TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE DRAGUIGNAN

Chambre 3 - CONSTRUCTION

****

DU 10 Septembre 2019
Dossier N° RG 15/01858 - N° Portalis DB3D-W-B67-G2O7
Minute n° : 2019/290

AFFAIRE :

ASL des propriétaires de la CITE LACUSTE DE PORT GRIMAUD I C/ **ASL DE PORT GRIMAUD II**

JUGEMENT DU 10 Septembre 2019

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Monsieur Antoine LEPERCHEY

JUGES : Madame Virginie GARCIA
Madame Chantal MENNECIER

Greffière lors des débats : Madame Line DALLERY

Greffière lors de la mise à disposition : Madame Agnès JALBY

DÉBATS :

A l'audience publique du 11 Juin 2019
A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe le 10 Septembre 2019

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort.

Copies exécutoires à :
Me Frédérique GARNIER
Me Florence ROMEO

Délivrées le 10 Septembre 2019

Copie dossier

NOM DES PARTIES :

DEMANDERESSE :

Association Syndicale Libre des Propriétaires de la Cité LACUSTE de PORT GRIMAUD I, dont le siège social est sis Maison Commune - Place de l'église - 83310 PORT GRIMAUD, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux statutaires domiciliés audit siège,

représentée par Maître Florence ROMEO, avocat au barreau de NICE

D'UNE PART ;

DÉFENDERESSE :

Association Syndicale Libre de PORT GRIMAUD II, dont le siège social est sis Place François Spoerry - 83310 PORT GRIMAUD, agissant en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Maître Frédérique GARNIER, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

D'AUTRE PART ;

****

Faits, prétentions et moyens des parties

Le 14 juin 1966, l'architecte Spoerry a obtenu le premier permis de construire la cité lacustre de Port Grimaud, laquelle a été édifiée en trois phases. Les parties communes des deux premières structures ont été cédées à trois ASL : l'association syndicale libre des propriétaires de la cité lacustre de Port Grimaud I, l'association syndicale libre de Port Grimaud II, et l'association syndicale libre de Port Grimaud III, dont le fonds est géré par la Société de navigation de Port Grimaud. Trois contrats de concession ont été conclus avec ces organismes, approuvés par arrêtés préfectoraux des 14 mai 1975, 16 novembre 1978 et 18 novembre 1982. Ces contrats imposent notamment aux concessionnaires une obligation d'entretien du domaine public.

L'entrée maritime de la cité lacustre se trouve dans l'emprise de Port Grimaud I, et permet d'accéder aux deux autres parties du domaine, en vertu d'un acte authentique de constitution de servitude du 4 janvier 1973. L'entretien de cette passe est assuré par les trois entités, selon un taux de répartition fondé sur le nombre de bateaux des propriétaires de chacune d'elles.

Exposant que, depuis l'année 2010, l'association syndicale libre de Port Grimaud II refuse d'assumer sa part des frais de dragage et d'étalage du sable de la passe d'entrée, l'association syndicale libre des propriétaires de la cité lacustre de Port Grimaud I l'a assignée, par acte d'huissier du 26 février 2015, en paiement des sommes suivantes :

- 200 538,98 euros en principal,

- 50 000 euros à titre de dommages et intérêts,

- 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Dans ses conclusions en réponse notifiées le 3 mai 2019, l'ASL de Port Grimaud II fait valoir :

- que l'acte notarié du 4 janvier 1973 stipule : « en ce qui concerne plans d'eau, canaux et la rivière La Giscle, chacun des fonds servants les entretiendra, draguera et balisera à ses frais, mais les propriétaires des fonds dominants qui commettraient des dégâts de quelque nature qu'ils soient occasionnés par l'exercice des servitudes en resteront seuls responsables »,

- qu'en vertu de cette clause, le dragage de la passe d'entrée incombe à l'ASL de Port Grimaud I, puisque celle-ci se trouve dans le périmètre de sa concession,

- que le même acte a créé une servitude de passage au bénéfice de Port Grimaud II et de Port Grimaud III,

- que, si les terrains d'assiette des canaux ont été cédés pour être intégrés au domaine public, ils étaient initialement la propriété des promoteurs, puis des ASL, qui ont ainsi pu se consentir des servitudes,

- que la parcelle C 2412 qui représente la partie de la passe la plus importante n'a pas été cédée à l'Etat,

- qu'au surplus, la transmission à l'Etat de cette parcelle n'aurait pas pour effet de faire disparaître la servitude antérieurement consentie, par application de l'article

L 2122-4 du code de la domanialité publique,

- que l'acte du 4 janvier 1973 n'est pas devenu caduc,

- qu'un autre passage existe pour accéder à la mer, par la rivière de la Giscle,

- que les parcelles de Port Grimaud II ne sont donc pas enclavées,

- que la commune de Grimaud n'a jamais dénoncé une inexécution du contrat de concession par l'ASL de Port Grimaud II,

- que les contrats de concession stipulent seulement que le concessionnaire participera à l'entretien des digues de protection de passe d'accès,

- que, par suite, aucune faute ne peut lui être reprochée,

- que, de surcroît, les litiges portant sur l'exécution d'un contrat de concession ressortissent à la compétence du juge administratif,

- que, subsidiairement, la faute de l'ASL de Port Grimaud I, qui a fait exécuter des travaux de dragage sans son accord, l'exonère de toute responsabilité,

- qu'au surplus, ces travaux, exécutés sur le domaine public maritime, auraient dû donner lieu à un marché public,

- qu'enfin, le mode opératoire choisi pour le dragage n'est pas pertinent,

- que l'expert Bercovici, nommé par le tribunal administratif de Toulon, a estimé que chaque ASL s'acquittait régulièrement de son obligation d'entretien.

En conséquence, l'ASL de Port Grimaud excipe de l'incompétence du tribunal de céans, conclut au rejet de l'action, et sollicite par voie reconventionnelle la somme de 20 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En réplique à ces moyens, l'ASL des propriétaires de la cité lacustre de Port Grimaud I observe :

- que le présent litige oppose deux personnes morales de droit privé, et ne porte pas sur l'exécution d'un contrat de concession,

- qu'en revanche, l'inexécution de ce contrat peut être invoquée par un tiers, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage, cette règle jurisprudentielle ayant été consacrée par l'article 1234 du code civil,

- que le juge judiciaire est donc compétent pour connaître du présent litige,

- que l'ASL de Port Grimaud II perçoit des redevances en vertu du contrat de concession qui la lie, et ne saurait donc éluder les obligations que ce contrat met à sa charge,

- que la servitude créée par l'acte de 1973 est une servitude de passage de véhicules terrestres,

- que la passe litigieuse dépend du domaine public, et n'est pas concernée par l'acte de 1973,

- que l'ASL de Port Grimaud II n'est donc pas fondée à invoquer cet acte,

- qu'en effet, en 1973, cette passe n'existait pas encore,

- qu'en tout état de cause, le passage par cette passe découle d'une servitude légale, liée à l'enclavement de Port Grimaud II,

- que, dans le cas d'une servitude constituée antérieurement à l'incorporation du fonds servant au domaine public, cette incorporation entraîne l'extinction de la servitude,

- que les frais d'entretien de la passe s'élèvent, depuis 2010, à 363 957,85 euros.

Du tout, l'ASL de Port Grimaud porte sa demande principale à la somme de 363 957,85 euros, et sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile à la somme de 15 000 euros. En revanche, elle ne maintient pas sa demande accessoire de dommages et intérêts. Elle sollicite également le bénéfice de l'exécution provisoire.

Motifs de la décision

Sur la recevabilité

Attendu que l'association syndicale libre de Port Grimaud II excipe de l'incompétence du tribunal de ce siège, au motif que le litige porte sur l'inexécution fautive d'un contrat de concession portuaire qui est un contrat administratif ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 771 1° du code de procédure civile, « lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et sur les incidents mettant fin à l'instance ; les parties ne sont plus recevables à soulever ces exceptions et incidents ultérieurement à moins qu'ils ne surviennent ou ne soient révélés que postérieurement au dessaisissement du juge » ; que l'exception d'incompétence constitue une exception de procédure en vertu des articles 73 et suivants du code de procédure civile ; qu'en l'espèce, les faits à l'origine de cette exception ne se sont pas révélés postérieurement au dessaisissement du juge de la mise en état ; que, dès lors, celle-ci relevait de sa compétence exclusive ; que cette exception est donc à présent irrecevable ; qu'au surplus, et en tout état de cause, l'action tend à la mise en cause de la responsabilité d'une personne de droit privé à raison de ses relations avec une autre personne de droit privé ; qu'un tel litige ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative ;

Sur le fond

Attendu que l'ASL Port Grimaud I invoque les contrats de concession conclus entre l'Etat et les trois propriétaires des fonds constituant la cité lacustre de Port Grimaud, lorsque l'ASL Port Grimaud II repose son argumentation sur l'acte de constitution de servitude du 4 janvier 1973 ; que cette dernière relève, d'une part, que l'auteur de l'ASL Port Grimaud I a consenti, par cet acte, une servitude de passage en mer à l'auteur de l'ASL Port Grimaud II, d'autre part, que ledit acte stipule également que les frais d'entretien des servitudes, « en ce qui concerne plan d'eau, canaux et la rivière La Giscle » seront assumés par les propriétaires des fonds servants ; que, dès lors, elle estime que les frais de dragage de la passe en cause, dite de la Capitainerie, doivent incomber à l'ASL Port Grimaud I ;

Attendu que l'ASL Port Grimaud I fonde ainsi son action, en premier lieu, sur l'article 5 du contrat de concession du 18 novembre 1982, conclu entre l'Etat et l'ASL Port Grimaud II, selon lequel « le concessionnaire participera à l'entretien des digues de protection de la passe d'accès communes aux établissements de Port Grimaud I, Port Grimaud II et Port Grimaud III, mais situées dans la concession de Port Grimaud I » ; qu'elle observe que l'article 5 du contrat de concession qu'elle a conclu avec l'Etat en 1975 est rédigé de manière identique, comme celui qu'a conclu l'ASL Port Grimaud III, pour en déduire que l'entretien de la passe d'accès litigieuse doit être assumé par l'ensemble des ASL ;

Mais attendu que les stipulations d'un contrat administratif ne peuvent être invoquées par un tiers, à l'exception de ses clauses réglementaires ; que, la stipulation en cause n'étant pas de nature réglementaire, l'ASL Port Grimaud I est mal fondé à s'en prévaloir ;

Attendu que l'ASL Port Grimaud I fait valoir, en second lieu, que l'acte de constitution de servitude de 1973 qu'invoque l'ASL Port Grimaud II ne saurait s'appliquer à la passe en cause ; que cet acte stipule : « en ce qui concerne plans d'eau, canaux et la rivière La Giscle, chacun des fonds servants les entretiendra, draguera et balisera à ses frais, mais les propriétaires des fonds dominants qui commettraient des dégâts de quelque nature qu'ils soient occasionnés par l'exercice des servitudes en resteront seuls responsables » ; qu'elle affirme, de première part, que la passe litigieuse dépend du domaine public, et n'est pas concernée par l'acte de 1973, de deuxième part, que cette passe, dite de la Capitainerie, n'existait pas en 1973, de troisième part, et en tout état de cause, que le passage par cette passe découle d'une servitude légale, liée à l'enclavement de Port Grimaud II, de quatrième part, que, dans le cas d'une servitude constituée antérieurement à l'incorporation du fonds servant au domaine public, cette incorporation entraîne l'extinction de la servitude ;

Attendu que l'ASL Port Grimaud II soutient en réplique que l'acte de cession à l'Etat du 3 décembre 1984 ne visait pas la parcelle C 2412 qui représente selon elle la partie la plus importante de la passe de la Capitainerie ; que, toutefois, cette assertion ne repose que sur un plan qui n'a pas de valeur contractuelle, lorsque l'acte de cession susvisé vise expressément l'ensemble du plan d'eau créé sur l'emprise de l'ensemble immobilier Port Grimaud I ; que cet acte mentionne notamment en son paragraphe 4 que « l'ensemble immobilier Port Grimaud I présente une particularité en ce sens qu'il comporte un plan d'eau qui communique avec la mer et qui a été obtenu artificiellement par dragage. Ce plan d'eau permet notamment l'accès aux immeubles par bateau (cité lacustre). Son périmètre résulte du plan cadastral annexé à la concession ci-après relatée et la désignation cadastrale des terrains lui ayant servi d'assiette résulte du document d'arpentage n° 1.114 (...). Il s'agit des parcelles section C numéros 1435, 1820, 2185, 2334, 2350 et 2411, d'une surface totale de treize hectares vingt deux ares quatre vingt quatorze centiares (13 ha 22a 94 ca). Étant donné que le plan d'eau concerné communique avec la mer et qu'il a été obtenu comme indiqué plus haut, l'Etat a demandé son incorporation dans le domaine public maritime, et par voie de conséquence, a imposé la signature d'une concession d'une durée de cinquante ans, à partir du 1er janvier 1976, en vue de l'établissement et de l'exploitation de ce plan d'eau et qui constitue le port de plaisance Port Grimaud I » ; qu'il résulte de cette stipulation que, peu important les discordances entre les plans produits, l'ASL Port Grimaud I a cédé à l'Etat l'ensemble de son plan d'eau ; que, dès lors, l'incorporation de la passe litigieuse au domaine public maritime n'est pas discutable ;

Attendu qu'il résulte des principales de la domanialité publique qu'une servitude conventionnelle de droit privée constituée avant l'incorporation de la parcelle concernée au domaine public peut être maintenue lorsque cette incorporation est

antérieure à l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques et lorsqu'elle est compatible avec son affectation (cf. Conseil d'Etat 8ème et 3ème sous-sections réunies 26 février 2016 numéro 383935) ; qu'en l'espèce, la servitude litigieuse est antérieure à l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques, du 1er juillet 2006 ; que cette servitude est compatible avec l'affectation de la parcelle en cause au domaine public ; que, dès lors, elle n'est pas éteinte par l'incorporation du fonds servant au domaine public ;

Attendu, pour le surplus, que le fait que la passe en cause n'existait pas en 1973 est indifférent, dès lors que l'acte de constitution de servitude visait expressément un débouché en mer, qui n'était pas encore édifié ; qu'à cet égard, il convient de noter que l'acte de 1973 mentionne en page 8, dans son avant-dernier paragraphe, que « lors de la discussion avec l'administration du débouché en mer de Port Grimaud I, il a été demandé à la société civile immobilière Port Grimaud (auteur de l'ASL Port Grimaud I) de prévoir un débouché commun pour la société civile immobilier Port Grimaud et pour la société civile immobilière de la Baie de Saint-Tropez (auteur de l'ASL Port Grimaud II), ainsi que l'implantation de phares et de balise communs et de tous autres accessoire à ce débouché » ; que la servitude constituée en page 12 vise « une servitude de passage et de libre circulation à travers le débouché en mer » ; qu'il est précisé ensuite « cette servitude conférera à tout propriétaire des fonds dominants le droit de passer et de circuler librement en bateau ou avec tout autre engin de navigation sur le débouché en mer » ; qu'il ne saurait donc être contesté que cette servitude vise un passage futur, qui a pris la forme de la passe de la Capitainerie ;

Attendu qu'en outre, la servitude créée par cet acte ne saurait être considérée comme une servitude légale de désenclavement, puisqu'elle repose sur un acte conventionnel, et que l'ensemble immobilier de Port Grimaud II dispose d'une autre voie d'accès à la mer par la rivière de la Giscle ;

Attendu qu'il suit de ces développements que l'ASL Port Grimaud II est fondée à se prévaloir de l'acte de constitution de servitude de 1973, qui prévoit que le « débouché en mer », aménagé ensuite sous la forme de la passe litigieuse, constituera l'assiette d'une servitude de passage au profit de l'ASL Port Grimaud I ; que, par application de la clause de répartition des charges insérée en page 15 de cet acte, les frais de dragage des plans d'eau demeurent à la charge des fonds servants, donc, en l'espèce, à la charge de l'ASL Port Grimaud I ; qu'en conséquence, celle-ci doit être déboutée de ses prétentions ;

Sur les demandes accessoires

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Attendu que l'ASL Port Grimaud I, qui succombe, sera condamné aux dépens ; qu'il serait en outre inéquitable de laisser à la charge de l'ASL Port Grimaud II les frais irrépétibles exposés en la cause ; qu'au regard des circonstances de la cause, la somme de 3 000 euros lui sera allouée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort :

DECLARE irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par l'ASL Port Grimaud II ;

REJETTE les demandes de l'ASL Port Grimaud I ;

REJETTE la demande tendant au bénéfice de l'exécution provisoire ;

CONDAMNE l'ASL Port Grimaud I aux dépens de l'instance ;

CONDAMNE l'ASL Port Grimaud I à verser à l'ASL Port Grimaud II la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jour, mois et an que dessus.

Le greffier Le président