

DOSSIER DE PRESSE

« LA RUE DE LA PLAGE » EST PUBLIQUE

En dépit, de la décision contraire du tribunal judiciaire de Bordeaux, rendue le 6 janvier 2026, la rue de la Plage n'a jamais fait partie de l'Échange DANEY de 1921

**CONFÉRENCE DE PRESSE DU
VENDREDI 30 JANVIER 2026**

PLAN

QUELQUES OBSERVATIONS PRÉALABLES SUR LE JUGEMENT

- I – LA SIMPLE MISE EN ÉVIDENCE DES DIMENSIONS DES PARCELLES DE L'ÉCHANGE DANEY MONTRE QUE LA RUE DE LA PLAGE NE FAIT PAS PARTIE DE L'ÉCHANGE DANEY DE 1921.**

- II – LE CONTRÔLE PAR LES SUPERFICIES CONFIRME QUE LA RUE DE LA PLAGE, NON CADASTRÉE, N'EST PAS COMPRISE DANS L'ÉCHANGE DANEY DE 1921.**

- III - LES 3 CONFIRMATIONS DE LA SUPERFICIE DES TERRAINS PROPRIÉTÉ DES FRÈRES DANEY**

QUELQUES OBSERVATIONS PRÉALABLES SUR LE JUGEMENT

Ces observations portent sur les affirmations du jugement constitutives du sens de la décision. Ses affirmations sont en fait peu pertinentes voir erronées.

1. En page 14, le jugement stipule :
« Toutes les parties s'accordent sur le fait que l'acte d'échange du 21 décembre 1921 entre l'État et les consorts DANEY concerne les actuelles parcelles LI256 et 257. La SCI DE LA JETÉE et à la SARL CAP ESCALE se prévaut ainsi de cet acte comme constitutif de la propriété de leurs auteurs sur cette bande litigieuse »

Cette affirmation est doublement inexacte. D'une part, elle dénature les écritures prises, mais d'autre part elle est matériellement inexacte.

En effet, la longueur totale de la rue de la plage est du coin Sud-Est au coin Nord-Est de près de 140 m si l'on ne prend pas en compte le pan coupé de 5 m, et de près 135 m si l'on en tient compte.

Toujours en partant du coin Sud-Est, la longueur de la parcelle A échangée avec les DANEY est de 114,55 m indique le plan de l'échange. Le même plan indique que la parcelle au Nord est occupée par Camille Cameleyre. C'est le terrain d'assiette du restaurant l'Escale, cadastrée LI 257 aujourd'hui.

2. En page 16, le jugement indique :
« La matérialisation de cette bande au cadastre traduit manifestement l'existence d'une portion, aménagée pour la circulation au bord du bassin, dans la continuité de la promenade Jean Anouilh. »
3. En page 17, le jugement rejette:
« la demande de production d'un document d'arpentage établi par M. MENART (MÉNAERT, en fait). Il a déjà été statué sur cette demande par le juge de la mise en état »

Cette pièce a bien été versée à la procédure par la commune, pièce n°28. Sa lecture par le tribunal lui aurait évité de se fourvoyer.

4. En page 17, pour le tribunal :
« il y a lieu de déclarer la SCI DE LA JETÉE et la SARL CAP L'ESCALE propriétaires de la portion non cadastrée situé entre la bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et L257 ; »

I - LA SIMPLE MISE EN ÉVIDENCE DES DIMENSIONS DES PARCELLES DE L'ÉCHANGE DANEY MONTRE QUE LA RUE DE LA PLAGE NE FAIT PAS PARTIE DE L'ÉCHANGE DANEY DE 1921.

PLANCHE 1 : Plan de l'Échange DANEY de 1921

Entre les points A et B, il y a 81,80 m comme il résulte de l'addition de 46,30m et 35,50 m au Nord du rectangle B. La largeur de 81,80 m est également mentionnée dans le trait jaune en bas.

Les points C et D correspondent aux extrémités Sud-Ouest et Sud-Est des terrains échangés avec les frères Daney. Ils sont séparés de 125 m, résultant, en partant de C, de la somme : 31,20 m + 12 m + 81,80 m.

Synthèse :

Les points A et B, au Nord sont séparés de 81,80 m. Les points C et D, au Sud sont éloignés de 125 m.

PLANCHE 2 : Plan d'arpentage Ménaert de novembre 1988

Ce plan d'arpentage a été réalisé par M. Ménaert, géomètre de la COGEDIM, au moment de l'achat par cette dernière de la partie Sud des terrains Daney. La COGEDIM y réalisera la résidence Bélisaire. Ce document a été signé par la municipalité de Lège – Cap Ferret. Elle a d'ailleurs produit cette pièce dans le cadre de la procédure de 1^{ère} instance.

Entre les points A et B, il y a 83,45 m, résultat du calcul : 34,74 + 48,71 m. Cette longueur est légèrement supérieure à celle de 81,80 m de l'Échange DANEY. Ceci signifie que l'intégralité du terrain de l'Échange Daney, 81,80 m de large à ce niveau fait partie de l'achat par la COGEDIM.

Or, le point E qui marque la position du perré se trouve, toujours selon le géomètre-expert, 7,60 m au delà du point B. Ainsi la distance comprise entre B et E, au delà des 83,45 m, et donc des 81,80 m n'est pas comprise dans l'Échange DANEY.

Dès lors, la rue de la plage ne fait pas partie de l'Échange DANEY.

Toujours selon le plan d'arpentage, la distance entre C et D est de 114,71 m, somme de 54,71 m + 50 m. Dans le plan annexé à l'Échange DANEY en 2021, la distance est de 125 m. Comment expliquer la différence. ?

Deux opérations expliquent la différence.

En 1930, aux termes d'un acte d'échange entre personnes privées, enregistré à La Teste de Buch le 28 octobre 1935, F°165 – N°530, M. et Mme Joyeux remettent à Antoine et Armand Daney, les frères de l'Échange DANEY, « **le sol d'une rue de 12 m de large dans toute sa longueur séparant les deux parcelles sur 50 mètres** ».

Il s'agit de la portion de terrain qui sépare la parcelle C de la parcelle B (voir la planche 1).

En contrepartie, les frères Daney remettent aux époux Joyeux : « **Une bande de terrain de 4 m de large à prendre sur la parcelle n°3 et à l'ouest de cette parcelle sur une longueur de 59m20.** »

En fait, la parcelle 3 désigne la parcelle C de l'échange. On retrouve les 59,20 m de l'hypoténuse du triangle C de l'Échange DANEY (voir Planche 1).

La bande de 4 m entraîne un déplacement de près de 5 m du point C vers l'Est.

Plus tard, et le plan d'arpentage en porte la trace, le point C va encore bouger. À l'origine, lors de l'Échange DANEY, le terrain cédé se terminait en pointe, voir la Planche 1. Puis un pan coupé de 5 m sera aménagé.

Il est ainsi décrit dans l'acte de partage de l'indivision Daney en 1980 :

- Au sud à l'avenue de la Plage sur 114,65 m, puis par un pan coupé de 5 m à l'avenue en formation sus-nommée.



Le pan coupé est reproduit sur le plan d'arpentage (Planche 2). Un autre pan coupé sera également réalisé au coin Nord-est de la propriété DANEY près du

débarcadère. Les deux sont reproduits dans le document cadastral de la Planche 3.

L'aménagement de ce pan coupé de 5 m entraîne un recul de C vers l'Est, de 5 m du point C.

Au total, le point C s'est déplacé vers l'Est d'environ $5 + 5 = 10$ m. C et D ne sont plus éloignés que de $125 \text{ m} - 10 \text{ m} = 115 \text{ m}$ environ.

SYNTHÈSE

Les points C et D qui étaient lors de l'échange Daney séparés de 125 m, ne le sont plus que d'environ 115 m .

En 1980, le partage de l'indivision Daney fait référence à une longueur de 114,63 m du flan sud de leur propriété. Cette longueur exclut la largeur de la rue de la Plage qui est de 7,90 m à cet endroit.

En 1988, le plan d'arpentage fait état de 114,71 m. Il exclut donc également la largeur de 7,90m.

Le plan cadastral (Planche 3) donne 114,71 m. Cette longueur exclut encore la largeur de la rue de la Plage.

Il résulte de la planche 2 que la limite de propriété des Daney passe par les points B et D, à l'Ouest de la rue de la Plage et pas par les points E et F situés sur le perré.

Les terrains de l'échange DANEY, contrairement à ce qu'indique le tribunal, ne comprennent pas la rue de la Plage et ne vont pas jusqu'au perré.

Le jugement rendu est donc erroné.

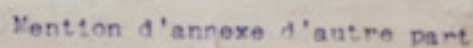
PLANCHE 3 : Plan cadastral

Ce plan cadastral annoté confirme totalement les conclusions précédentes :

1. Il montre que le triangle C initial, au Sud-ouest, a été déplacé vers l'Est pour ne former qu'une seule parcelle ;
2. Que le pan coupé, au Sud-Ouest, apparaît bien ;

3. Que l'on retrouve la longueur de 114,63 m entre les points C et D, résultat très proche des 115 m estimés. Cette longueur exclut la rue de la Plage ;
4. Que la longueur mesurée entre les points A et B est de 83,45 m, légèrement supérieure à celle de l'échange DANEY, 81,80 m. Elle exclut totalement la rue de la plage.

Contrairement à ce qui constitue la base du jugement rendu, la rue de la Plage n'a jamais fait partie de l'Échange DANEY.



COMMUNE

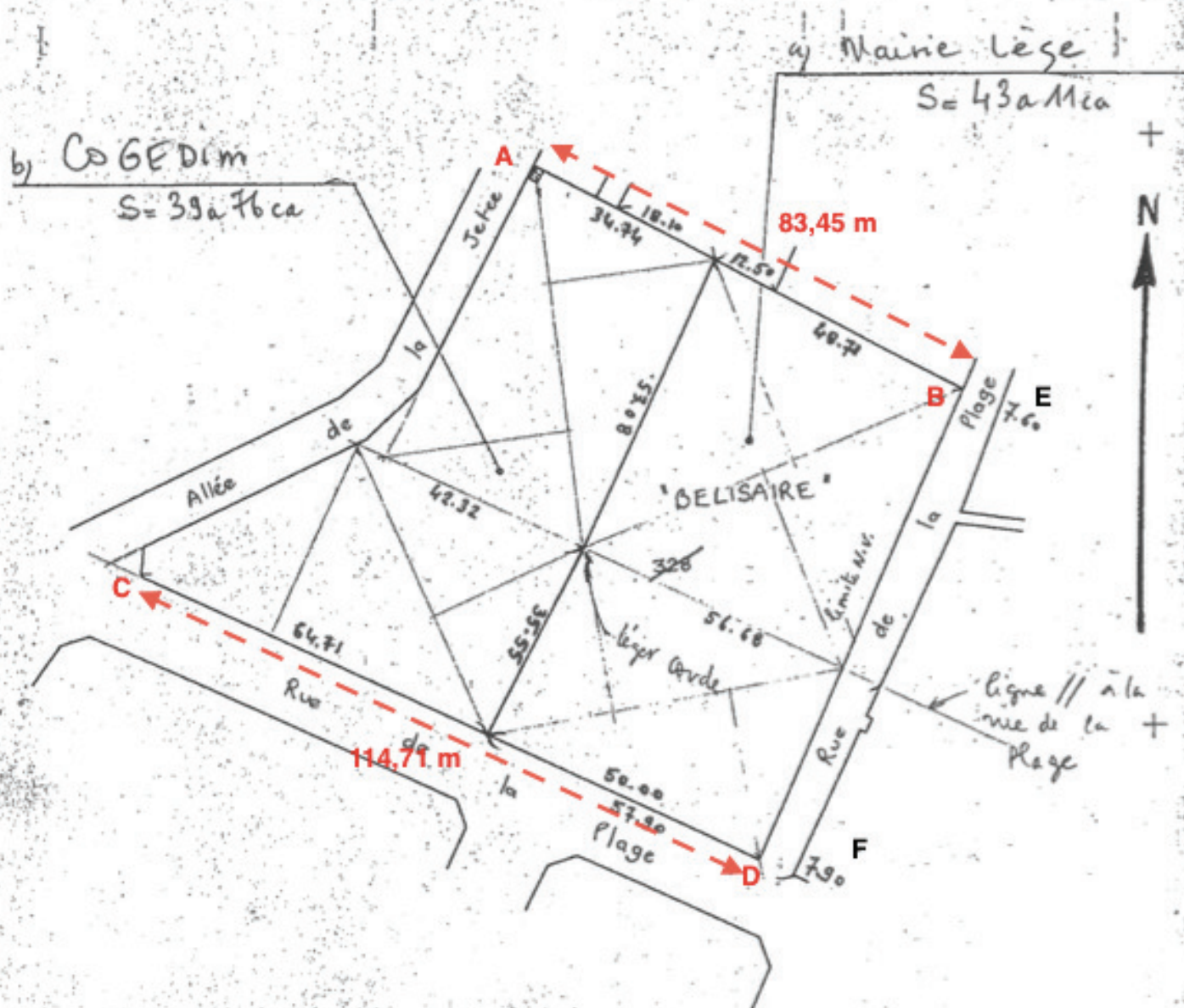
6462 T

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

2

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

Echelle: 1/1000



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 con-
statation des droits:

CACHET DU SERVICE D'ORDRE
**CENTRE DES IMPOTS FONCIER
BORDEAUX II**
Cité Administrative - Bat. A
12ème étage - Boîte 21
33090 BORDEAUX CEDEX
Tél.: 56.24.80.80 - poste 7256

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

CERTIFICATION

(Art. 26 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 est jointe, dressé le
par Mr MENAERT, géomètre à Bordeaux. (4)

A Bordeaux



MEMBRE 1968
**POUR LE MAIRE
L'Adjoint délégué**

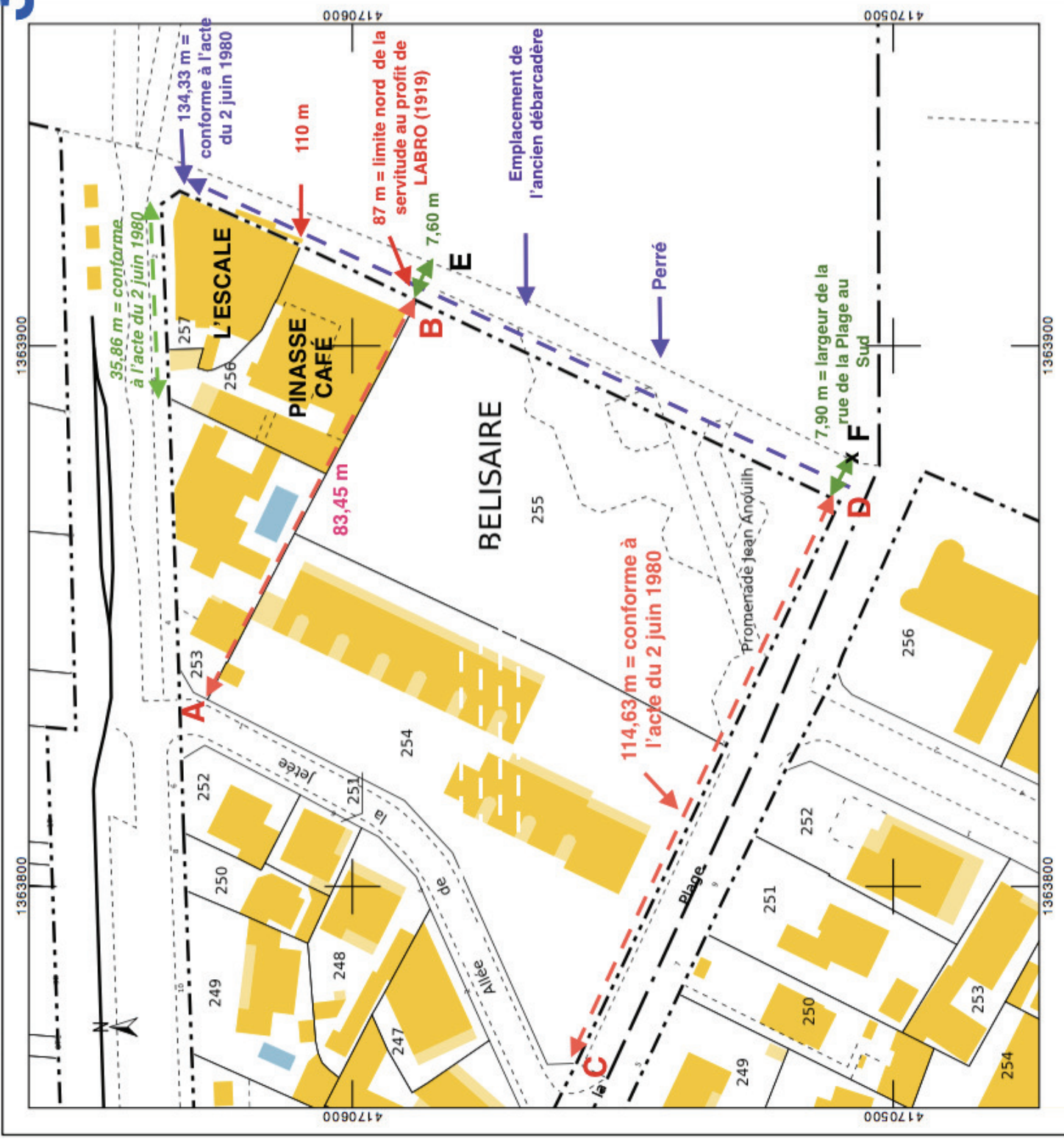
Document d'arpentage dressé
par Mr. MENAERT
Géomètre Expert
à Bordeaux
Date: 17. novembre 1968
Signature:

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'un piquetage effectué par voie de mise à jour. Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien reconnu du Cadastre, etc.).
(3) Préciser le nom et la qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : GIRONDE	Section : LI Feuille : 000 LI 01	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF DE LA GIRONDE Pole Topographique et de Gestion Cadastre Cité administrative 33090 33090 BORDEAUX CEDEX tél. 05 56 24 85 97 - fax sdif33.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr
Commune : LEGE-CAP-FERRET	Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000	
	Date d'édition : 28/09/2022 (fuseau horaire de Paris)	
	Coordonnées en projection : RGF93CC45	
Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



II - LE CONTRÔLE PAR LES SUPERFICIES CONFIRME QUE LA RUE DE LA PLAGE, NON CADASTRÉE, N'EST PAS COMPRISE DANS L'ÉCHANGE DANEY DE 1921.

Selon le tribunal, les parcelles non cadastrées de la rue de la Plage font partie de l'Échange DANEY. Ces parcelles non cadastrées ont une superficie de 311 m² devant les restaurants, au Nord donc, et de 705 m² devant la promenade Jean Anouilh, au Sud, soit au total 1 016 m². Contrairement à ce que décide le tribunal, cette superficie ne faisait pas partie de l'échange DANEY de 1921.

Évolution de la superficie du fond DANEY :

- En 1921 : Échange DANEY	8 892 m ²
- En 1930 : Échange Joyeux-Daney	330 à 360 m ²
- 1936 : Achat à Cameleyre	<u>601 m²</u>
TOTAL	9 823 à 9 853 m ²

Les superficies de l'Échange DANEY et de l'achat à Cameleyre sont celles mentionnées dans les actes.

Celle de l'échange Joyeux-Daney de 1930 est estimée. En effet, la transcription de l'acte indique des dimensions mais pas les surfaces. Ces dimensions montrent que cet échange a permis aux frères DANEY d'augmenter la superficie de leur propriété. Selon la méthode de lecture et d'évaluation, y compris graphique, cet accroissement de la superficie est compris entre 335 et 360 m².

Du total compris entre 9 823 m² et 9 853 m², il y a lieu de déduire 25 m² correspondant aux 2 pans coupés aménagés aux angles Sud-ouest et Nord-est de la propriété soit près de 12,5 m² par pan coupé

En omettant de prendre en compte, l'évolution du patrimoine né de l'«Échange DANEY », le Tribunal a d'évidence vicié sa décision.

Ainsi, la propriété des frères DANEY, après ces opérations, est comprise entre : 9 798 m² et 9 828 m². Elle ne comprend pas la rue de la Plage.

Par la suite, nous verrons que la superficie exacte est de 9 803 m².

Il est possible de confirmer cette superficie de 3 façons, ainsi que l'absence de l'appartenance de la rue de la Plage à cette superficie.

III - LES 3 CONFIRMATIONS DE LA SUPERFICIE DES TERRAINS PROPRIÉTÉ DES FRÈRES DANEY

3.1 L'acte de liquidation de la SCI de Bélisaire et le rachat de la part attribuée à Barthélémy DANEY permettent à Armand DANEY de détenir l'intégralité des biens dont ceux issus de l'Échange DANEY » de 1921.

Les frères DANEY avaient constitué entre eux, en 1930, une société, la SCI de Bélisaire à laquelle ils avaient apporté, entre autres, les biens qu'ils possédaient à Bélisaire, dont ceux issus de l'échange de 1921. Par acte du 15 mars 1958, transcrit le 11 avril 1958, les deux héritiers de la totalité des parts de la SCI procèdent à sa dissolution.

Barthélémy, en famille Léon, DANEY, reçoit, 1972 m² « *figurant au plan cadastral non rénové section A, N° : 73 partie* ».

Armand Pierre Édouard DANEY se voit attribuer la sous partie de la parcelle cadastrée N° 73p, section A, d'une superficie de 7 304 m². Il reçoit également 527 m² « *cadastré au plan rénové section A, N° : 73 p* ». Il reçoit au total, 7 831 m².

Cette liquidation de la SCI porte au total sur 9 803 m² à Bélisaire.

Par acte du 13 juin 1960, publié le 16 juin, Barthélémy DANEY cède à Armand Pierre DANEY, le bien qu'il lui avait été attribué lors de la dissolution de la SCI de Bélisaire. Ce terrain était cadastré 73p de la section A. Sa superficie est de 1 872 m².

Ainsi, à partir de 1960, Armand Pierre Édouard DANEY détient entre ses seules mains l'intégralité de la propriété de Bélisaire, soit 9 803 m², tous cadastrés.

3.2 L'acte de partage de l'indivision DANEY du 2 juin 1980 confirme que la rue de la Plage, non cadastrée, ne fait pas partie des biens Daney à cette date contrairement aux biens issus de l'acte d'échange de 1921 : La rue de la Plage ne fait pas partie, contrairement à ce qu'indique le jugement, de l'Échange Daney de 1921

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 composée 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	281	"	93 a 07 ca
Ensemble..			98 a 03 ca

L'acte stipule 9 803 m², là où l'estimation de la superficie était comprise entre 9 798 m² et 9 828 m².

De ce document, deux points sont importants :

1. Avec un total de 9 803 m², on retrouve la superficie de l'intégralité de la propriété Daney. Elle comprend celle résultant de l'« Échange DANEY » de 1921, 8 892 m².
2. L'ensemble des biens, objet de l'acte est cadastré. Or on sait que la rue de la Plage, à aujourd'hui, n'est pas cadastrée.

Cet acte est une deuxième confirmation du fait que la rue de la Plage, de 1 016 m² de superficie et non cadastrée, n'était pas incluse dans la propriété Daney. Elle n'a pu faire partie de l'Échange DANEY de 1921.

3.3 À partir de 1980, les indivisaires vont vendre l'intégralité des 9 803 m² mentionnés dans l'acte de 1980. Aujourd'hui, l'intégralité de cette superficie se trouve répartie entre 4 parcelles cadastrées.

Des différents actes notariés , il apparaît qu' :

1. En 1980, le partage de l'indivision porte sur 9 803 m², tous cadastrés ;
2. Un acte de 1987, portant sur 9 803 m² modifie la répartition entre les héritiers de Pierre Daney, 8 287 m² restant en indivision, 1 516 m² restant la propriété d'une indivisaire, Mme Andrée Daney. Toutes les parcelles sont cadastrées ;
3. Par acte authentique du 18 septembre 1988, l'indivision cède à la SCI Bélisaire (COGEDIM) les 8 287 m². L'indivision ne possède plus d'actifs à Bélisaire ;
4. Par acte authentique du 14 octobre 1988, Mme Andrée Daney cède la totalité de la superficie reçue du partage d'indivision, soit 1 516 m² à la SCI la Jetée.

Après cette vente, l'intégralité des 9 803 m² a été vendue pour 8 287 m² + 1 516 m². Toutes les ventes ont porté sur des parcelles cadastrées.

Il a été possible de suivre les évolutions jusqu'à l'état des lieux actuels.

5. Par acte authentique du 17 octobre 1992, la SCI Bélisaire (COGEDIM) a rétrocédé à la commune de Lège – Cap Ferret, 4 311 m² sur les 8 287 m² dont elle avait fait l'acquisition (voir 3 ci-dessus). Il lui reste 3 976 m² qui seront le terrain d'assiette de la résidence Bélisaire construite par la COGEDIM ;
6. Par acte authentique du 11 mars 1997, la SCI la Jetée vend 555 m² à la Sarl Cap Escale sur les 1 516 m² dont elle avait fait l'acquisition en 1988. Il lui reste 961 m².

Naturellement, nous disposons des différents actes.

Il y a lieu de comparer les résultats obtenus avec la situation cadastrale à aujourd'hui :

Propriétaires Objet	SCI Bélisaire Résidence Bélisaire	SCI La Jetée Restaurant Pinasse café	Commune LCF Square Jean Anouilh	Sarl Cap Escale Restaurant L'escale	Totaux
N° de parcelle au cadastre	LI 254	LI 256	LI 255	LI 257	
Superficie cadastrale	3 975	958	4 275	555	9 763
Superficie résultant des actes	3 976	961	4 311	555	9 803
Différence	1	3	36	0	40

La différence constatée est d'autant moins significative qu'elle porte sur la parcelle de la commune affectée à un square ouvert au public.

En page suivante, sont détaillées les différents partages d'indivision et ventes qui ont entraîné la liquidation du patrimoine DANEY, issu de l'acte de partage de 1921.

Page suivante :

« HISTORIQUE DES VENTES DE PARCELLES JOUXTANT LA RUE DE LA PLAGE AU CAP FERRET (Bélisaire) DEPUIS LA SUCCESSION DE PIERRE DANEY EN 1980 JUSQU'À AUJOURD'HUI ».

HISTORIQUE DES VENTES DE PARCELLES JOUXTANT LA RUE DE LA PLAGE AU CAP FERRET (Bélisaire), DEPUIS LA SUCCESSION DE PIERRE DANEY EN 1980 JUSQU' À AUJOURD'HUI.

Le 18 février 2021

Contenance		Bénéficiaire		Indivision DANEY	Mme Andrée DANEY	SCI Bélisaire	SCI La Jetée	Commune de LCF	Epoux Dessalle Sarl Cap Escale	TOTAL							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
1	1 Succession en 1980 de Pierre DANEY																
Consistance:																	
2	EP 244	247 m2	Indivision DANEY Indivision DANEY Mme Andrée DANEY	247 249	9 307												
3	EP 245	249 m2															
4	EP 381	9 307 m2															
5	2 Un acte de 1987 modifie la répartition entre les successeurs de Pierre DANEY																
Consistance:																	
7	EP 244	247 m2		-247 -249													
8	EP 245	249 m2															
9	EP 327	1 020 m2															
10	EP 328	1 516 m2	8 287	-8 287													
11		8287 m2															
12		8 287 m2															
13	9 803 m2																
14	3 Acte authentique du 18 septembre 1988																
Vendeur: Indivision DANEY																	
Consistance:																	
16	EP 328	8 287 m2	SCI Bélisaire (COGEDIM)														
17	4 Acte authentique du 14 octobre 1988																
Vendeur: Mme Andrée DANEY																	
Consistance:																	
20	EP 244	247 m2															
21	EP 245	249 m2															
22	EP 327	1 020 m2															
23		1 516 m2	-1 516														
24		9 803 m2															
25	Par ces deux ventes, l'ensemble des biens issus de la succession de Pierre DANEY a été																
5 Acte authentique du 17 octobre 1992																	
Vendeur: SCI Bélisaire (COGEDIM)																	
Consistance:																	
28	EP 372	4 311 m2	-4 311														
29	6 Acte authentique du 11 mars 1997																
Vendeur: SCI La Jetée																	
Consistance:																	
32	EP 245	249 m2															
33	EP 408	184 m2															
34	EP 411	122 m2															
35	555 m2		Époux Dessalle (= Sarl Cap Escale)														
36	SITUATION AU 18 février 2021																
37	SITUATION AU CADASTRE au 18 février 2021																
38	N° Cadastral																