

L'AFFAIRE DE LA RUE DE LA PLAGE AU CAP-FERRET

QUELLE AFFAIRE ?



Photo Franck Perrogon – Sud-Ouest

par Patrick du FAU de LAMOTHE
pour la
Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon
association de protection de la Nature et de l'Environnement agréée
p1dufau@gmail.com

Le 3 juillet 2022

Cette étude est la propriété de son auteur et ne peut être divulguée sans son consentement préalable. De courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique, scientifique ou d'information du document auxquelles elles sont incorporées peuvent être faites sous réserve que soit indiqué le nom de l'auteur et la source. (Article L.122-5 du code de la propriété intellectuelle)

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	3
PRÉAMBULE	4
<i>Les différents actes administratifs :</i>	
I - L'ÉCHANGE DANNEY DU 21 DÉCEMBRE 1921	9
II - LA VENTE LE 24 JUIN 1937 PAR LES CONSORTS DANNEY DU DÉBARCADÈRE DU BOC À LA COMPAGNIE DE NAVIGATION DU CAP-FERRET	16
III - LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION D'OUTILLAGE PRIVÉ AVEC OBLIGATION DE SERVICE PUBLIC DÉLIVRÉE À LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH LE 1^{ER} OCTOBRE 1969	22
IV - L'ACTE DE PARTAGE PARTIEL DU 2 JUIN 1980 ENTRE LES CONSORTS DANNEY	24
CONCLUSIONS	28

Quelques remerciements :

- Aux services des archives des communes de Lège – Cap Ferret et de la Teste-de-Buch, pour leur accueil, leur réactivité et l'intérêt porté à mes recherches. Réjouissons-nous des valeurs du service public qui animent ces personnes;
- À Jean Michel Bruno, président de l'Association de Sauvegarde de la presqu'île de Lège Cap-Ferret, pour avoir réactivé ce dossier que la poussière avait fini par enfouir, et accepté d'échanger, à de très nombreuses reprises ;
- À Jacques Storelli, président de la Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon (CEBA), association agréée de protection de la nature et de l'Environnement, dont je suis le vice-président, pour ses précieuses analyses juridiques et ses conseils ;
- À Gilbert Baurin, président, en digne défenseur de la pensée de Jacques Ellul, du Comité de Défense et de Protection de la Presqu'île du Cap Ferret (CODEPPI), association de protection de la Nature et de l'Environnement de la presqu'île, qui accepte d'échanger avec moi et avec lequel je confronte et explore idées nouvelles et concepts, toujours assuré de la bienveillance et de la finesse de son raisonnement
- À l'animateur du site Internet : www.ferretdavant.com, M. François Bisch, son site m'ayant permis de visualiser les lieux à différentes époques, au gré d'une évolution pas toujours heureuse. Nous sommes passés d'un chemin paysager à une voie commerciale et artificialisée.
- Au maire de Lège - Cap Ferret, dont la gestion de ce dossier m'a amené à réaliser ces recherches.

SYNTHÈSE

La « rue de la Plage » est une voie piétonne qui amène les passagers des navettes maritimes en provenance d'Arcachon au centre de la station balnéaire du Cap-Ferret, après qu'ils aient emprunté le débarcadère qui se trouve au Nord de cette voie.

Sur près de 150 mètres, elle est bordée, à l'Est par le Bassin d'Arcachon. À l'Ouest, sur près de 60 m, deux restaurants, « L'Escale » et « Le Pinasse café » la jouxtent. Ils y installent tables et chaises pour près de 200 couverts.

En raison, selon la mairie, d'une incertitude quant à la propriété de la « rue de la plage », propriété privée ou propriété communale, la commune ne réclame aux restaurants aucune redevance, pourtant obligatoire en vertu du code de la propriété des personnes publiques, pour l'occupation du domaine public. Cela dure depuis plus de 30 ans.

À l'automne 2020, une association locale, a réactivé ce dossier, en raison des désagréments de circulation et esthétiques posés par cette occupation.

Jusque là l'attitude de la municipalité est restée constante. Comme elle l'avait fait en 1997, dernière action notable de sa part, elle demande aujourd'hui, aux personnes propriétaires des murs des restaurants de justifier de leur propriété sur cette portion de la rue de la plage.

Ce n'est que dans le cas de l'impossibilité d'apporter cette justification que la commune envisagerait de classer cette voie dans le domaine public communal.

Malgré deux avis, février 2021 et mai 2022, du cabinet d'avocats de la commune conseillant la prise d'une délibération de classement dans le domaine public, malgré l'avis de la préfète selon laquelle l'examen des documents remis par les riverains successifs au service de la publicité foncière « *amène à conclure que cette partie non cadastrée, ..., fait partie du domaine de la commune* », le maire va, à deux reprises, retirer de l'ordre du jour le projet de délibération de classement.

Une certaine crispation se fait jour autour de ce dossier. Certains commerçants se plaignent de cette dispense de redevance. De potentiels conflits d'intérêts sont mis en avant puisqu'au moins un, conseiller municipal serait « intéressé » en raison de sa qualité de gérant technique et d'associé du groupe propriétaire des deux restaurants.

Aussi, nous avons décidé de faire ce que la commune a toujours négligé de faire, c'est à dire de démontrer que cette voie appartient au domaine public depuis sa création et qu'elle est donc propriété de la commune, en abandonnant l'approche communale par la négative à une approche par la positive, en démontrant la domanialité publique.

Les pages suivantes démontrent que dès 1921, cette voie, par volonté de l'État, a été conçue pour la circulation publique. C'est encore sa fonction aujourd'hui.

Ce ne sont pas moins de 4 actes administratifs, 1921, 1937, 1962 et 1980 qui confirment la domanialité publique sur cette voie et viennent pleinement conforter le travail associatif et confirmer l'avis de Mme la Préfète, les conseils des avocats de la commune.

Ce travail, réparti sur une quinzaine de jours, n'a pas nécessité plus de 25 heures. Une question reste entière : pourquoi n'a-t-il jamais été mené par la commune pendant plus de 30 ans et si tant est qu'il l'ait été, pourquoi un tel immobilisme ?

PRÉAMBULE

Par « Rue de la plage » on désigne la portion de voie qui longe le bassin d'Arcachon depuis la jetée de Bélisaire au Cap Ferret jusqu'à la résidence « *Las Délicias* » au Sud.

Depuis plus de 30 ans, deux restaurants riverains occupent par des tables et des chaises cette voie. Prétendant une incertitude quant à sa propriété, la commune ne perçoit ni taxe foncière, si les riverains en étaient les propriétaires, ni les redevances d'occupation du domaine public qui accompagnent obligatoirement l'installation de ces tables et chaises, si ils ne sont pas propriétaires des lieux (de 110 à 130 couverts environ pour le restaurant l'Escale et 60 à 80 pour le restaurant le Pinasse Café qui appartiennent tous deux, depuis 4 années, au même groupe).

Dans un premier temps, en 1991, la commune va prendre une délibération par laquelle elle indique que cette voie appartient au riverain, à l'époque un seul. Au delà du déclaratif on ne trouve pas trace des éléments de faits et de droit qui devraient, en droit, justifier la délibération. Cette délibération sera d'ailleurs votée par le maire actuel, déjà conseiller municipal.

La commune va faire réaliser un arpentage de terrain devant les deux restaurants. Une superficie de 311 m² sera relevée, ce terrain ne portant pas de numéro de parcelle.

Ces éléments adressés au cadastre devaient sans doute aboutir à la création d'une parcelle cadastrale rattachée au propriétaire voisin de la voie.

Malheureusement pour ses promoteurs, cette tentative échouera. Le cadastre retournera un extrait cadastral revêtu de la mention « **DOMAINE PUBLIC** ».

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
— SERVICE D'ORIGINE —

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
DE BORDEAUX II
CITE ADMINISTRATIVE RAT. A
12ÈME ETAGE BOITE 21
33090 BORDEAUX CEDEX
TEL: 56 24 80 80
DU LUNDI AU VENDREDI
14H30-11H30 14H00-16H00

FI 19339 00000

(Décrets du 4 janvier 1895, art. 7 et 40 et du 14 octobre 1961, art. 21 et 30)

EXTRAIT CADASTRAL modèle n°

PERSONNES INSCRITES DANS LA DOCUMENTATION CADASTRALE

6453 34 ex
Lith 1976

RURAL

N° DE L'EXTRAIT
91 20976 001

DESIGNATION DES PROPRIETES											
DEPARTEMENT <i>GIRONDE</i>				33		COMMUNE <i>LEGE-CAP-FERRET</i>				236	
SECTION	FICHA	N°	N° DE LOT	ADRESSE COUTS-PART DU LOT SERVITUDE DU LOCAL	CONTENANCE CADASTRALE	N° DU DOCUMENT D'ARPENTAGE JOINT	SECTION	FICHA	CONTENANCE CADASTRALE		
				<i>DOMAINE PUBLIC</i>		<i>0001756</i>	<i>EP 0382 BELISAIRE</i>		<i>0.03.11</i>		

Impossible donc pour l'État, au travers des actes de propriété en sa possession de reconnaître une propriété privée à cette portion de la « rue de la Plage ».

Dans un deuxième temps, en 1997, soit six années plus tard, un adjoint va écrire à l'un des deux propriétaires, le premier ayant vendu une partie de son bien au second :

HCB/FP/M - 738/97

Monsieur,

Pour faire suite à l'entretien que vous avez eu avec M. le Maire concernant la propriété de la rue de la Plage, j'ai l'honneur de vous informer que les seuls éléments en ma possession sont la délibération du 3 septembre 1991 et l'attestation établie par le Maire de l'époque le 15 octobre 1991.

De telles pièces me posent un grave problème car, comme vous le savez, le domaine public est inaliénable. Il s'agit là de l'une des règles les plus contraignantes du droit administratif et sa méconnaissance est susceptible d'occasionner de graves mécomptes. En particulier tous les actes qui auraient pu être conclus en méconnaissance de ce principe sont nuls. Il ne suffit pas qu'une parcelle ait été incluse dans une cession entre personnes privées pour qu'elle ait cessé d'appartenir au domaine public.

Par ailleurs, je suis obligé d'observer que la rue de la Plage a toujours été portée au cadastre comme voie publique sans numéro, qu'elle est ouverte au public, et qu'elle a fait l'objet d'aménagements. Elle répond donc à tous les critères de la domanialité publique.

J'ai donc les plus grands doutes sur la possibilité de donner une suite favorable à votre demande. Cependant le problème juridique me paraît sérieux et nécessite des réflexions complémentaires.

Je vous serais donc reconnaissant de me communiquer l'acte notarié ainsi que toutes pièces qui pourraient être en votre possession et qui nous permettraient d'éclairer le statut juridique de cette parcelle afin que je puisse procéder à un complément d'instruction.

Les principes rappelés de la domanialité publique, aux deuxième et troisième paragraphes, sont parfaitement exacts. La lettre se poursuit par une demande de communication de l'acte notarié ainsi que de toutes pièces justifiant de la propriété revendiquée.

Depuis ce courrier de 1997 jusqu'à fin 2020, soit pendant plus de 23 années et en l'absence de réponse à sa demande de 1997, la commune n'a, à ma connaissance, mené aucune diligence pour résoudre la question.

C'est à l'initiative de Jean-Michel Bruno, président de l'Association de Sauvegarde de la Presqu'île de Lège Cap-Ferret, que l'on doit la réactivation de ce dossier. Il m'associera à une rencontre avec le maire tenue le 16 octobre 2020, dont il confirmera les termes par un courrier du 22 octobre 2020.

Des documents seront remis, des analyses produites. **Après examen du dossier, les avocats de la commune vont recommander, dès février 2021, de classer, par une délibération du conseil municipal, la rue de la Plage dans le domaine public communal.**

Une telle délibération aurait permis aux riverains de déposer, éventuellement, un recours devant la juridiction administrative, charge à eux de démontrer leur propriété ce qu'ils n'ont pas fait depuis 1988.

Cette délibération, dont l'adoption était prévue au conseil municipal du 15 avril 2021, sera retirée de l'ordre du jour par le maire, sans la moindre explication.

Relancé suite à cet épisode, le maire va s'adresser à la préfète, par lettre datée du 20 juillet 2021 (?) :

Je serai également intéressé par tout élément de la part de vos services préfectoraux et notamment de la Direction des Finances publiques permettant d'éclairer la situation juridique de la rue de la plage.

Dans sa réponse du 3 février 2022, Madame la Préfète conclut :

L'absence de documents ad hoc publiés au service de la publicité foncière par les riverains successifs amène à conclure que cette partie non cadastrée précitée, sise au droit des parcelles LI 256 et LI 257 jusqu'au perré, fait partie du domaine de la commune, sauf présentation de titres de propriété contraires, ce qui n'a pas été le cas jusqu'alors.

Consultés à nouveau, les avocats de la commune vont maintenir leur conseil de prise d'une délibération classant la rue de la Plage dans la voirie communale.

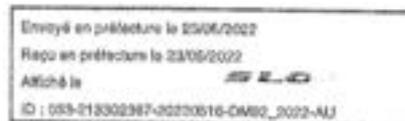
Toutefois, entre temps, alors qu'un vote était prévu pour le conseil municipal du 14 avril 2022, la délibération de classement sera comme en 2021 retirée de l'ordre du jour.

À l'occasion de la préparation du conseil municipal du 30 juin 2022, j'ai appris l'existence d'une décision du maire seul, au titre des pouvoirs reçus du conseil municipal en début de mandat, confiant au cabinet d'avocats de la commune, celui consulté à deux reprises, le soin d'introduire une action au fond en revendication de propriété.

Ainsi, la préconisation des conseils de la commune, faite à deux reprises, d'un vote de classement susceptible d'un recours contentieux de la part des riverains était abandonnée.

Ce changement de pied n'a reçu aucune explication.

Cette action au fond, non accompagnée d'un référé semble-t-il, risque d'entraîner une dérive dans le temps couteuse pour les finances de la commune.



DECISION MUNICIPALE

N ° 92/2022

Juridique

Le Maire de la Commune de LEGE-CAP FERRET,

Vu l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°05/2022 en date du 28 février 2022 décidant l'application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriale,

DECIDE

Article unique

La désignation de la SCP C. CAZCARRA – A. JEANNEAU sise 168-170 rue Fondaudège – 33000 BORDEAUX, dans le cadre de la saisine du juge judiciaire, au fond, d'une action en revendication de propriété et de demander le cas échéant, la désignation d'un notaire et ou d'un Géomètre-Expert afin de déterminer la propriété de la rue de plage.

Un changement total de stratégie

Que ce soit en 1997, mais encore à partir de 2020, la commune a cantonné son action, enfin lorsqu'elle a agi, en demandant aux deux propriétaires riverains de la rue de la Plage de justifier de leur propriété. En l'absence de justification, elle envisageait de classer la rue de la Plage dans la voirie communale.

Une telle approche avait deux inconvénients :

- D'une part, elle laissait les deux propriétaires maîtres du jeu. En l'absence de tout suivi de la part de la commune, depuis 1997, les restaurants ont occupé, sans titre, soit de propriété, soit d'autorisation d'occupation, la rue de la Plage pendant plus de 23 années ;
- D'autre part, la commune a négligé de rechercher par la positive sa propriété sur la rue de la Plage, en démontrant la domanialité publique de cet espace.

C'est donc par une approche uniquement par la négative, absence de justification, que la commune aurait, qui sait, conclu à la domanialité publique sur la rue de la plage.

Aussi, j'ai mené les travaux qui suivent en prenant le total contrepied de la méthode suivie par la commune.

Il s'est donc agi de démontrer que la rue de la Plage avait été conçue pour satisfaire les besoins de circulation du public à cet endroit. Pour cela :

- je me suis rendu aux archives de la commune de Lège – Cap Ferret, le 15 juin 2022. En retour, des documents m'ont été transmis les 16 et 17 juin ;
- le 20 juin 2022, j'ai formulé des demandes aux archives de la commune de la Teste-de-Buch, commune à laquelle était rattachée la presqu'île du Cap Ferret jusqu'en 1976. J'ai reçu des éléments de réponse le 24 juin ;
- le 28 juin 2022, j'ai passé 6 heures aux archives de la Teste de Buch. Les documents dont je souhaitais obtenir copie m'ont été transmis dès le 29 juin.
- J'ai été également en contact avec les archives départementales.

Sur cette période, j'ai consacré quelques heures à rapprocher les documents obtenus de certains ouvrages, en particulier, le livre de M. Vincent Roussel : « **NAISSANCE D'UNE STATION – Une histoire du Cap Ferret** », aux éditions La Geste, dans son édition limitée (2021). Cet ouvrage fut d'un précieux concours. Que l'auteur en soit grandement remercié.

Entre le 15 juin et ce 3 juillet 2022, date de l'écriture de la présente note, soit à peine plus de 2 semaines, en ayant consacré à peu plus une vingtaine d'heures à ce dossier,

il est possible de conclure :

- **Que l'acte relatif à l'échange Daney de 1921 a précisément réservé entre la limite Est de la nouvelle propriété Daney et le bassin d'Arcachon, une voie destinée à la circulation publique (I, p.9) ;**
- **Qu'à l'occasion de la cession, en 1937, de l'embarcadère dit de « L'escourre du Boc à Bélisaire », les frères Daney ont rappelé à l'acte notarié que la voie comprise entre la limite Est de leur propriété et le perré qu'ils avaient construit, sur le domaine public, pour se protéger de l'érosion, était publique et qu'il y avait lieu de la laisser libre de toute occupation (II, p.16).**
- **C'est encore l'État qui, en 1969, dans le cahier des charges annexé à l'autorisation donnée à la commune de la Teste-de-Buch d'exploiter un « *outillage privé avec mission de service public* » à l'Escourre du Boc - Bélisaire va indiquer que le débarcadère débouche sur une voie publique (III, p.22).**
- **Que par l'acte de partage partiel intervenu en 1980, les héritiers Daney, ne reconnaissent pas la rue de la Plage comme faisant partie de la succession qu'ils reçoivent (IV, p.24).**

Aucun de ces actes ne sera contesté.

- **Que dès lors, aucune des ventes intervenues depuis n'a pu comprendre en totalité ou en partie la rue de la Plage qui a, dès 1921, était conçue comme une voie publique, ce qu'elle n'a jamais cessé d'être.**

La rue de la Plage fait partie du domaine public de la commune de Lège-Cap Ferret. Destinée à desservir le débarcadère, l'État avait imposé une largeur de 5 mètres, par une loi qui est toujours en vigueur à notre connaissance.

Donc, nul besoin de recourir à la procédure décidée par le maire.

« L'ÉCHANGE DANEY »

Acte du 21 décembre 1921

De la conception à la naissance de la « rue de la Plage »

En 1921, les frères Daney, Antoine et François, à la suite de leur père, Barthélémy Daney dit « Bélisaire », décédé en 1913, occupent des terrains au Boc en qualité de concessionnaires de l'État qui est propriétaire du sol.

Cette situation précaire prendra fin avec l'échange Daney du 21 décembre 1921 par lequel ils donnent à l'État des terrains et bois sur la presqu'île du Cap-Ferret et reçoivent en contrepartie la propriété de 8 892 m² de terrains bâtis et à bâtir à Bélisaire.

C'est à l'issue d'une longue procédure que se conclura « L'Échange Daney ».

Trois experts furent chargés de déterminer les valeurs respectives des biens échangés et de déterminer l'éventuelle soulte. Dans leur rapport, en date du 22 septembre 1919, outre les évaluations demandées, ils vont proposer que l'État conserve dans son patrimoine une bande de 3 mètres tout le long de la limite Est des terrains échangés au bénéfice des Daney, ceci dans le but **« d'assurer la circulation publique en bordure est des parcelles cédées aux Frères Daney »**.

À ces 3 mètres s'ajoutent 2 mètres de largeur sur 87 mètres de longueur sous forme de servitude déjà inscrite dans l'acte de « l'Échange Labro », passé le 25 janvier 1919, afin d'assurer une largeur de 5 m pour accéder au débarcadère.

Le décret du 1^{er} septembre 1921 de préfiguration de l'échange Daney

Cette proposition de largeur de 5 mètres sera imposée par le Décret du 1^{er} septembre 1921 signé par le Président Alexandre Millerand. (voir page suivante : art. 1^{er}, 2^{ème} alinéa).

D E C R E T

Art. 1^{er}. - Le Préfet de la Gironde est autorisé à passer, au nom de l'Etat, avec MM. Albert et Armand DANÉY le contrat d'échange moyennant une soulte de SEPT CENT SOIXANTE HUIT francs (768 frs) à verser au Trésor, d'une parcelle de QUATRE VINGT HUIT ares QUATRE VINGT DOUZE centiares (88a,92) dépendant de la forêt domaniale de Lège-et-Garonne (Gironde) contre les lettres dites DUBET (2ha,28a), la GARONNE (3ha,45a), CROHOT de la BRUNE (9ha,01a), CROHOT de PI-CHOUCHE (4ha,78a), CROHOT de CAZOT (8ha,34) et l'ORANGER (2ha,72) d'une superficie totale de TRENTE hectares CINQUANTE SIX ares 30ca,56), les dites lettres enclavées dans la forêt de Lège-et-Garonne et appartenant à MM. DANÉY Frères tels que ces immeubles sont figurés et délimités sur le plan dont un exemplaire demurera annexé à l'acte d'échange.

Toutefois, il devra être réservé pour la circulation publique en bordure Est des parcelles cédées aux frères DANÉY, une bande d'une largeur de 5 mètres comprenant la bande de 2 mètres de largeur sur laquelle doit s'exercer la servitude prévue au profit du sieur LABRO par la clause de l'acte d'échange passé le 25 Janvier 1919 et approuvé par la loi du 22 Octobre 1919.

ARTICLE 2. -

Les contenances de ces lettres, telles qu'elles ont été fixées dans le rapport d'expertise susvisé, ne pourront donner lieu de part et d'autre à aucune réclamation.

ARTICLE 3. -

L'échange ne deviendra définitif qu'après avoir été approuvé par une loi et les parties ne pourront se mettre en possession des biens échangés avant la promulgation de cette loi.

ARTICLE 4. -

Tous frais occasionnés par cet échange, y compris ceux de purge des hypothèques légales, seront supportés par MM. DANÉY.

ARTICLE 5. -

Le Ministre des Finances et le Ministre de l'Agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au Bulletin des Lois.

Fait à Rambouillet, le 1^{er} Septembre 1921.

Signé : A. MILLERAND.

Par le Président de la République :

LE MINISTRE des FINANCES,

LE MINISTRE de l'AGRICULTURE,

Signé : Paul DOUMER.

Signé : LEFÈVRE du TREY.

Pour ampliation :

Pour le Directeur.

Le Sous-Chef de Bureau,

Signé : illisible.

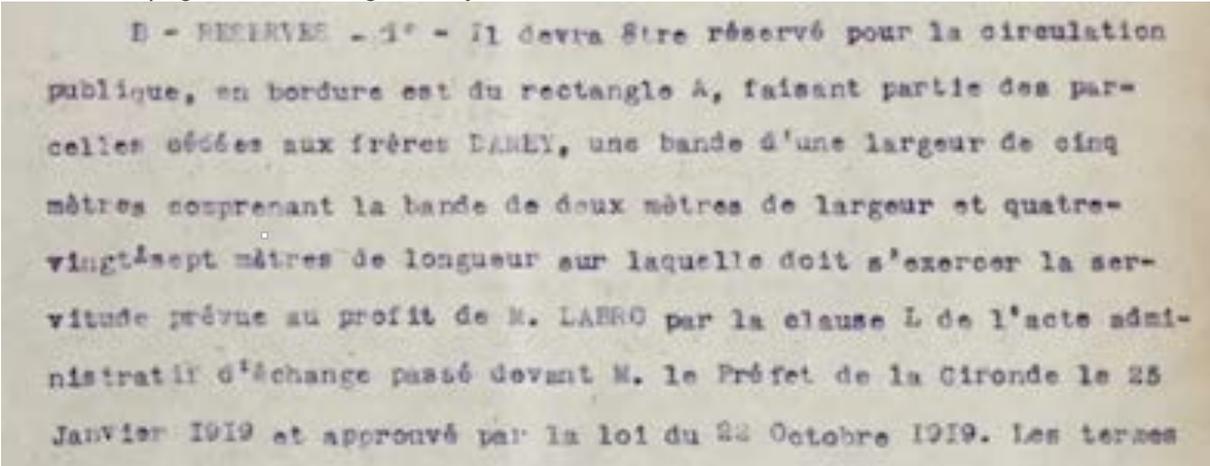
Naturellement, l'acte qui sera conclu, le 21 décembre 1921, avec les Frères Daney reprendra l'exigence de l'État matérialisée par ce décret.

L'échange Daney du 21 septembre 1921

L'acte passé mentionne :

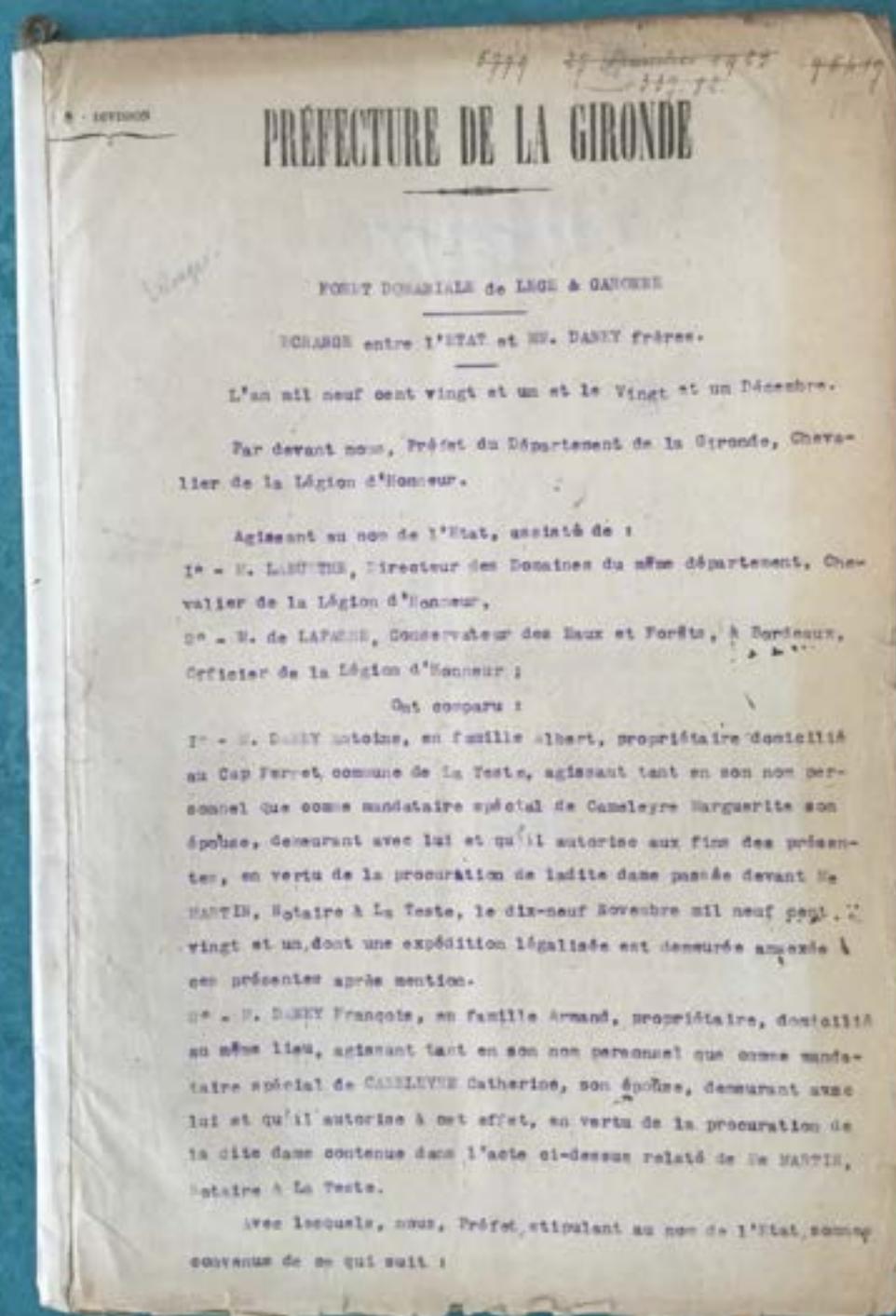
«B – RÉSERVES – 1° - il devra être réservé pour la circulation publique en bordure est du rectangle A, faisant partie des parcelles cédées aux frères Daney, une bande d'une largeur de cinq mètres comprenant la bande de deux mètres de largeur et quatre vingt sept mètres de longueur, sur laquelle doit s'exercer la servitude prévue au profit de M. Labro... dans l'acte administratif d'échange passé devant M. le Préfet de la Gironde le 25 janvier 1919 et approuvé par la loi du 22 octobre 1919.»

Extrait de la page 9 de l'Échange Daney du 21 décembre 1921



B - RESERVES - 1° - Il devra être réservé pour la circulation publique, en bordure est du rectangle A, faisant partie des parcelles cédées aux frères DANAY, une bande d'une largeur de cinq mètres comprenant la bande de deux mètres de largeur et quatre-vingt-sept mètres de longueur sur laquelle doit s'exercer la servitude prévue au profit de M. LABRO par la clause L de l'acte administratif d'échange passé devant M. le Préfet de la Gironde le 25 Janvier 1919 et approuvé par la loi du 22 Octobre 1919. Les termes

Page suivante : Première page de l'Échange Daney avec indication des parties



Par ce texte, les parties à l'échange, État et MM. Antoine et François Daney, conviennent d'une circulation publique entre la limite Est des terrains revenant aux Daney et la plage (Domaine public maritime inaliénable).

Pour assurer cette largeur de 5 m, l'État conserve dans son patrimoine une bande de 3 m minimum permettant d'assurer la circulation publique tout le long de la parcelle A cédée, à l'Est de celle-ci. La longueur de cette parcelle, parallèle à la côte, est de 114,55 m.

Pour arriver aux 5 m, une servitude de 2 m est instaurée sur la bordure Est de la parcelle A. Elle est d'ailleurs inscrite dans le plan annexé à l'échange Daney sous la désignation de la zone D (voir plan page suivante).

La longueur de 87 m de la servitude, à partir de la limite Sud des terrains revenant aux Daney, résulte de l'emplacement d'alors du débarcadère où il faut assurer cette largeur minimum de 5 m pour permettre les manutentions à partir du débarcadère.

Il convient de rappeler qu'à l'époque les bateaux amenaient des passagers mais aussi marchandises et autres matériaux.

En conséquence, la propriété des Daney n'allait pas jusqu'au bord du bassin matérialisé par la plage (DPM). Une voie ouverte à la « circulation publique » les séparait.

Ceci sera confirmé ultérieurement par les Frères Daney eux-mêmes (Voir II, p. 17)

Page suivante : Plan annexé à l'acte d'échange

Plan annexé au rapport des experts en date du 22 septembre 1921 et repris à l'acte d'échange du 21 décembre 1921.



L'acte administratif de l'échange Daney du 21 décembre 1921 a été transcrit à Bordeaux, le 4 janvier 1922, volume XVII numéro 4. Il fut publié au bureau des hypothèques le 11 janvier 1922, volume 309, numéro 128.

La loi d'approbation de l'échange Daney du 21 décembre Daney

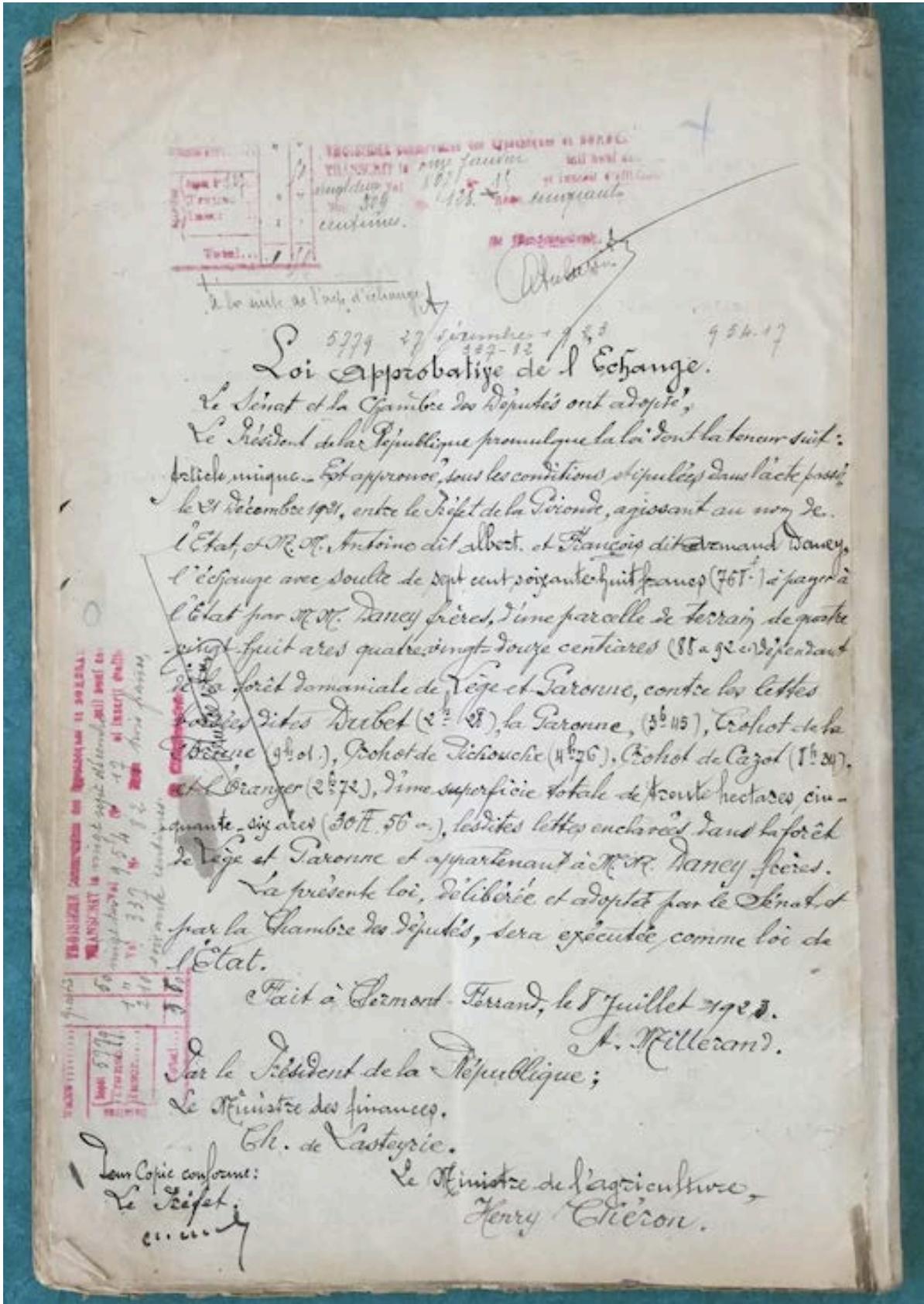
Une loi approuvant l'échange fut adoptée par le Parlement le 8 juillet 1923. Ces dispositions sont transcrites au bureau des hypothèques de Bordeaux, le 27 décembre 1923, volume 954, numéro 17.

C'est donc par une loi de la République que va s'achever la procédure d'adoption de l'Échange Daney. Elle fixe à 5 mètres la largeur nécessaire de la voie d'accès au débarcadère.

À notre connaissance, cette loi de la République, en date du 8 juillet 1923, n'a pas été abrogée, elle est toujours en vigueur. En conséquence, la commune de Lège – Cap ferret ne saurait règlementer l'usage de cette voie sans respecter cette loi et en particulier la largeur qu'elle impose pour la circulation du public gagnant ou venant du débarcadère.

Page suivante : Promulgation de la Loi d'approbation de l'Échange Daney du 21 décembre 1921 par le Président de la République Alexandre Millerand

Promulgation de la Loi d'approbation de l'Échange Daney du 21 décembre 1921 par le Président de la République Alexandre Millerand.



II

**VENTE PAR LES CONSORTS DANNEY
DU DÉBARCADÈRE À LA COMPAGNIE
DE NAVIGATION DU CAP-FERRET.**

Acte notarié du 24 juin 1937

Par cet acte, Antoine et François DANNEY, ainsi que leurs épouses, cèdent, à la Compagnie de navigation du Cap-Ferret dont ils sont actionnaires et administrateurs, le débarcadère qu'ils ont construit sur le domaine public maritime en vertu d'une concession du 21 octobre 1913 accordée par le préfet de la Gironde. Le débarcadère est en face de leur nouvelle propriété.

L'acte indique :

« Cet appontement est composé d'une passerelle en fer et ciment armé aboutissant à une plate forme en fer et ciment armée reliée elle-même par une passerelle mobile à un ponton flottant servant au débarquement et à l'embarquement des voyageurs et des marchandises. Le tout d'une longueur de cent quatre vingt quatorze mètres et constituant l'ouvrage dénommé « Débarcadère du Boque » dit de Bélisaire »



AK 72334

par le vendeur, sur une partie de terrain appartenant au Domaine Public Maritime mais sur lequel l'administration du Domaine Public Maritime a autorisé d'élever les constructions dont s'agit par voie de concession en date du *vingt et un Octobre mil neuf cent seize* constamment renouvelée mais toujours à titre précaire de sorte que lad. Administration du Domaine Public Maritime a toujours le droit et à toute époque de demander l'enlèvement de ces constructions sans indemnité. -

~~Est~~ Cet appontement est composé d'une passerelle en fer reposant sur des piliers en ciment armé, aboutissant à une plate forme en fer et ciment armé reliée elle-même par une passerelle mobile à un ponton flottant servant au débarquement et à l'embarquement des voyageurs et des marchandises. Le tout d'une longueur de *cent quatre vingt quatorze mètres* et constituant l'ouvrage dénommé "Débarcadère du Boque" dit "de Bélisaire"

+
curion
G.D.
D.K.

L'acte précise :

« ... la Société acquéreuse devra faire placer aux extrémités du débarcadère deux affiches très apparentes indiquant, d'une façon claire et précise, que la partie de terrain comprise entre la limite de la propriété des vendeurs et le perré en ciment armé construit par les vendeurs à l'est de leur propriété, constitue un passage public situé sur le Domaine public maritime. »

De plus et pour assurer la complète efficacité de cette clause, la Société acquéreuse devra faire placer aux extrémités du débarcadère deux affiches très apparentes indiquant, d'une façon claire et précise, que la partie de terrain comprise entre la limite de la propriété des vendeurs et le perré en ciment

L. S. G. D. M. M. S. L. H.

ciment armé construit par les vendeurs à l'est de leur propriété, constitue un passage public situé sur le Domaine public Maritime. Passage que les vendeurs devront toujours laisser libre pour le service de l'alimentation.

Ainsi, les deux frères Daney, qui sont les signataires bénéficiaires de l' « Échange Daney » de 1921, reconnaissent expressément que la limite Est de leur propriété ne jouxte pas le perré qu'ils ont construit. L'espace entre les deux, de plusieurs mètres de large, étant constitutif du domaine public.

Ce perré a été construit entre 1934 et 1937. Antérieurement, les photos montrent une défense construite sous la forme de terrasses en espalier végétalisées en particulier par des yuccas, qui donneront leur nom au passage public qui va de l'avenue de l'Océan au Nord à la rue de la Plage au Sud : « l'allée des Yuccas ». Elle perdra son nom usuel après la construction du perré. Elle prendra le nom de rue de la plage ce qui ne manque pas de créer une confusion avec celle préexistante qui longe non pas l'Est de la propriété Daney, mais sa limite Sud.

Datée de 1905 :



Source Ferretdavant.com

1935 : Juste avant la construction du perré, avec les yuccas côté Bassin



Source Ferretdavant.com

1939 : Carte postale écrite en 1939, avec le perré et sans les yuccas.



Source Ferretdavant.com

De nos jours : le perré et la rue de la Plage occupée par les restaurants.



On notera que cet acte de cession ne parle pas de la servitude de passage qu'ils doivent pour assurer la largeur minimale prévue par l'Échange Daney de 1921.

Ceci s'explique : Les défenses contre la mer, des terrasses en espalier, laisseront la place à une construction du perré sur le domaine public maritime comme le reconnaissent Antoine et François Daney dans l'acte de 1937. Cela permettra un élargissement de la voie publique de plus de deux mètres, épargnant aux Daney de souffrir de la servitude dont ils étaient tenus par l'échange de 1921 tout en permettant de respecter une largeur de la voie de 5 mètres minimum.

Dès lors toute référence à cette servitude n'avait plus lieu d'être, mais la voie de 5 mètres de large est dorénavant une voie entièrement publique.

Par cet acte notarié, les frères Daney, ceux signataires de l'échange de 1921, confirment :

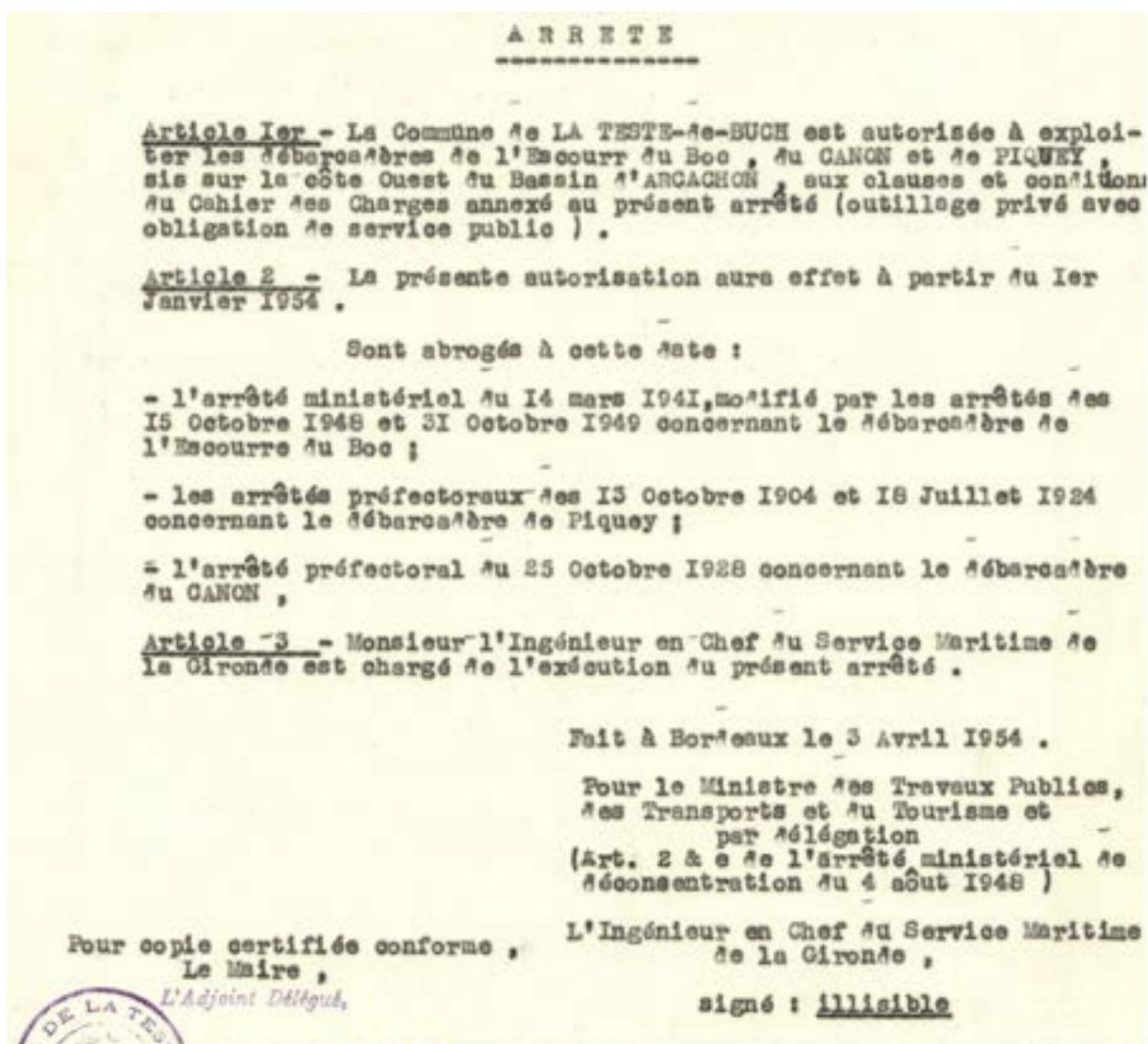
- **que la limite Est de leur propriété ne se superpose pas avec le perré ;**
- **qu'ils ne sont pas propriétaires de la partie comprise entre la limite Est de leur propriété et le perré ;**
- **que cette voie fait partie du domaine public ;**
- **qu'elle doit rester libre de toute occupation (*donc y compris tables et sièges, barnum*).**

III

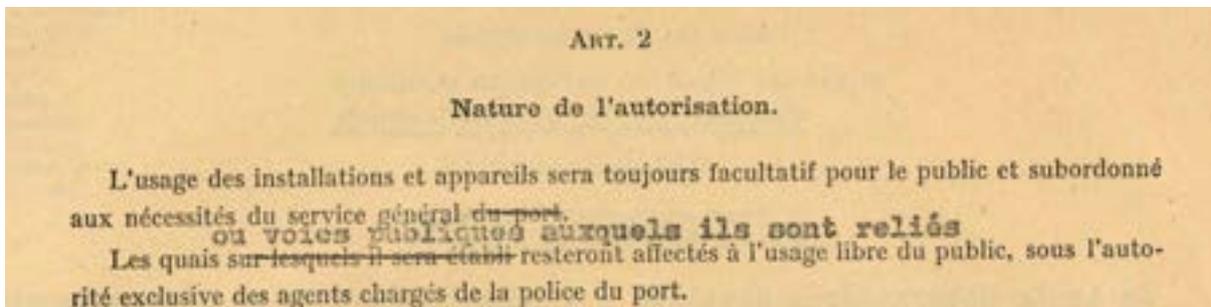
LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION D'OUTILLAGE PRIVÉ AVEC OBLIGATION DE SERVICE PUBLIC DÉLIVRÉE PAR L'ÉTAT À LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH LE 1^{ER} OCTOBRE 1969.

Devenue propriétaire de l'apponnement, la Compagnie de navigation du Cap-Ferret exploitera le débarcadère par une convention de concession dont elle demandera la transformation en autorisation d'outillage privé avec obligation de service public.

À partir de 1954, c'est la commune de La Teste-de-Buch qui devient permissionnaire de l'État toujours sous la forme d'une autorisation d'exploitation d'outillage privé sur le domaine public maritime avec obligation de service public. L'autorisation concerne 3 débarcadères dont celui de « l'Escourre du Boc » (arrêté du 3 avril 1954, extrait ci-après).



Délivrée pour 15 ans, cette autorisation donnée à la commune de La Teste-de-Buch sera renouvelée en 1969. Le cahier des charges, annexé à l'arrêté d'autorisation stipule dès son article 2 :



Ainsi, le cahier des charges de l'autorisation confirme bien que le « Débarcadère du l'escourre du Boc, situé au lieu dit Escourre du Boc ou Bélisaire » est relié à **une voie publique** affectée à « **l'usage libre du public** ».

Cette disposition est parfaitement conforme à « l'Échange Daney » de 1921, à l'acte de vente du débarcadère de 1937. Elle n'a pas été contestée.

La question de la propriété de la rue de la Plage, le long du bassin d'Arcachon ne se pose pas, c'est dès sa création en 1921 une voie publique, par volonté de l'État, ouverte à la circulation publique ce qui la range aujourd'hui, de plein droit, dans le domaine public de la commune.

IV

L'ACTE DE PARTAGE PARTIEL DU 2 JUIN 1980 ENTRE LES CONSORTS DANÉY

Né le 6 mars 1916, Armand Pierre Édouard Daney décède le 6 octobre 1976. Il résidait villa « Beau Rivage » à Bélisaire au Cap-Ferret, l'actuel restaurant « Le Pinasse ». Il était le fils de François Daney l'un des deux frères de « L'Échange Daney » de 1921.

Par cet acte, ses héritiers, sa veuve et ses trois enfants, actent, le 2 juin 1980, un partage partiel de la succession dont font partie le terrain de Bélisaire et les deux constructions à usage d'habitation et de commerce.

L'acte fait une description précise de ces biens (extrait de la page 6) :

Ladite propriété composé de deux bâtiments à usage d'habitation et de commerce, comprenant savoir :

- une villa dénommée "Beau Rivage" élevée sur sous-sol de rez-de-chaussée, comprenant :

- au sous-sol : garage et buanderie,
- au rez-de-chaussée : sept pièces principales

- et un bâtiment à usage commercial (restaurant), élevé sur terre-plein de rez-de-chaussée,

Terrain autour,

Le tout cadastré comme suit :

section	n°	lieudit	contenance
EP	244	Avenue de l'Océan-	2 a 47 ca
EP	245	Bélisaire	2 a 49 ca
EP	261	"	93 a 07 ca
Ensemble..			98 a 03 ca

confrontant :

- A l'est au bassin d'Arcachon sur 134,33 m, puis par un pan coupé de 5 m à l'avenue de l'Océan,
- Au nord à l'avenue de l'Océan sur 35,86 m, puis par un décrochement de 32 m 33 sur 46 m 91 à BELISSAIRE, LASSEPA,
- à l'ouest à une voie en formation sur 41,20 m puis par un coude de 12,70 m, puis sur 43,09 m,
- Au sud à l'avenue de la Plage sur 114,63 m, puis par un pan coupé de 5 m à l'avenue en formation sus-nommée.

C'est le dernier tiret qu'il y a lieu d'examiner :

« Au sud à l'avenue de la Plage sur 114,63 m, puis par un pan coupé de 5 m à l'avenue en formation susnommée. »

En 1976, année du décès du « de cujus », l'avenue en formation était la rue n°13, à l'ouest du terrain, ouverte par la commune de La Teste-de-Buch comme le confirme le plan de construction de cette rue et non pas la « rue de la Plage » situé à l'est et créée, sans nom, en 1921.

Dès 1977, suite au rattachement de la presqu'île à la commune de Lège, le conseil municipal de la commune devenue Lège – Cap Ferret remplacera la dénomination de « Rue n°13 » par « Allée de la Jetée ». C'est son nom actuel.

L'« avenue de la plage » qui, dans l'acte, longe le Sud du terrain ne doit pas être confondue avec la « Rue de la Plage » qui longe la limite Est du terrain d'un côté et le bassin d'Arcachon de l'autre.

Malheureusement, le plan du géomètre-expert, signé des héritiers et annexé à l'acte ne comporte pas les distances ainsi précisément décrites des différents pans de la propriété Daney. Le plan montre toutefois que la propriété Daney ne va pas, il s'en faut de plusieurs mètres, jusqu'au perré.

Toutefois, un document d'arpentage daté du 17 novembre 1988, établi par M. Ménaert, géomètre expert, reprend le plan de 1980 et y reporte les distances (page suivante).

En effet, suite au partage partiel de 1980, les héritiers en indivision ont vendu, acte du 18 septembre 1988, à la SCI Bélisaire (COGEDIM) la parcelle EP 328 d'une contenance de 8 287 m² sur lesquels l'acquéreur rétrocédera à la commune 4 311 m², acte du 17 octobre 1992. C'est ce terrain qui est l'assiette de l'actuelle « Place Jean Anouilh ».

Ce document d'arpentage a été établi dans le cadre du projet de rétrocession à la commune d'une partie du terrain acquis par la COGEDIM.

En partant du pan coupé au Sud-ouest du terrain, le plan fait apparaître 3 mesures : 64,71 m, 50 m, et 7,90 m. L'addition des deux premières mesures donne 114,71 m, soit à 8 centimètres près la longueur inscrite dans l'acte de partage partiel de 1980, 114,63 m.

La dernière mesure, 7,90 m, correspond à la distance du coin Sud-est de la propriété Daney au perré, soit la largeur de la rue de la plage à cet endroit.

Ainsi, la distance de 114,63 m, mentionnée dans la description précise faite par les héritiers Daney dans l'acte de partage partiel de 1980, ne comprend pas la largeur de la rue de la Plage, puisqu'ils n'en sont pas propriétaires.

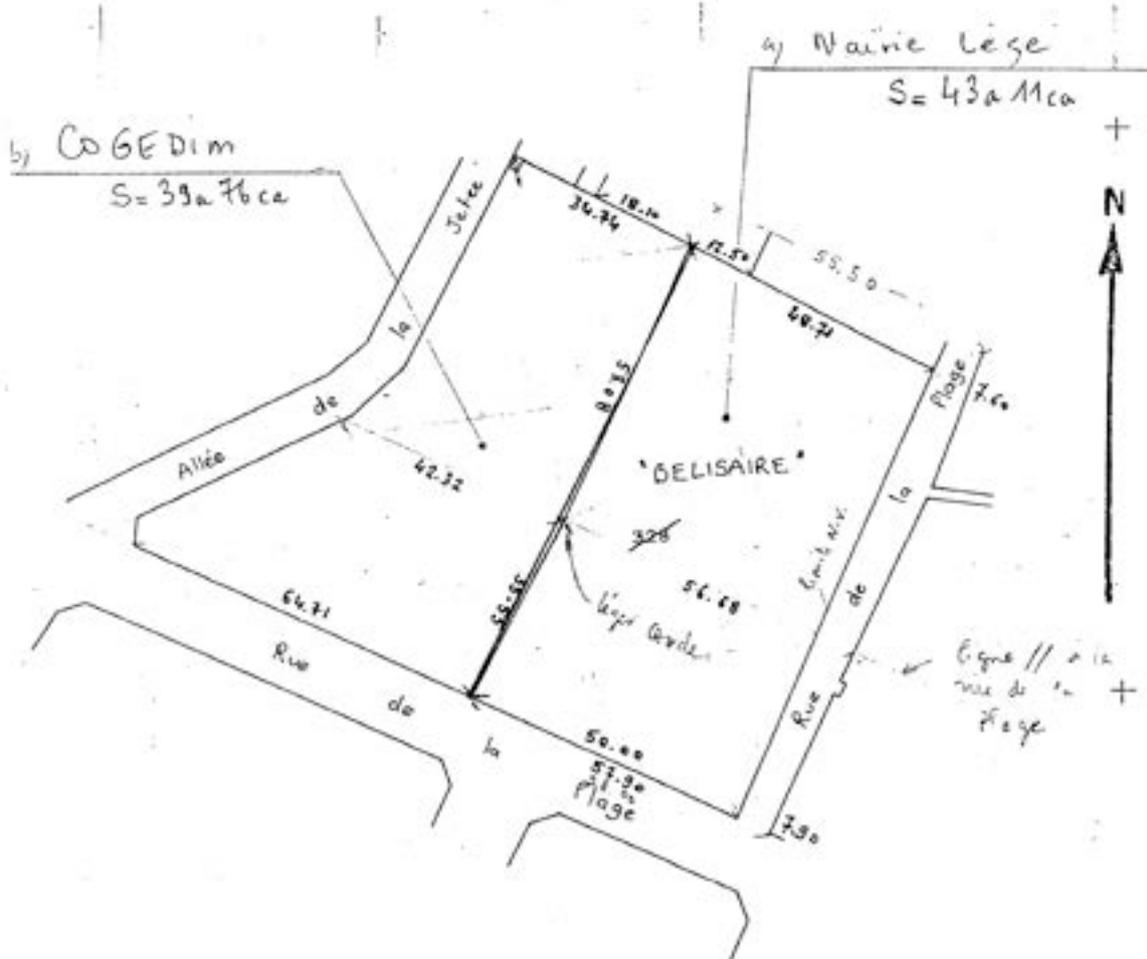
L'acte signé par les héritiers Daney, en 1980, est parfaitement conforme avec les énonciations comprises dans les actes de 1921, Échange Daney, de 1937, vente du débarcadère, et le cahier des charges annexé à l'autorisation d'exploitation d'outillage privé avec obligation de service public délivrée par l'État à la commune de la Teste-de-Buch le 1^{er} octobre 1969.

COMMUNE
de LEGE.....
Section EF.....
..... * Feuille
Echelle: 1/1000.....

6462 T

arr. Mod. 30 Cad.
(Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage
Tableau d'assemblage	à modifier ⁽¹⁾ sans chang ⁽²⁾



Extrait du plan minute établi
- par le Bureau du Cadastre⁽¹⁾,
- par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre⁽²⁾,
N° d'ordre au registre de constatation des droits:

Centre des Impôts Foncier
BORDEAUX II
Cité Administrative - Bat. A
120me étage - Boite 11
33000 BORDEAUX CEDEX
Tél.: 50.24.80.80 - poste 7258

Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽¹⁾, a été établi
A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽²⁾;

B - en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain⁽³⁾;

C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie et plans dressés
par Mr. MENAERT, géomètre à Bordeaux⁽⁴⁾.

A Bordeaux le 17 novembre 1968

X

X

Document d'arpentage dressé
par Mr. MENAERT
Géomètre-Expert
à Bordeaux
Date: 17 novembre 1968
Signature:

(1) Rayer les mentions inutiles. Le formule A n'est applicable que dans le cas d'une espèce (plan relevé par voie de site à jour). Dans le formulaire, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).

Ainsi, la voie comprise entre la limite Est de la propriété Daney et le perré a toujours fait partie du domaine public depuis son identification lors de l'échange Daney de 1921.

Conclusions

Une vaine polémique a été créée à partir de 1988 à l'occasion de la vente par les Daney de la partie Sud de leur terrain (9 803 m²), l'acquéreur soutenant que la vente englobait également la portion de la rue de la Plage jusqu'au perré au droit de son terrain soit près de 708 m².

Cette revendication semble n'avoir eu pour but que d'augmenter la superficie constructible sur le terrain conservé pour ce qui deviendra la résidence Bélisaire.

En effet, la parcelle achetée aux Daney a fait l'objet, par le promoteur, d'une cession partielle à titre gratuit à la commune pour 4 311 m². En contrepartie, le promoteur a obtenu un report de COS (Coefficient d'occupation des sols) du terrain cédé sur le terrain conservé pour la construction.

On comprend aisément que si la superficie du terrain transmis à la commune était plus importante, le report de COS l'était également et les droits à construire également.

Un jugement du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, en date du 28 mars 1988, a rejeté cette prétention excluant de l'acte de vente les 708 m² que représentait la rue de la Plage au droit de la parcelle de 4 311 m² acquise.

La première polémique née en 1988, celle actuelle, n'ont pu prospérer un temps qu'en raison de la non-affirmation, aujourd'hui, par la commune de sa propriété sur cette voie. Elle ne s'en est pas donnée les moyens.

Ce caractère public de la rue de la Plage est établi:

- par l'acte relatif à l'échange Daney de 1921,
- par l'acte de cession du débarcadère par les Daney en 1937 ,
- par la convention d'exploitation accordée par l'État en 1969,
- par l'acte de partage partiel de 1980 qui ne reconnaît pas comme actif de la succession le terrain de la rue de la Plage.

Dès lors, les ventes privées intervenues depuis n'ont jamais pu porter sur la rue de la Plage, bien public.

La bande de terrain, en bordure du domaine public maritime, a été conservée dans le patrimoine de l'État pour en faire une voie de passage ouverte à l'usage libre du public dès 1921, à l'occasion de l'échange Daney. Depuis, elle a été constamment ouverte au public. Elle a donc toujours fait partie du domaine public, aujourd'hui communal.

La démonstration n'était guère compliquée.

Une question reste entière : Pourquoi ce travail n'a-t-il jamais été réalisé par la commune pendant plus de 30 ans et si tant est qu'il l'ait été, pourquoi alors un tel immobilisme ?