

**PREMIÈRE CHAMBRE
CIVILE**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE**

JUGEMENT DU 06 JANVIER 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats :

**Madame Caroline RAFFRAY, Vice-Présidente,
Madame Patricia COLOMBET, Vice-Présidente,
En présence de Madame Naouel TAHAR, magistrat en stage
complémentaire,
Monsieur David PENICHON, Greffier**

Lors du délibéré :

**Madame Caroline RAFFRAY, Vice-Présidente,
Madame Patricia COLOMBET, Vice-Présidente,
Monsieur Ollivier JOULIN, Magistrat honoraire exerçant des
fonctions juridictionnelles,
Monsieur David PENICHON, Greffier**

DEBATS :

A l'audience publique du 18 Novembre 2025 conformément aux
dispositions de l'article 805 du code de procédure civile.

Caroline RAFFRAY, magistrat chargé du rapport, qui a entendu les
plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés, et en a rendu compte
dans son délibéré.

JUGEMENT:

Contradictoire
Premier ressort,
Par mise à disposition au greffe,

DEMANDERESSE :

La Commune de Lège Cap-Ferret
Représentée par son Maire en exercice
domicilié en cette qualité
79 avenue de la Mairie
33950 Lège Cap-Ferret

Représentée par **Maître Aurélien JEANNEAU de la
SELARL HMS ATLANTIQUE AVOCATS**, avocat au barreau de
BORDEAUX, avocat plaidant

70A

**N° RG 22/06465 - N° Portalis
DBX6-W-B7G-W5YQ**

Minute

AFFAIRE :

Commune LEGE CAP-FERRET

C/

**M. LE PRÉFET DE GIRONDE,
S.C.I. de la Jetée, S.A.R.L.
Cap-Escale**

Exécutoires délivrées

le
à

Avocats : la SELAS ELIGE
BORDEAUX
la SELARL GUILLAUME
ACHOU-LEPAGE
la SELARL HMS ATLANTIQUE
AVOCATS

DEFENDERESSES :

Monsieur le Préfet de la Gironde

En qualité de représentant de l'Etat
2 esplanade Charles De Gaulle
CS 41397
33077 BORDEAUX CEDEX

Représentée par **Maître Thierry WICKERS de la SELAS ELIGE BORDEAUX**, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaident

La société civile immobilière (S.C.I) de la Jetée

sise 142 avenue de Bordeaux 33950 Lège Cap-Ferret
Représentée par son gérant en exercice Monsieur Laurent TOURNIER

La société à responsabilité limitée (S.A.R.L) Cap-Escale

sise 4 allée de la Jetée 33950 Lège Cap-Ferret
Représentée par ses gérants Madame Claire Marie-Hélène RIEUPET épouse DESSALE et Monsieur Xavier DESSALE

Toutes deux représentés par **Maître Guillaume ACHOU-LEPAGE de la SELARL GUILLAUME ACHOU-LEPAGE**, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaident

EXPOSE DU LITIGE

Invoquant l'existence d'une polémique ancienne au sujet de la propriété du passage dit "rue de la plage" sur la commune de Lège Cap Ferret, bordant le bassin d'Arcachon, et occupé par les installations de la SCI de la Jetée et de la SARL Cap Escal, qui exploitent des établissements de restauration, tout en faisant état d'un doute qui subsisterait sur cette propriété malgré les diligences entreprises pour déterminer le régime applicable à ce passage ainsi que d'un contexte de menaces de plainte pénale dans le cadre de cette polémique, **la commune de Lège Cap Ferret a fait assigner la SCI de la Jetée, la SARL Cap-Escale et l'Agent Judiciaire de l'Etat**, par exploits en date du 20 et 24 août 2022, aux fins de saisir le tribunal judiciaire d'une action en revendication de propriété, en précisant que *"l'esprit de l'instance correspond plutôt à une volonté de clarification de la propriété applicable" afin d'appliquer le bon régime à la bande de terrain et d'autre part d'éviter à l'avenir tout risque financier public et pénal pour la municipalité"*.

Aux termes de cette assignation, **la commune de Lège Cap Ferret** demande au tribunal, après une expertise rendue avant-dire droit, de déclarer la commune propriétaire de la voie “rue de la plage” qui longe les parcelles de la SCI de la Jetée et de la SARL Cap Escale, sur la totalité de la largeur qui recouvre effectivement cette voie, y compris le perré, faisant valoir préalablement, en premier lieu, qu’il n’est pas établi que cette bande appartiendrait à ces deux sociétés après avoir exposé son analyse de différents actes juridiques et, en second lieu, qu’elle a aménagé cette promenade ouverte au public, a entretenu le perré et a procédé au déplacement du débarcadère.

Par conclusions d’intervention volontaire à titre principal du 16 novembre 2002 et du 19 décembre 2002, **l’association de coordination pour l’environnement du Bassin d’Arcachon (CEBA)** et **l’association de sauvegarde de la presqu’île de Lège Cap Ferret** sont intervenues volontairement à l’instance.

Suite à une réponse du Service des Domaines de l’Etat du 22 juin 2023 aux termes de laquelle il est considéré que la parcelle non cadastrée dite “rue de la plage” relève en sa quasi totalité du domaine public de l’Etat, la Commune de Lège Cap Ferret a, assigné **le Préfet de la Gironde en intervention forcée**, par acte du 31 juillet 2023. Les dossiers ont été joints.

En outre, la Commune de Lège Cap Ferret a introduit un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux portant sur la délimitation des domaines publics de l’Etat et de la Commune concernant cette voie.

Par ordonnance en date du 29 avril 2024, le juge de la mise en état a notamment :

- **DIT** que l’action introduite à l’encontre de l’Agent Judiciaire de l’Etat est irrecevable et le **MET HORS DE CAUSE**,
- **DIT** que l’intervention volontaire à titre principal de l’Association de la Coordination pour l’environnement du bassin d’Arcachon (CEBA) et de l’association de sauvegarde de la presqu’île de Lège Cap FERRET sont irrecevables et les **MET EN CONSÉQUENCE HORS DE CAUSE**,
- **DIT** qu’en conséquence, il n’y a pas lieu de statuer sur l’irrecevabilité et la demande de sursis à statuer soulevées par une partie irrecevable à agir, de même que sur la demande de pièces formées à l’encontre de cette partie,
- **ENJOINT** aux SCI LA JETEE et à la SARL CAP ESCALE de produire à la Commune de Lège Cap Ferret et par voie de conséquence au Préfet de la Gironde le document d’arpentage qui aurait été établi par Monsieur MENAERT et qui aurait été joint à la lettre de Me POURQUET, notaire du 6 octobre 1987 reproduit en page 46 de leurs dernières écritures,
- **REJETTE** les autres demandes de production de pièces à leur encontre,
- **REJETTE** la demande d’expertise judiciaire.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 2 avril 2025, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé complet des moyens développés, **la commune de Lège-Cap Ferret** demande au tribunal, au visa des articles L.211-4 et R.211-3-26 5° du code de l'organisation judiciaire, des articles 544, 551, 552, 2227 et 2261 du code civil, des articles L.1, L.2111-1, L.2111-4 1°, L.2111-6 1°, L.2212-1 2° et L.3111-1 Code général de la propriété des personnes publiques, de l'article L.211-1 I 1° du Code Forestier de:

- A TITRE LIMINAIRE,

o DECLARER RECEVABLE l'action en revendication de propriété exercée par la Commune de Lège-Cap Ferret, tant à l'égard des sociétés de la Jetée et Cap-Escale, qu'à l'égard de l'Etat pris en la personne du préfet de la Gironde ;

- EN TOUT ETAT DE CAUSE :

o ORDONNER aux sociétés de la Jetée et Cap-Escale la production du document d'arpentage qui aurait été établi par Monsieur MENAERT et qui aurait été joint à la lettre de Me POURQUET, notaire, datée du 6 octobre 1987, qu'elles citent dans leurs écritures en incident;

o ORDONNER à la société Cap-Escale de produire tout document explicitant à quel titre elle vient aux droits de la société SLIBAILMURS s'agissant de la parcelle cadastrée LI 257, que cette dernière a acquis à la SCI de la Jetée en 1997, la parcelle étant alors cadastrée EP 245;

o DECLARER la commune de Lège Cap-Ferret propriétaire la voie dénommée « rue de la plage » (mais également « promenade Jean Anouilh »), au Cap-Ferret, située au niveau du débarcadère de Bélisaire, et qui longe les parcelles cadastrées section LI n° 256, qui appartient à la SCI de la Jetée, et n° 257, qui appartient à la SARL Cap – Escale, et sur la totalité de la largeur que recouvre effectivement cette voie, y compris le perré. ;

o DEBOUTER les sociétés de la Jetée et Cap-Escale de leurs demandes ;

o DEBOUTER l'Etat, pris en la personne de Monsieur le Préfet de la Gironde, de ses demandes;

o CONDAMNER la société SCI de la Jetée à payer à la Commune de Lège-Cap Ferret 1 200 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

o CONDAMNER la société SARL Cap-Escale à payer à la Commune de Lège-Cap Ferret 1 200 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

o CONDAMNER l'Etat, pris en la personne de Monsieur le Préfet de la Gironde, à payer à la Commune de Lège-Cap Ferret 1 200 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

o ORDONNER la publication du jugement à intervenir au service de publicité foncière;

- o PRONONCER l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- o CONDAMNER la partie qui succombera aux dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 7 février 2025, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé complet des moyens développés, **le Préfet de la Gironde** formalise le dispositif suivant :

“Le préfet, représentant de l'Etat, demande le rejet de la demande présentée par la commune de Lège-Cap-Ferret d'attribution de la propriété de parcelles restées la propriété de l'Etat en vertu de l'acte d'échange de 1921.

Le préfet, représentant de l'Etat, demande au tribunal de juger que l'Etat est resté propriétaire des parcelles non cédées dans le cadre de l'échange de 1921.

Il demande la condamnation des sociétés La Jetée et Cap Escale et de toutes les personnes exploitant les lieux de leur chef, à retirer les aménagements susceptibles de porter atteinte à la propriété de l'Etat et aux servitudes établies par l'acte d'échange, sous astreinte de 1 000 € par jour de retard à compter du trentième jour suivant la signification de la décision à intervenir ;

Il demande la condamnation de la partie qui succombera aux dépens et au paiement de 9 500 € sur le fondement de l'article 700 ;

Il demande l'exécution provisoire de la décision à intervenir, qui a pour finalité de mettre fin à une situation illicite”

Dans leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 21 janvier 2025, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé complet des moyens développés, **la SCI LA JETEE et la SARL CAP-ESCALE** demandent au tribunal, au visa des articles 143, 144, 146, 147 et 238 du code de procédure civile, L. 2111-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, 2258 et suivants du code civil, L. 2211-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de :

- o REJETER l'ensemble des demandes formulées par la Commune de Lège-Cap Ferret tendant à ce qu'elle soit reconnue propriétaire de la bande parcellaire en litige ;
- o REJETER l'ensemble des demandes formulées par Monsieur le Préfet de la Gironde, tendant à ce que l'Etat soit reconnu propriétaire de la bande parcellaire en litige ;
- o REJETER les conclusions afin de démolition sous astreinte des aménagements réalisés par la SCI LA JETEE et la SARL CAP ESCALE, formulées par Monsieur le Préfet de la Gironde ;
- o DECLARER la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP ESCALE propriétaires de la portion de la « rue de la plage » qui longe les parcelles cadastrées Section LI n° 256 et 257, au besoin à raison de la prescription acquisitive

A TITRE SUBSIDIAIRE

o Si par extraordinaire, la juridiction de céans venait à faire droit aux demandes formulées par Monsieur le Préfet de la Gironde visant à la dépose des aménagements opérés par les sociétés défenderesses sur leur propriété, il y'aurait lieu de réduire l'astreint à 1 EURO symbolique en raison de l'ensemble des éléments exposés supra ;

o ECARTER l'exécution provisoire du jugement à venir, qui est incompatible avec la nature de l'affaire et qui entrainerait des conséquences irréversibles pour les sociétés défenderesses ;

➤ EN TOUT ETAT DE CAUSE

o CONDAMNER la Commune de Lège-Cap-Ferret et le CEBA à verser la somme de 10.000 euros à la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP ESCALE, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 octobre 2025.

A l'audience, les parties ont été invitées à présenter leurs observations par note en délibéré avant le 28 novembre 2025 sur les points suivants :

- Le Préfet de la Gironde a été invité :

* à préciser, voire à produire, le plan intitulé "projet de plan concernant l'échange de 1921" qui représenterait les parcelles 245, 242, 243, 244 avec des couleurs rouges et bleues.

* à préciser, voire à produire le document l'amenant à conclure qu'avant l'échange de 1921, la superficie totale des trois parcelles échangées étaient de 1 ha 7 ares et 45 centiares, et que la bande non cédée dans l'acte représentée $114,55 \times 7,421 = 850,25\text{m}^2$;

- les parties ont été invitées à préciser l'état de la procédure dont le tribunal administratif de Bordeaux a été saisi sur l'initiative de la commune de Lège Cap Ferret et à conclure sur la compétence du tribunal judiciaire ou administratif pour statuer sur l'éventuelle question de l'appartenance de la rue de la plage au domaine public de l'Etat ou de la commune ou sur les demandes de retraits d'aménagements implantés sur l'emprise litigieuse.

Le Préfet de la Gironde a produit une note en délibéré en date du 18 novembre 2025 aux termes de laquelle il indique plaider uniquement sur la base du plan produit par la commune en pièce 17 et sur la base des chiffres figurant dans l'acte de 1921 et qui sont reproduits sur ce plan. Ils considèrent que le plan et l'acte comportent toutes les mesures nécessaires aux calculs réalisés dans ses écritures. Il conclut que l'acte précise ce qui est resté propriété de l'Etat comme la servitude constituée et qu'il n'existe pas de question de domanialité qui relève de l'usage auquel est affecté la propriété résiduelle de l'Etat.

La commune de Lège-Cap Ferret a produit une note en délibéré en date du 20 novembre 2025 aux termes de laquelle elle indique :

- que le juge administratif est saisi d'une demande de sursis à statuer tant que le litige relatif à la propriété de la bande litigieuse ne sera pas définitivement tranché par la juridiction judiciaire, "non démentie depuis lors, faute de juge administratif de la mise en état;

- si un litige portant sur la détermination de l'appartenance d'un bien au domaine public, à son existence, à son étendue et à ses limites, relève en principe de la compétence du juge administratif, et que la détermination de l'appartenance d'un bien au domaine public peut constituer une question préjudicielle pour le juge judiciaire, ce principe souffre d'exception s'il apparaît manifestement, au vu d'une jurisprudence établie, que la contestation peut être accueillie par le juge saisi au principal; qu'en l'espèce, les éléments produits à l'instance permettent de trancher selon des critères clairement établis par le législateur, ne rendant pas la question préjudicielle nécessaire.

Les SCI DE LA JETEE et la SARL CAP-ESCALE a produit une note en délibéré en date du 20 novembre 2025 aux termes de laquelle elles concluent ne pas être favorables à ce qu'une question préjudicielle soit posée à la juridiction administrative dès lors que la question de la domanialité publique de cette bande suppose, en premier lieu, de déterminer le propriétaire en procédant à l'analyse et l'interprétation des titres de propriété, ce qui ne relève pas de sa compétence.

MOTIVATION

Moyens des parties :

La commune de Lège Cap Ferret, le Préfet de la Gironde et les SCI DE LA JETEE et LA SARL CAP ESCALE revendiquent chacun la propriété de la portion dénommée "rue de la plage" qui longe les parcelles LI 256 et LI 257.

La commune de Lège Cap Ferret fait valoir au titre de sa revendication de propriété une prescription acquisitive sur une parcelle relevant du domaine privé de l'Etat.

Elle conteste en premier lieu les moyens développés par la SCI DE LA JETEE et LA SARL CAP ESCALE qui défendent une propriété par titre de la bande litigieuse.

Ainsi, elle fait valoir que l'acte du 21 décembre 1921 portant échange de parcelles entre l'Etat et MM. Antoine et François DANEY doit être interprété en ce sens que la bande de terrain de 3 mètres comprise entre la digue et les parcelles échangées est restée la propriété de l'Etat sur laquelle s'exerce un droit de passage qui se distingue de la bande de 2 mètres, située à l'intérieur de la parcelle cédée grevée par une servitude au profit de M. LABRO.

La commune de Lège Cap Ferret soutient que cette bande n'est pas restée la propriété de l'Etat en ce qu'elle ne faisait pas partie de son domaine public inaliénable mais de son domaine privé susceptible d'appropriation par prescription trentenaire.

La commune de Lège Cap Ferret conclut également :

- qu'aucune certitude ne peut naître de l'acte de cession de l'appontement du 24 juin 1937 quant à la propriété de la bande litigieuse du fait des mentions contradictoires de l'acte,

- ni de l'extrait du cahier des charges annexé à l'autorisation d'exploitation délivrée par l'Etat à la commune de la Teste le 1^{er} octobre 1969.

Elle soutient que le tableau de 1959 portant classement de voies communales de la commune de la Teste qui classe la rue de la plage est un indice intéressant dans le sens de la thèse de la propriété communale sur toute la longueur de la voie.

La commune de Lège Cap Ferret conclut par ailleurs au caractère non probant des actes dont la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP- ESCALE se prévalent qu'il s'agisse :

- de l'acte de vente des terrains Nord de la SCI de la Jetée à la société SLIBAILMURS en date du 11 mars 1997 qui ne désigne par la rue de la plage au titre des parcelles cadastrées vendues

- des mentions d'un acte de liquidation-partage de la SCI de Bélisaire du 15 mars 1958 en ce que la mention "confrontant du levant au bassin d'Arcachon" est imprécise et ne permet pas d'inclure la bande allant jusqu'à la digue alors que les cartes postales d'époque permette de s'apercevoir du passage laissé à la circulation.

- des mentions d'un acte de vente du 21 mars 1960 de Léon DANEY à Armand DANEY portant sur la villa dite Bélisaire en ce qu'elles ne renseignent pas sur la bande litigieuse, la mention d'une voie non classée ne permettant d'en déduire le propriétaire

- d'un acte du 2 juin 1980 au profit de Mme veuve DANEY (il est renvoyé aux pages 45 à 50 /87 pour le détail de l'argumentation)

- d'un jugement rendu le 28 mars 1988 entre la société COGEDIM LANGUEDOC AQUITAINE et les consorts DANEY qui ne concerne pas la portion de la rue de la plage qui fait débat dans le présent litige, (il est renvoyé au x pages 51 à 56 pour le détail de l'argumentation)

- d'un acte de vente du 14 octobre 1988 entre Mme Andrée veuve DANEY et la SCI DE LA JETEE, en ce qu'il porte sur une parcelle qui ne pouvait être vendue et mentionne une servitude qui n'intéresse pas le litige,

- du dossier de demande de permis de construire qui aurait été délivré en 2011 à la SCI de la Jetée qui n'a pas de valeur probante de propriété à défaut de vérification de la validité du titre de propriété.

La commune cite en outre différentes pièces au point 2-2 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20,21, 23 auxquels il est renvoyé.

Au soutien de sa revendication par usucapion, elle conclut que la bande non cédée par l'Etat en 1921 faisait partie de son domaine forestier en relevant en conséquence de son domaine privé et non du domaine public maritime (inaliénable et imprescriptible). Elle ajoute que l'existence d'une servitude de passage en raison d'une exploitation forestière corrobore la nature de domaine privé d'une personne publique. Elle fait également valoir que la rue de la plage ne relève pas du domaine public maritime artificiel.

Elle conclut que la voie dénommée “rue de la plage” a été publiquement incorporée dans le domaine public de la commune de la Teste aux droits de laquelle vient la commune de Lège Cap Ferret.

Elle soutient avoir assuré l’entretien de cette voie, classée dans son domaine public communal depuis 1959, et être en possession de cette voie depuis au moins 1991 de manière publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Le Préfet de la Gironde soutient être resté propriétaire de la rue de la plage en faisant valoir que cette voie non cadastrée n’a pas été cédée aux auteurs de la SCI DE LA JETEE et de la SARL CAP L’ESCALE lors de l’échange de 1921 qui laissait subsister cette bande de terrain entre les parcelles cédées et le domaine public maritime. Il ajoute que l’Etat est également bénéficiaire d’une servitude grevant les biens cédés.

Le Préfet soutient que la surface totale des trois parcelles concernées par l’échange de 1921 étaient, avant l’échange de 1 ha 7 ares et 45 centiares, soit 10 745 m², et que la surface totale cédée des rectangles A, B et du triangle C représentaient ainsi que mentionnée dans l’acte et en adéquation avec les mentions du plan une surface de 8893,145 m² (ce qui correspond à la surface mentionnée dans l’acte de 8 892 m²).

L’Etat soutient qu’il a conservé une surface de 1 853 m² de l’ensemble initial qui inclut une bande de terrain non cédée mentionnée dans l’acte de 114,55 m x 7,421 m = 850,25 m² qui fait partie des terrains conservés par l’Etat. Il précise que la parcelle conservée par l’Etat a la même longueur que la parcelle A (soit 114,55 m et non 87 m qui est la longueur de la servitude).

En outre, s’agissant des contraintes portant sur les parcelles cédées, le Préfet de la Gironde soutient que l’acte de 1921 distingue :

- la bande de 174 m² de 87 mètres de long sur 2 mètres de large, grevée d’une servitude de passage au profit de M. LABRO qui fait partie du rectangle A cédé en le bordant à l’Est,
- la bande de 5 mètres de large pour laquelle l’acte impose aux cessionnaires l’obligation de l’affecter à la circulation publique. Il conclut que son emprise se confond avec celle de la bande grevée d’une servitude de passage au profit de M. LABRO.

Le Préfet conclut que “ c’est en définitive une surface de 5 x 114,55 (longueur du rectangle A) de 572,75 m² qui est réservée à la circulation publique au titre de la servitude. En tant qu’assiette réservée à la circulation publique, elle “s’ajoute” aux surfaces restées propriété de l’Etat.”

Le Préfet produit un plan réalisé par ses services, en surperposant le plan de 1921 et le cadastre actuel. Selon lui, il en résulte que la limite portée sur le cadastre ne coïncide pas avec la limite des parcelles cédées, en ce que la bande de 174 m² qui a été attribuée aux consorts Daney n’est pas englobée dans les parcelles LI 256 et 255. Il conclut qu’il convient de tenir compte de cet élément, pour déterminer l’assiette exacte de la servitude de passage de 5 mètres de large que les propriétaires des parcelles 256 et 257 doivent laisser libre au passage du public, ce qui n’est pas le cas aujourd’hui.

S'agissant de la revendication de propriété de la commune de Lège Cap- Ferret, le Préfet conclut :

- que la revendication de la Commune qui est susceptible de porter sur des parcelles qui sont la propriété de la société La Jetée et Cap Escale est nécessairement mal dirigée quand elle est formulée contre l'Etat.
- que la revendication qui est susceptible de concerner les biens propriétés de l'Etat est mal fondée.

Il conclut que l'emprise conservée par l'Etat était uniquement destinée à la circulation du public à un endroit où la forêt domaniale avait totalement disparu. Il conclut qu'en application de l'article L 211-1 du CGPP, le domaine public de l'Etat comprend les biens lui appartenant qui sont affectés à l'usage direct du public, si bien que la bande de terrain conservé par l'Etat, affectée à l'usage de passage public, appartient au domaine public de l'Etat.

Il ajoute qu'en l'absence de désaffectation et de transfert de propriété à la commune de Lège Cap Ferret, cette bande appartient toujours au domaine public de l'Etat, ajoutant qu'il est indifférent que la commune ait procédé à l'aménagement de la voie. Le Préfet demande que le tribunal juge que la parcelle conservée par l'Etat, destinée à la circulation publique, appartient au domaine public de l'Etat, de sorte que la revendication de la Commune est irrecevable et mal fondée.

Subsidiairement, le Préfet conteste toute acquisition par la commune de Lège Cap Ferret de la rue de la plage par prescription acquisitive en faisant valoir que la possession de la commune est équivoque. Elle relève le caractère non continu de ladite possession entre 1991 (date où la commune a considéré que la rue de la plage appartenait à la SCI de la Jetée) et 1997 (date où la commune a revendiqué la domanialité de la voie). Elle plaide l'absence de possession paisible eu égard aux polémiques qui existent sur la propriété de cette voie depuis des années.

Le Préfet oppose les mêmes arguments à la revendication de propriété fondée sur l'usucapion qui est portée par la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP L'ESCALE, les revendications concurrentes les privant de la possibilité de se prévaloir d'une possession paisible et non équivoque, de même que l'affectation reconnue de la bande au passage du public, circonstance qui fait entrer cette voie dans le domaine public de l'Etat, inaliénable et imprescriptible.

Il conclut in fine que “ si la SCI LA JETEE est incontestablement propriétaire de l'emprise de la servitude de passage, néanmoins l'existence de cette servitude lui interdisait de réaliser des empiètements sur l'emprise de la servitude”. Le Préfet demande “la destruction des aménagements qui réduisent ou empêchent le libre usage de la servitude conventionnelle.”

La SCI LE JETEE et la SARL CAP-ESCALE revendiquent également la propriété de la portion de la rue de la plage qui longe leur parcelle cadastrée L 256 et 257 au besoin à raison de la prescription acquisitive.

Elles concluent qu'aux termes de l'acte de 1921, l'Etat a cédé aux frères DANEY une parcelle (mentionnée rectangle A) qui se situe au bord du bassin d'Arcachon. Ils soutiennent que le droit de passage pour la circulation publique d'une largeur de 5 mètres (correspondant approximativement à la rue de la plage) que les frères DANEY étaient tenus d'assurer constitue un simple droit de passage consenti à l'Etat, sur une parcelle entièrement cédée à la concession DANEY. Ils ajoutent que l'acte précisait que la servitude faisait partie intégrante de la parcelle cédée aux frères DANEY.

Elles font valoir qu'il serait incohérent que les actes fassent mention de servitude et de droit de passage, si la pleine propriété de cette bande parcellaire n'avait pas été cédée aux consorts DANEY et relevait encore de la propriété de l'Etat.

Ils soutiennent donc que la bande parcellaire en litige, dénommée rue de la plage, a bien fait l'objet d'une cession à MM. DANEY sous réserve d'un droit de passage consenti à M. LABRO et aux services de l'Etat afin d'accéder au débarcadère alors situé au droit de la parcelle cédée.

Elles plaident également qu'il ressort du plan de 1921 que la partie nord du rectangle A sur laquelle se situe désormais l'emprise de leur parcelle 256 et 257 n'était pas grevée de la servitude consentie à M. LABRO, si bien que ces parcelles, n'ont en réalité jamais été grevées de servitudes. Elles relèvent que l'extrémité Nord du rectangle A s'étendait jusqu'à la digue.

Elles opposent à l'argumentation du Préfet que, contrairement à ce qui est soutenu, l'acte de 1921 ne fait pas mention d'un reliquat qui aurait été conservé par l'Etat, et ne permet pas d'établir que, ainsi qu'il est soutenu, l'Etat aurait conservé une surface de 1072,75 m² sur le rectangle A qui présenterait, aux termes de calculs nébuleux, une superficie initiale et globale de 5 138,75 m².

Elles font également valoir que dans l'hypothèse où l'Etat était resté propriétaire de la bande litigieuse, qui ne faisait pas partie du domaine public, aucune servitude n'était nécessaire puisque la circulation publique était déjà assurée via la rue de la plage.

En outre, la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP L'ESCALE font valoir que les actes postérieurs à 1921 confortent le caractère privé de la bande litigieuse. Ils visent en ce sens :

- l'acte du 24 juin 1937 qui permet d'établir que la propriété des consorts DANEY aboutissaient à l'appontement. Ils visent la mention selon laquelle les passagers n'étaient autorisés à transiter par leur terrain qu'à titre de simple tolérance. Ils concluent que le domaine public maritime dont il est question dans cet acte concerne le seul appontement objet de la vente et non la bande litigieuse.

- l'acte de liquidation partage de la SCI Bélisaire du 15 mars 1958 qui désigne une propriété en façade sur le bassin d'Arcachon, ou encore qui "confronte au levant le bassin d'Arcachon", ce qui signifie contiguë au Bassin d'Arcachon, en ce compris la bande parcellaire,

- l'acte de vente du 16 juin 1960 entre M. Léon DANEY et M. Armand DANEY qui désigne une villa située sur une voie non classée, et qui concerne un immeuble qui a une origine commune avec les propriétés en litige, ce qui démontre, selon les sociétés défenderesses, que si la bande parcellaire relevait de la propriété publique, elle serait de facto intégrée au domaine public routier et aurait été classée.

Elles considèrent comme non déterminant le cahier des charges annexé à l'autorisation d'exploitation délivrée par l'Etat à la Commune de la Teste de Buch du 1^{er} octobre 1969 qui ne permet pas d'identifier la bande parcellaire en litige et qui ne permet pas de qualifier le bien comme relevant du domaine public.

- l'acte de partage du 2 juin 1980 qui désigne un immeuble confrontant à l'Est le Bassin d'Arcachon,

- du jugement du TGI de Bordeaux du 28 mars 1988 concernant une cession à la société COGEDIM d'une parcelle EP n°328 issue d'un ensemble immobilier plus vaste ayant une origine commune avec les propriétés débattues dans le cadre de la présente instance en ce qu'il a définitivement tranché la propriété de la rue de la plage,

- un courrier du 6 octobre 1987 de Jean-Jacques POURQUET et un document d'arpentage réalisé par M. MENAERT le 16 octobre 1981 qui vise des surfaces de 311m² et 705 m² renvoyant nécessairement à l'actuelle rue de la plage.

- un acte de vente du 14 octobre 1988 entre Mme BARREAU veuve DANEY et la SCI LA JETEE qui vise la parcelle 328 au Sud en ce compris le Péré.

- un courrier du 12 août 1989 adressé par les époux DESSALE, désignant la SCI LA JETEE comme propriétaire du perré,

- une délibération du conseil municipal de Lège Cap Ferret du 18 décembre 1989 autorisant la cession de la bande cadastrée rue de la plage à la commune, désignant la société COGEDIM comme propriétaire de la portion rue de la plage, même si cette information était contraire au jugement de 1988;

- la délibération du conseil municipal de Lège Cap Ferret du 12 septembre 1991 reconnaissant la propriété de la portion de la rue de la plage sise au droit des parcelles n° 327 et 245 à la SCI LA JETEE, de même que l'attestation du Maire Robert CAZALET du 15 octobre 1991

- le permis de construire obtenu par la SCI LA JETEE portant sur l'emprise de la rue de la plage.

En outre, les sociétés défenderesses revendiquent la propriété de la bande parcellaire en litige par usucapion alors qu'elles démontrent une possession continue à titre de propriétaire sur une période de plus de 30 ans. Elles font valoir que la seule affectation à la circulation publique ne saurait suffire à établir que la rue de la plage serait tombée dans le domaine public

de l'Etat, contrairement à ce que soutient le Préfet de la Gironde alors que cette circulation publique a toujours été assurée grâce à la servitude de passage.

Elles s'opposent aux destructions sollicitées par le Préfet de la Gironde alors, d'une part, que leur propriété n'a jamais fait l'objet de servitudes et que d'autre part, leur permis de construire n'a jamais été contesté et qu'enfin, les ouvrages contestés n'empêchent pas le passage du public et ne contreviennent en rien à la prétendue servitude.

Réponse du tribunal

Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres mais la charge de la preuve de la propriété incombe au revendiquant et non à celui qui est en possession du bien litigieux. Ainsi, il appartient à celui qui exerce une action en revendication d'établir son droit, et ce par tous moyens y compris par présomptions si elles sont graves, précises et concordantes.

Celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut notamment invoquer les titres translatifs ou déclaratifs de propriété dès lors qu'ils créent une présomption suffisante, la preuve de la propriété étant étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers.

La valeur qui peut être reconnue aux indications du cadastre et les conséquences de celle-ci relativement à la solution du litige sur la propriété immobilière, sont déterminées souverainement par les juridictions du fond qui doivent également apprécier le sens et la portée des titres produits car elles disposent d'un pouvoir souverain pour dégager les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées.

Mais l'acquisition par prescription rend superfétatoire l'examen des titres. En cas de conflit entre des personnes revendiquant la propriété d'une parcelle, la première se fondant sur un titre et la seconde sur une usucapion, il y a lieu de préférer la seconde dès lors que les conditions de la prescription trentenaire acquisitive sont bien remplies.

En effet, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque à titre de propriétaire pendant trente ans.

La possession est équivoque si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en propriétaire. Ce vice est sans relation avec la mauvaise foi, l'équivoque supposant le doute dans l'esprit des tiers, mais non dans celui du possesseur.

En vertu de ces textes, la possession légale utile pour prescrire la propriété d'un bien ne peut s'établir à l'origine que par des actes matériels d'occupation réelle caractérisant cette possession et se conserve tant que le cours n'en est pas interrompu ou suspendu.

Outre l'accomplissement d'actes matériels effectifs caractérisant une possession utile, la prescription acquisitive résulte d'actes de détention accomplis en qualité de propriétaire dans toutes les occasions sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinue.

En l'espèce, chacune des parties à l'instance revendique la propriété de la portion de la rue de la plage située en bordure des parcelles cadastrées LI n° 256, qui appartient à la SCI de la Jetée, et n° 257, qui appartient à la SARL Cap – Escale, ce qui n'est contesté par aucune des parties.

La commune de Lège-Cap Ferret ainsi que les SCI de LA JETEE et la SARL CAP-ESCALE revendiquent l'acquisition de propriété de cette portion de la rue de la plage par usucapion.

Les SCI DE LA JETEE et la SARL CAP ESCALE occupent par leurs installations destinées à la restauration cette portion de la rue. La SCI DE LA JETEE produit en pièce 2 un dossier technique daté d'août 2011 concernant une extension du restaurant "La Pinasse Café" qui figure effectivement la limite de propriété reportée par l'architecte à la limite de la rue de la plage donnant sur le bassin. Néanmoins, à supposer que le permis de construire, qui n'est pas produit aux débats, ait été délivré, il y a lieu de constater qu'à cette époque, la commune contestait le caractère privatif de cette portion, ainsi qu'il résulte notamment du courrier en date du 17 juillet 1997 du Maire de Lège Cap Ferret à M. Xavier DESSALLE (Restaurant l'Escale) opposant les critères de la domanialité publique de cette voie.

L'occupation de la voie par les installations des restaurants n'apparaît pas constituer des actes matériels suffisamment probants et dépourvus d'équivoque pour caractériser une possession utile puisqu'il est constant que la libre circulation du public a toujours été assurée, générant un doute sur la nature privative de la rue de la plage. Cet usage par le public de la bande litigieuse rend nécessairement la propriété équivoque alors que le passage public se trouve en concurrence avec un usage privé commercial.

Les échanges anciens sur le statut juridique de cette voie, même lorsqu'ils ont amené la municipalité à reconnaître un temps, par une délibération de 1991 (pièce 29), un droit privatif à la SCI LA JETEE "pour l'avoir acquise des consorts DANEY", tout en relevant que le plan cadastral faisait apparaître la rue de la plage représentée sans numéro cadastral (ce qui est toujours le cas) et donc "présumée appartenant au domaine public" montrent, par eux-mêmes le caractère équivoque de la possession. Au demeurant, cette délibération de 1991 envisageait une rétrocession gratuite de la portion de la rue de la plage à la commune, à titre de régularisation d'une situation, qui n'apparaissait donc pas, à l'époque, conforme à la vocation de cette portion de rue.

Le tribunal ne peut donc retenir aucune prescription acquisitive que ce soit en faveur de la SCI LA JETEE et de la SARL CAP-ESCALE ou de la commune de Lège Cap Ferret compte tenu de ce contexte d'incertitude juridique de la propriété de ce passage, notoire et ancienne.

Dès lors, il y a lieu d'examiner les titres qui sont débattus et d'en déterminer la portée.

Toutes les parties s'accordent sur le fait que l'acte d'échange du 21 décembre 1921 entre l'Etat et les consorts DANEY concerne les actuelles parcelles LI 256 et 257. La SCI DE LA JETEE et à la SARL CAP L'ESCALE se prévaut ainsi de cet acte comme constitutif de la propriété de leurs auteurs sur cette bande litigieuse.

L'acte d'échange de 1921 ne portait aucune référence à une numérotation cadastrale des parcelles échangées, simplement désignée comme des rectangles A et B et un triangle C avec des contenances dont les emprises étaient figurées sur un plan annexé à l'acte. Les parties s'accordent pour dire que le plan produit en pièce 17 par la commune de Lège-Cap Ferret comporte des données concordantes à l'acte de 1921, bien qu'il existe un doute sur la concordance de ce plan avec l'annexe de l'acte. Il peut donc être retenu au titre de l'analyse.

En premier lieu, il y a lieu d'examiner le raisonnement du Préfet afin de démontrer que l'Etat serait resté propriétaire d'une bande "non cédée" lors de l'échange de 1921.

Or, le tribunal ne peut que constater que les calculs menés dans les écritures ne sont pas compréhensibles dès lors qu'ils partent d'un postulat que la surface totale des parcelles A, B et C avant échange était de 10 745 m². Or, cette surface n'est pas mentionnée ni dans l'acte d'échange, ni dans le plan produit en pièce 17. Malgré les éclaircissements sollicités à l'audience de plaidoirie, il apparaît donc que le calcul du Préfet n'est fondé sur aucun élément probant. Dès lors, l'affirmation selon laquelle une bande de 114,55 m (longueur du rectangle A) x 7,421 mètres (aucune explication ne vient expliciter cette donnée) serait restée propriété de l'Etat n'est pas démontrée. Il y a lieu, en outre, de relever que ces calculs menés dans les conclusions, ne figurent pas dans l'argumentation développée dans la réponse du 22 juin 2023 de la Direction Régionale des Finances Publiques produite en pièce 45 de la commune de Lège-Cap Ferret.

En second lieu, il y a lieu de trancher l'interprétation de l'acte de 1921 qui oppose les parties sur le point de savoir si la bande de 5 mètres réservée pour la circulation publique est incluse ou non dans les parcelles cédées aux frères DANÉY.

Il ressort de la lecture de l'acte que les parties ont stipulé d'une clause incluse dans un paragraphe "Réserves" ainsi libellé:

1° "Il devra être réservé à 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 cinq mètres de longueur sur laquelle doit s'exercer la servitude au profit de M. LABRO...."

La lecture de cette clause de réserve, dans son intégralité, doit être interprétée comme instaurant une charge ou une contrainte administrative ou encore une servitude imposée par l'Etat dans un secteur géographique exploité à la fois sous forme de concession forestière mais également doté d'un débarcadère pour lequel l'Etat s'était également réservé, pour le bon fonctionnement de ses services, un usage gratuit pour ses agents aux embarcations, de même qu'il s'était réservé le passage sur les chemins existants ou à créer pour accéder à l'appontement nécessairement destiné à une exploitation commerciale et devant être accessible au public.

Cette réserve concernant une bande de 5 mètres destinée à la circulation publique a une nature de servitude administrative, du type d'emplacement réservé à la circulation du public, mais dont l'assiette est nécessairement située sur la parcelle cédée par l'Etat.

Autrement dit, l'assiette de la bande des 5 mètres a nécessairement été incluse dans la parcelle A cédée aux frères Daney.

Par ailleurs, l'acte ne limite pas la longueur de cette bande de 5 mètres, au contraire de la longueur de la servitude consentie à M. LABRO.

En conséquence, il y a lieu d'interpréter l'acte dans le sens où la longueur de la bande de 5 mètres équivalait à la longueur de la parcelle A cédée et ainsi jusqu'au Nord de la parcelle.

Il est indifférent que l'emprise de cette bande réservée n'ait pas été matérialisée sur le plan produit en pièce 17 puisque, d'évidence, ce plan n'a seulement fait figurer que la servitude bénéficiant à M. LABRO, parfaitement identifiable par ses mesures mentionnées dans l'acte (87 x2). Ce plan n'a, tout simplement, pas matérialisé la bande de 5 mètres et ce plan n'est donc pas utile pour interpréter l'emprise de la bande des 5 mètres.

Il y a lieu, au demeurant, de relever que le Préfet reconnaît dans ses écritures que l'emprise de la bande de 5 mètres est située sur la propriété cédée aux Daney, contrairement à la commune de Lège-Cap Ferret qui soutient qu'une bande de 3 mètres serait restée hors de la parcelle cédée au Daney.

Dès lors, cette interprétation de l'acte de 1921, doit lever l'ambiguïté créée par la matérialisation sur les plans cadastraux d'une bande non cadastrée en limite des actuelles parcelles LI 256 et LI 257.

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.

En outre, aucun des actes produits par la SCI DE LA JETEE et de la SARL CAP-ESCALE ne permet de retenir un transfert de propriété de la portion litigieuse qui aurait une origine différente de l'acte de 1921.

Cette absence de numérotation cadastrale, pas plus que la circonstance qu'une "rue de la plage" sur une longueur de 144 mètres et une largeur de 12 mètres se soit retrouvée mentionnée en 1959 dans un tableau portant classement des voies communales, ne sont de nature à constituer des indices permettant de contredire le transfert de propriété de la portion litigieuse en 1921 aux consorts DANEY. Sur ce point, le tribunal relève que la voie dont il est question en 1959 est nécessairement différente de la portion qui intéresse le litige, compte tenu de sa largeur de 12 mètres, excédant largement la largeur de la portion objet du litige.

Ainsi, l'Etat, pas plus que la Commune de Lège Cap Ferret ne démontrent qu'une bande serait restée propriété de l'Etat lors de la cession de 1921.

La mention de l'acte du 24 juin 1937 invoquant un passage public situé sur le domaine public maritime, dont la commune de Lège Cap Ferret se prévaut, n'apparaît pas déterminante à la solution du litige alors que cet acte concerne la cession de l'apportement si bien que la

limite de propriété des vendeurs qui y est invoqué peut se rapporter à la propriété de l'appontement. Il n'est ainsi pas possible de déterminer l'emprise du passage invoqué. En tout état de cause, la seule mention de cet acte n'est pas de nature à induire une autre interprétation de la clause de réserve de l'acte de 1921.

A ce stade, il y a lieu de rejeter la demande de production d'un document d'arpentage établi par M. MENART. Il a déjà été statué sur cette demande par le juge de la mise en état et il appartenait à la commune de Lège-Cap Ferret de tirer toutes conclusions utiles du défaut de production de cette pièce. En outre, il y a lieu de rejeter la demande de production de pièces formées à l'encontre de la SARL Cap-Escale, la commune ayant pu tirer toutes les conséquences utiles du défaut de production de la pièce qu'elle souhaitait voir communiquer.

En conséquence de cette analyse, il y a lieu de:

- Déclarer la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP L'ESCALE propriétaires de la portion non cadastrée situé entre le bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et L257;
- dire que cette portion non cadastrée située entre le bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et 257 est grevée d'une bande réservée à la circulation du public d'une largeur de 5 mètres partant de la limite du haut du perré.

Le Préfet de la Gironde paraît donc bien fondé dans ses demandes au titre de la libération de l'espace réservé à la circulation du public, non pas en tant que propriétaire, mais en tant que titulaire d'une servitude affectant une propriété privée, ce qui relève de l'examen de la juridiction civile.

Sa demande au titre du retrait des aménagements "susceptibles" d'"empiéter" sur l'emprise de la servitude est particulièrement imprécise. En effet, le Préfet de la Gironde ne précise pas les aménagements susceptibles d'être concernés par sa demande tendant à voir imposer à la SARL CAP L'ESCALE et à la SCI DE LA JETEE une obligation de faire.

Dans ces conditions, il y a seulement lieu d'enjoindre à la SCI DE LA JETEE et à la SARL CAP L'ESCALE de laisser une bande de 5 mètres de large, à partir du haut du perré, libre à la circulation du public sous astreinte de 1000 euros par jour d'infraction constatée par commissaire de justice.

Par mesure d'équité, compte tenu de la solution donnée au litige, les demandes formées par les parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile sont rejetées.

En outre, compte tenu de la nature du litige, il y a lieu d'écarter l'exécution provisoire.

La commune de Lège-Cap Ferret qui succombe principalement en ses demandes sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

- **DIT** que la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP L'ESCALE sont propriétaires de la portion non cadastrée située entre le bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et 257, chacune au droit de leur parcelle;

- **DIT** que cette portion non cadastrée située entre le bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et 257 est grevée d'une bande de 5 mètres de large, partant du haut du perré, réservée à la circulation du public, au titre de la servitude instituée au profit de l'ETAT par le titre du 21 décembre 1921,

- **ORDONNE** à la SCI DE LA JETEE de laisser une bande de 5 mètres de large, à partir du haut du perré, libre à la circulation du public sous astreinte de 1000 euros par jour d'infraction constatée par commissaire de justice,

- **ORDONNE** à la SARL CAP -ESCALE de laisser une bande de 5 mètres de large, à partir du haut du perré, libre à la circulation du public sous astreinte de 1000 euros par jour d'infraction constatée par commissaire de justice,

- **REJETTE** les demandes de production de pièces,

- **DIT** n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- **REJETTE** les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

La présente décision est signée par Madame Caroline RAFFRAY, Vice-Présidente, et Monsieur David PENICHON, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT