

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

A.S.P.L.C.F

2 rue des fauvettes

33970 Cap-Ferret

Le président : JM Bruno

30 10 2022



www.asplcf.org

asplcf33950@gmail.com

OBJET / rue de la plage – CAP FERRET

à Mr Jean François TASTET

Cher Monsieur, cher Ami ,

A la suite de l'article du 23 09 du journal SO consacré à la rue de la plage je constate avec étonnement que le grand patron du groupe exploitant les restaurants Pinasse et Escale, descend dans l'arène alors que à priori le litige de la rue de la plage porte essentiellement sur un problème de propriété foncière :

Je ne suis qu'à moitié étonné puisque comme tu me l'as déjà exprimé au début de l'affaire« en attaquant TOURNIER tu t'attaques à moi »

L'Association de Sauvegarde de la Presqu'île de Lège Cap Ferret (ASPLCF) que j'anime, essaie depuis deux ans, c'est-à-dire à l'occasion des travaux effectués par la mairie sur la place Jean Anouilh, de rendre à chacun de nous un passage décent le long du perré pour relier le boulevard de la plage et le débarcadère : cet espace a été progressivement privatisé et bâti (sans permis) par l'un des propriétaires fonciers de parcelles riveraines. (Laurent Tournier SCI la jetée)

Notre association n'attaque ni Laurent TOURNIER ni toi ! Je comprends que tu veuilles protéger ton activité : je préférerais que l'on puisse parler à partir de bases saines :

Par exemple :

*je ne peux accepter que l'on continue à faire croire que la commune a reçu de la COGEDIM pour le jardin public réservé au POS une parcelle intégrant l'espace de 708 m² : c'est faux : Il s'agissait déjà du domaine public .

L'acte du 17 OCTOBRE 1992 est clair / la commune reçoit une surface de 4327 m² (excluant la rue de la plage)

*Je ne peux accepter non plus que L TOURNIER prétende être propriétaire de la bande de terrain de 311 m2

En effet, seuls comptent les titres de propriété : Madame la Préfète l'a clairement indiqué dans son courrier du 03 février 2022.

Or, les actes sont clairs : ce sont les derniers titres de propriété à avoir été enregistrés :

- Mr Laurent TOURNIER (SCI la jetée) 958 m2 - LI 256, enregistré aux hypothèques,
- Mr et Mme DESSALLE (SCI l'escale) 555m2 - LI 257, enregistré aux hypothèques.



Maitre GAUTHIER a effectivement « rajouté une couche » à la confusion en établissant l'acte de vente entre Andrée DANEY et J TOURNIER (SCI la jetée) en 1988. Cet acte dont tu parles dans ton article établit une « description » du bien vendu « après mesurage » de 1827 m2 ... Mais ne reprend dans la vente que les parcelles cadastrées EP 327 / 245 /244 parcelles dont il a les titres et l'origine de propriété pour une surface de 1516 m2 : surface qui sera enregistrée aux hypothèques. Donc la seule surface officielle, laissant libre la rue de la plage ... (plans, acte de vente et cadastre)

Comme pour la négociation entre l'indivision DANEY et la COGEDIM, Andrée DANEY ne pouvait vendre à TOURNIER la bande de terrain des 311 m2 pour laquelle elle n'avait pas de titre propriété.

Tu évoques en effet le jugement du TI de 1988 : il faut rappeler que dans les années 1987 /1988 au moment de la construction de la résidence Bélisaire, l'ASP (que j'animais déjà à l'époque) avait attiré l'attention sur une possible « tentative d'appropriation de cet espace » qui réunissait la COGEDIM, Jacques TOURNIER, Maitre POURQUET et la municipalité de l'époque, afin d'obtenir de la surface constructible supplémentaire (COS /SHON) pour les projets immobiliers de la COGEDIM (résidence Bélisaire, réalisée) et de Jacques TOURNIER (« résidence la jetée », elle abandonnée).

Lis bien le jugement : il ne fait que confirmer que « l'acte définitif entre l'indivision DANEY et la COGEDIM doit être conforme au sous seing privé », c'est à dire 8 287 m2 : en indiquant « la bande de terrain 708 m2 restera la propriété des DANEY» Le tribunal ne fait que reprendre l'affirmation de Maitre Pourquet qui écrit sans preuve, sans titre de propriété que cette bande de terrain appartient aux DANEY pour justifier la demande de la COGEDIM.

Les DANEY n'ont jamais eu de titre de propriété de cette bande de terrain qui n'a jamais été cadastrée. et donc ils n'ont pas pu la vendre ; toi qui exprime des évidences : reconnais, que si les DANEY avaient eu un titre de propriété ... ils l'auraient négocié !

Le perré, a priori construit en béton armé par Antoine et François DANEY, a été pris en gestion puis habillé de pierres et entretenu depuis des décennies par les municipalités de la Teste puis par celle de Lège Cap Ferret. Les DANEY n'ayant plus les moyens de l'entretenir.

Le jardin et les voies de circulation piétonnes du jardin public ont été aménagés sol et éclairage, par la GOGEDIM à la demande de la municipalité de Lège en 1988 à l'occasion de la cession gratuite du jardin public (4311m2) actuellement la place jean Anouilh .

Il s'agit bien d'un espace public qui a de tout temps été utilisé comme tel.

Quant à la servitude à laquelle tu te réfères, elle date de 1919 (et non du XIXème siècle) et fait suite à plusieurs expertises.

Elle concernait effectivement l'espace public puisque les enfants DANEY ne sont devenus propriétaires que lors de l'échange de 1921 ; elle est très explicitement reprise dans l'acte de cession du 21 DECEMBRE 1921 :

Egalement elle a été reprise dans l'acte de cession du débarcadère par les mêmes frères DANEY à la Compagnie de navigation du Cap Ferret du 24 JUIN 1937 ;



En voici un extrait : « 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 sur le **Domaine Public Maritime**, passage que les vendeurs devront toujours laisser libre pour le service de l'appontement »

Je comprends parfaitement que la reconnaissance de la domanialité de cet espace puisse te poser des problèmes notamment dans tes rapports avec les propriétaires fonciers. et que vu l'état du dossier tu ne sois pas très « chaud » pour la procédure lancée par la municipalité. Cependant, comme il est certain que la municipalité t'accordera une AOT, les seules contraintes seront un passage décent (j'espère !) ... et le paiement de l'AOT. Ce qui régularisera votre situation vis-à-vis des autres commerçants.

Il serait intéressant que tu produises et publies les baux commerciaux liant tes deux sociétés concernées (boisson bassin et pinasse café) aux deux propriétaires fonciers Les terrasses sont-elles incluses ???

Contrairement à ce que tu affirmes il est logique de déterminer le vrai propriétaire et donc légitime, puisque le Maire reste dans son immobilisme de se soumettre à une décision du Juge Judiciaire et / ou des Juges Administratifs, car ce qui est sur c'est que l'ETAT, LE DPM, ou la COMMUNE pourraient être les propriétaires Mais sûrement ni LAURENT TOURNIER, NI LES EPOUX DESSALLE qui n'ont aucun titre de propriété sur ces « 311m2 »

En fait, depuis des années, les exploitants et les propriétaires se sont abrités derrière une soi-disant propriété privée du sol (liée pour Jacques TOURNIER à une « erreur de retranscription du cadastre ») et soutenus en cela par les différentes municipalités qui sont de fait les vraies responsables de cet imbroglio.

Plutôt que de s'imposer en tant que garant de la propriété communale, le maire actuel a préféré faire un choix politique, jouer la montre et prendre, à notre avis, la pire des options : c'est à dire recréer une « coalition » municipalité/exploitants / propriétaires riverains contre l'ensemble de la population, avec comme seul argument « je préfère protéger une activité économique ouverte à l'année et créatrice d'emplois plutôt que les demandes des retraités dans leur canapé » ...

Quand je parle de « coalition », je veux parler des multiples réunions privées ou informelles en mairie entre quelques élus, les propriétaires fonciers et vous les exploitants ... Avec bien entendu la présence de Mr David Laforgue : élu et exploitant ... ta descente dans l'arène en est la confirmation.

La dernière tentative du maire pour fuir sa responsabilité ou tenter de se protéger de poursuites pénales est de faire trancher par un Juge Judiciaire la limite du privé et du public :

Siffle-t-il la fin de la partie ? ou ouvre-t-il encore un espace-temps supplémentaire ? Espère-t-il que le Juge Judiciaire se déclare incompétent ?? se retirera-t-il de l'instance ?

Laissons faire les juges ...

Bien entendu, notre association va participer cette instance en introduisant une « intervention volontaire principale » à cette étape imposée de la reconnaissance de la propriété ... publique !!

Pour terminer, et je te le rappelle notre démarche n'a pas pour but de vous empêcher de travailler ... mais simplement d'obtenir une possibilité décente de passage entre le boulevard, la place et le débarcadère ... sans réflexions ni du personnel ni de ton associé Davidet sans avoir à subir le récurrent « on est chez nous ! » : insupportable !!

Domage que notre demande initiale n'ait pas été entendue ! mais je suis à ta disposition pour en parler autour d'un café A l'Escale ou à Pinasse !

Cordialement

JM BRUNO / ASPLCF

