments de procédure suivants,

M. Stéphane DEVOUGE, Géomètre-Expert, prend la parole pour présenter la réclamation déposée en dehors du cadre réglementaire par M. Frédéric LAPEYRONNIE.

« Cette observation n'a pas été présentée en Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF). M. LAPEYRONNIE n'a pas été notifié des différents avis d'enquête publique, il a découvert très récemment l'AFAFE. Il a hérité de la parcelle de son oncle en 2022. »

M. Frédéric LAPEYRONNIE est invité à entrer.

Ce dernier précise que c'est par hasard et fortuitement qu'il a découvert la procédure en cours sur la commune de Saint Jory de Chalais. Il s'est alors renseigné auprès de cousins résidant à Saint Jory. Il a ainsi obtenu les coordonnées de M. DEVOUGE qu'il a contacté pour prendre connaissance des échanges parcellaires sur le terrain. Un déséquilibre en valeur entre la parcelle attribuée et la parcelle apportée a alors été constaté. D'où sa réclamation.

M. DEVOUGE précise que la succession LAPEYRONNIE s'est opérée en cours d'opération. Les deux parcelles incluses dans le périmètre ont été attribuées aux deux héritiers de M. LAPEYRONNIE Gilbert.

Dans le cadre du projet, la parcelle attribuée à M. Christophe LAPEYRONNIE n'a pas été modifiée mais celle attribuée à M. Frédéric LAPEYRONNIE a été échangée. Or, un déséquilibre a été constaté sur le terrain en défaveur de M. LAPEYRONNIE.

M. LARQUE demande quel type de bois se trouvait sur sa parcelle d'origine et sur la parcelle attribuée. M. DEVOUGE répond que la parcelle abandonnée dans les échanges comportait un peuplement peu dense de chênes d'un âge estimé entre 15 et 20 ans. La parcelle attribuée est composée d'une lande peu arbustive.

M. DEVOUGE précise que les recommandés ont été adressés au notaire chargé de la succession.

M. DUMAURE comprend le mécontentement du réclamant. « Le notaire n'a pas fait son travail. Il faut faire un recours contre le notaire. »

Monsieur le Président précise que la procédure a été respectée. Les recommandés ont été adressés et réceptionnés par le notaire. Ce dernier a commis une négligence. « Si on statue, le Tribunal Administratif de Bordeaux pourrait casser notre décision. » Il est conseillé à M. LAPEYRONNIE de saisir la Chambre départementale des notaires.

M. DEVOUGE propose une solution technique : « dans l'opération, les propriétaires sont riverains. Pour éviter d'aller dans une trop grosse modification du projet, il faudrait refaire une parcelle à M. LAPEYRONNIE sur tout ou partie de son ancienne parcelle. La problématique est que les tiers-touchés n'ont pas été informés. »

M. LARQUE demande si une évaluation a été réalisée.

M. DEVOUGE répond que les parcelles ont été classées dans la même catégorie mais manifestement à tort.

M. LARQUE ajoute que la Commission a la liberté de fixer le montant d'une soulte. « Le géomètre reconnaissant que l'échange est déséquilibré, il faut proposer une soulte. »

Monsieur le Président intervient en précisant que la Commission ne peut pas fixer une soulte car elle n'a pas été saisie régulièrement.

M. DUMAURE intervient pour dire que l'on ne peut pas accepter ça. « Il faut soutenir M. LAPEYRONNIE dans son recours contre le notaire. Il faut trouver une solution ici et maintenant. »

M. CHABREYROU intervient pour dire que : « d'un point de vue juridique, nous n'avons pas été saisis réglementairement. Mais ici, il y a une erreur matérielle conséquente qui est constatée. Seule la soulte peut régler le problème. »

M. LAPEYRONNIE voit une autre solution : faire exploiter sa parcelle et celle du propriétaire attributaire de son ancienne parcelle. M. DEVOUGE explique que cela ne sera pas possible techniquement car il y a des propriétaires intermédiaires.

M. LARQUE demande si la parcelle a fait l'objet d'une évaluation par le notaire au moment de la succession. M. LAPEYRONNIE répond par la négative.

M. LARQUE propose en conséquence de faire intervenir un expert forestier afin d'évaluer la parcelle et de régler le problème par une soulte. « Il faut définir la valeur du bois. »

M. DEVOUGE rappelle que la Commission doit délibérer sur l'ensemble des observations portées devant elle à l'occasion d'une seule et même séance. Il n'est pas possible d'ajourner la réunion en attendant le retour de l'expertise. Dans l'opération la parcelle proposée à M. LAPEYRONNIE est évaluée à 465€ (valeur d'échange)

Monsieur le Président propose donc à M. LAPEYRONNIE l'attribution d'une soulte. Ce dernier l'accepte.

M. LAPEYRONNIE et M. DEVOUGE sont ainsi invités à sortir.

Décision de la CDAF :

Ceci étant exposé, la Commission départementale :

Après examen des explications fournies par le géomètre et des observations formulées par le réclamant et le tiers-touché,

Décide, à la majorité de ses membres de (six abstentions) :

- L'attribution d'une soulte d'un montant arrondi à la somme de 1000 € à M. Frédéric LAPEYRONNIE en compensation du déséquilibre de l'attribution parcellaire.

Tous les points prévus à l'ordre du jour ont été présentés.

Toutes les réclamations contre le projet d'aménagement foncier et le programme des travaux connexes sur la commune de Saint Jory de Chalais, ont été examinées.

Le Président, ayant invité les personnes présentes à titre consultatif à quitter la séance pour chaque délibération, propose à la commission d'entériner toutes les décisions prises au cours de cette réunion du 10 décembre 2025.

La commission ayant ainsi statué sur l'ensemble des réclamations dont elle a été réglementairement saisie, demande aux géomètres chargés des opérations de modifier les documents définitifs et les repères sur le terrain selon les décisions prises qui leur seront communiquées pour exécution.

En cas de contestation, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à partir de la date de sa notification.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie les membres présents et lève la séance à 16h30.

La secrétaire,

Audrey LACAZE-THONAT



Le Président,

Christian JOUSSAIN

