

# ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA PRESQU'ILE DE LEGE CAP-FERRET

2 rue des fauvettes

33970 Cap-Ferret

Le Président : JM Bruno

[www.asplcf.org](http://www.asplcf.org)

[asplcf33950@gmail.com](mailto:asplcf33950@gmail.com)



## LR/AR

Le 22 octobre 2020,

A Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret

Monsieur le Maire,

A la suite de la réunion du 16/10/2020 je crois nécessaire d'apporter les précisions suivantes sur la situation foncière du restaurant PINASSE CAFE par rapport au domaine public communal. Vous trouverez ci-après l'analyse dont nous avons parlé au téléphone.

1. La succession de Pierre Daney en 1980 crée :

- l'indivision, propriétaire de la parcelle EP 381 entre Andrée Daney et ses enfants
- et attribue la parcelle EP 244 et EP 245 en pleine propriété à Andrée Daney
  - a. EP 381 pour une surface de 9307 M2
  - b. EP 244 pour une surface de 247 M2
  - c. EP 245 pour une surface de 249 M2soit un total de 9803 M2

2. L'acte de 1987 modifie la répartition des parcelles : entre l'Indivision et Andrée Daney

- Andrée Daney devient propriétaire de la parcelle :

EP 327 pour une surface de 1020 M2

Et conserve la propriété des parcelles

EP 244 POUR UNE SURFACE DE 247 M2

EP 245 POUR UNE SURFACE DE 249 M2

soit 1516 M2

- L'indivision reste propriétaire de la parcelle :

EP 328 POUR UNE SURFACE DE 8287 M2

- soit un total global de 9803 M2

**Ces parcelles correspondent aux plans et surfaces annexés aux différents actes et au plan et surfaces indiqués du cadastre.**

3. Le sous seing privé du 27 juillet 1987 organise la vente par l'indivision Daney à la Cogedim de la parcelle:

EP 328 pour une surface de 8287 M2

**Le plan annexé et la surface correspondent exactement au cadastre**

- LE 11 décembre 1987 un accord intervient entre la Commune de Lège Cap Ferret et la Cogedim aux termes duquel le promoteur s'engage à rétrocéder à la Commune gratuitement une partie du terrain acquis le 27 juillet 1987 pour une surface de 4425M2, conformément aux prescriptions du POS.
- Un désaccord survient entre l'Indivision et la Cogedim : désaccord portant sur la surface vendue (conflit lié justement sur la parcelle bordant le perré) et le prix du bien vendu .
- Ce conflit est réglé le 28 mars 1988 par le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, qui précise en page 8 du jugement « l'acte authentique devra être établi et signé conformément aux énonciations littérales de l'acte de sous seing privé du 27 juillet 1987 c'est à dire sans inclure dans la vente la bande de terrain dite «rue de la plage »

4. L'acte authentique de vente de l'indivision DANNEY à la Cogedim représentée par la SCI Bélisaire est signé le 18 septembre 1988 : la surface vendue est

la PARCELLE EP 328 pour une surface de 8287 M2

Le plan annexé à l'acte est conforme au cadastre, la surface également (PJ 1).

5. La vente de la parcelle EP 327 et des parcelles 244 et EP 245 par Andrée DANNEY ( née Barreau) au profit de la « SCI la Jetée » intervient le 14 octobre 1988

EP 327 pour une surface de 1020 M2

EP 244 pour une surface de 247 M2

EP 245 pour une surface de 249 M2

pour une surface totale de 1516 M2

Surface et plan sont identiques au cadastre

En ce qui concerne ces trois parcelles diverses annotations sont portées sur les relevés hypothécaires indiquant des mutations mineures, la surface globale restant à 1516 M2 .

La SCI de la jetée a donc bien acheté une parcelle de 1516M2 : ce qui correspond exactement au plan cadastral et donc ne jouxte pas le perré.

La surface globale des transactions Daney, SCI Bélisaire et SCI la Jetée est toujours une surface de 9803 M2.

6. Le 11 mars 1997 la SCI « la Jetée » vend aux époux Dessalle (SARL Cap Escale) les parcelles :

- EP 245 pour une surface de 249 M2
- EP 408 pour une surface de 184 M2
- EP 411 pour une surface de 122 M2
- soit un total de 555 M2

Les deux parcelles nouvelles (408 et 411) correspondent à des divisions mineures enregistrées par le remaniement cadastral de 2013 (PV de bornage 17/12/2013)

La SCI « la Jetée » reste donc propriétaire de la parcelle EP 327 (actuellement LI 256) pour une surface de 958 M2. Les plans joints à l'acte et au PV de bornage excluent là aussi l'espace entre la parcelle EP 327 et le perré.

7. Le 17 décembre 1992 : Acte notarié de cession gratuite par la SCI Bélisaire à destination d'espace vert en échange d'un report de COS :

EP 372 à la Commune de Lège Cap Ferret pour une surface de 4311M2

**Au cours des dernières révisions du cadastre, les différentes parcelles objet des transactions que nous venons de citer plus haut sont devenues sur le cadastre actuel (PJ 2):**

- Jardin Jean Anouilh : PARCELLE DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE DE LEGE CAP-FERRET :  
LI 255 - surface 4275M2 (*au delta près des variations successives entre l'accord initial, l'acte de cession et la situation actuelle.*)
- PINASSE CAFE : LI 256 - surface 958 M2
- RESIDENCE BELISAIRE : LI 254 - surface 3975 M2
- L'ESCALE LI 257 SURFACE 555 M2

Ces différentes parcelles correspondent, en surfaces et au plans joints aux actes, exactement aux surfaces et parcelles des actes cités plus haut EN PARTICULIER LA SURFACE DE LA PARCELLE DU RESTAURANT PINASSE CAFE CORRESPOND AU PLAN DU CADASTRE

Tous les plans des parcelles, objets d'actes notariés sont clairement identiques au cadastre :

AUCUNE NE JOUXTE LE PERRE

Au cours de ces transactions tous les plans joints aux actes laissent tous apparaître une distance de 6 mètres entre les limites EST des différentes parcelles et le perré. Dans aucun acte officiel opposable on ne trouve un numéro de parcelle correspondant à l'espace situé entre la limite EST des dites parcelles et le perré.

Il nous semble logique de conclure que cet espace non cadastré fait donc partie du DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE LEGE CAP-FERRET.

Ce qui est corroboré par toutes les photos, cartes postales, divers plans plus anciens

Enfin en ce qui concerne les différents courriers cités dans la note de synthèse lue par votre conseiller juridique, aucun n'a de valeur juridique opposable et révèle de nombreuses contradictions.

Nous vous rappelons nos motivations pour intervenir dans ce dossier dans l'annexe ci-dessous.

Nous vous demandons donc de prendre les dispositions nécessaires pour mettre la commune en conformité avec la situation foncière correspondant juridiquement au domaine public et d'en tirer les conséquences quant aux relations entre la municipalité et les deux propriétaires fonciers concernés.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

## MOTIVATIONS

Vous nous avez interrogé sur nos motivations pour intervenir dans ce dossier :

- l'ouverture du restaurant Pinasse Café par les frères Tournier annonçait pour le Cap ferret l'arrivée d'une « table » plutôt gastronomique dans un cadre de rêve : globalement très bon accueil de la population locale, d'autant que les Tournier ont toujours été très bien intégrés.
- mais l'occupation par le restaurant L'Escale de l'espace en front de mer et autour de la jetée a entraîné une difficulté de passage pour les usagers d'autant plus importante que le service est devenu continu de 9:00 du matin à plus de 23:00 le soir avec pour conséquence importante l'impossibilité d'accès à la cale à bateaux qui est devenue de fait inutile et qui n'est plus entretenue.
- s'agissant du restaurant Pinasse Café il a progressivement agrandi son emprise au sol : construction en dur, puis partie bâchée allant jusqu'au perré occupant donc ce qui nous semble être du domaine public.
- de simple possibilité de protéger les clients du soleil ou des intempéries on est arrivé à une véritable construction : c'est elle qui pose problème. La situation actuelle entraîne une gêne considérable pour les usagers : étroitesse du passage entre les tables, perte de l'usage de la cale à bateau, perte de l'accès à la plage par l'escalier privatisé par le restaurant Pinasse Café, tension fréquente avec le personnel des restaurants.
- l'an passé la municipalité a annoncé son intention de réaménager la place Jean Anouilh : quand nous avons soulevé le problème de la continuité de circulation à travers les terrasses des restaurants, vous nous avez répondu que le foncier appartenait au «restaurant »
- une simple vérification nous a permis de constater que cette position était contestable et que si, malheureusement, elle s'avérait juste un jour ou l'autre les propriétaires pourraient tout simplement fermer ce passage .

Tels sont les éléments de notre motivation, l'objectif final étant de retrouver la maîtrise de l'usage de la rue de la Plage jusqu'à la jetée.

### **Pièces jointes :**

1. extrait certifié du plan cadastral en date du 11/08/1988, plan joint à l'acte authentique de vente du 18/09/1988.
2. extrait du cadastre récent.