

construction autorisée sur terrain

Par **ayrolle**, le **30/03/2005** à **15:06**

bonjour, me revoici avec un soucis d'interprétation d'arrêt au sujet de constructions autorisées sur un terrain appartenant à une autre personne (Mairie en l'occurrence). Les parcelles ont été [b:2jad9ifk][i:2jad9ifk]attribuées[/i:2jad9ifk][b:2jad9ifk] sans date limite. " les intimés ont construit leur cabanon dument autorisé par le maire de G, puisque c'est l'objet de l'attribution de leur lot; ils ont donc construit de bonne foi sur un terrain, dont ils n'ont pas acquis le propriété mais qui leur avait été attribué, la commune ayant même installé des réseaux d'électricité.

Conformément aux art. 550 ET 555 DU CC, quand la construction est érigée de bonne foi par un tiers évincé, le propriétaire ne peut exiger la suppression des ouvrages, mais il a le choix de rembourser au tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'oeuvre estimée à la date du remboursement; compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions.

Ainsi la commune ne peut demander la destruction des cabanons par leurs occupants.

il convient donc d'enjoindre à la commune de prendre position sur l'option qui lui est ouverte et de faire des propositions d'indemnisation des intimés.

L'expulsion des intimés ne sera assortie d'une astreinte qu'après le débat sur l'indemnisation des cabanons. "

est-ce que cela veut dire que si la Mairie nous détruit elle est obligée de nous indemniser , le second arrêt, interprétatif sur le sujet de l'indemnisation " donne acte de la commune e Gruissan, de sa proposition d'indemniser les intimés sur la base de l'estimation du service des domaines"

si il y a expulsion , au vue de ceci y a t-il forcément indemnisation ?

Par **cathy**, le **31/03/2005** à **21:00**

il me semble que dans toutes expropriations, le propriétaire doit recevoir une juste indemnisation

Par **ayrolle**, le **06/04/2005** à **08:32**

au vue de cette partie d'arrêt est-ce que les "constructeurs" sont propriétaires des chalets ?

Par **Olivier**, le **06/04/2005** à **09:14**

Il n'y a pas ici expropriation mais accession (visa des articles 550 et 555). L'accession est le mécanisme qui permet d'acquérir la propriété d'un bien parce qu'il constitue l'accessoire d'un autre. Ici le propriétaire est donc la commune puisque les constructions sont l'accessoire du terrain.

Donc les constructeurs ne sont pas propriétaires...

Par **germier**, le **06/04/2005** à **21:56**

vous avez certainement noté que ne sont soumis à notre sagacité que des extraits de l'arrêt mais je crois que le problème est que la mairie ne pouvait pas attribuer des parcelles qui ne lui appartenait pas car relevant du domaine public

Par **ayrolle**, le **07/04/2005** à **08:07**

puisque GERMIER le demande voici les deux arrêts complets, le second se devait interprétatif dites-moi ce que vous en pensez; une petite note les terrains ne relèvent pas du domaine public, ceux sur ces parcelles-là ont été expulsés il y a vingt ans. mieux que cela j'ai trouvé deux documents aux AD 11 dont un arrêté du Maire de 1947 qui atteste de la situation des lais et relais de la mer à la plage et non au bord de l'étang, est-ce un motif de recours en révision ? tout est basé là dessus. la disparition du permis de construire et ces infos n'est-ce pas assez ?

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1° Chambre Section AO2

ARRET DU 10 SEPTEMBRE 2002

R.G : 01/00557

APPELANTE :

Commune de Gruissan, prise en la personne de son Maire en exercice, domicilié en cette qualité

Hôtel de Ville, boulevard Victor HUGO

11430 GRUISSAN

représentée par SCP TOUZERY-COTTALORDA, avoués à la Cour assistée de la SCP COULOMBIE-GRAS-CRETIN, avocats au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Madame Marcelle B.

Représentée par la SCP A.T.-W., avoués à la Cour, assistée de M° P. N., avocat au barreau

de PERPIGNAN

Madame C.,
Monsieur J.D.,
Monsieur G. D.,
Monsieur Y. D.,
Monsieur R. F.,
Monsieur J. F.,
Monsieur M. G.,
Monsieur J.H.,
Monsieur Y. L.,
Monsieur J-C. L.,
Monsieur D. L.,
Monsieur J-C. L.,
Madame B. M.,
Monsieur R. M.,
Monsieur F. N.,
Monsieur J-J. P.
Monsieur G. R.,
Monsieur R. T.,
Monsieur G.V.,

INTERVENANTS .

Madame J. G. prise en sa qualité d'héritière de son mari R. J-C. décédé.
Madame C. R. épouse A. agissant en sa qualité d'héritière de son père J-C. R. décédé.
Monsieur W. R. agissant en sa qualité d'héritier de son père J-C. R. décédé.

MINISTERE PUBLIC :

Auquel l'affaire a été régulièrement communiquée.

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 20 juin 2002

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

M. C. T., Président,
Mme A. B., Conseiller,
M. H. C., Conseiller,

GREFFIER :

Mme M. C. G., lors des débats, et Mme M-C. G., lors du prononcé.

DEBATS :

En audience publique le VINGT CINQ JUIN DEUX MILLE DEUX.
L'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2002.

ARRET :

CONTRADICTOIRE, prononcé en audience publique le DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DEUX, par M. C. T., Président.

Le présent arrêt a été signé par M. C. T., Président et par le greffier présent à cette audience.

FAITS ET PROCEDURE

Propriétaire des lais et relais de la mer bordant l'étang de l'Ayrolles, la commune de Gruissan

a autorisé sur une partie de ses terrains essentiellement après 1945 des ressortissants de sa commune, des pêcheurs à l'origine, à implanter des cabanes de pêcheurs puis des cabanons pour leurs loisirs.

A partir des années 1980, désireuse de conserver la vocation conchylicole de cette zone et la maîtrise de son sol et son développement, la commune a décidé de détruire les baraques de l'Ayrolles vouées à l'habitat de loisirs et cause de pollution.

La commune de Gruissan a assigné une première fois les 16 et 26.5.1995 26 propriétaires de cabanes en démolition de leur construction et paiement de dommages et intérêts. Par jugement du 28.9.1995 le tribunal de grande instance a déclaré sa demande irrecevable. La commune a de nouveau assigné le 20.5.1998 en expulsion les propriétaires des chalets occupés sans droit ni titre et démolition sous astreinte.

Par jugement du 9.11.2000, le tribunal de grande instance de Narbonne a :

- déclaré irrecevable la demande dirigée contre Monsieur J.,
- dit que (noms des propriétaires de chalets)ont usucapé les parcelles par prescription trentenaire,
- rejeté les demandes de la commune,
- débouté les défendeurs de leurs demandes en dommages et intérêts,
- condamné la commune à payer à chacun des défendeurs la somme de 1500 francs en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et en tous les dépens.

La commune de Gruissan a régulièrement interjeté appel.

Vu les conclusions du 9.1.2002, de désistement partiel de la commune à l'égard de Monsieur T.

Vu les conclusions du 19.6.2002 de la commune de Gruissan, tendant par infirmation du jugement à la recevabilité de son action et à voir dire que les intimés sont occupants sans droits ni titre des lais et relais de la mer et des cabanons érigés dessus et à les condamner sous astreinte à être expulsé et à remettre dans son état initial de domaine privé de la commune.

Elle sollicite la condamnation de chaque intimé à lui payer la somme de 5000 francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Vu les conclusions du 30.8.2001 de(noms des intimés), soulevant l'irrecevabilité de l'appel de la commune et de ses demandes d'astreinte et au fond sollicitant la confirmation du jugement et le paiement de la somme de 3000 francs pour chacun des intimés au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Très subsidiairement les intimés concluent au débouté de la demande de la commune en démolition, au motif qu'ils sont possesseurs de bonne foi et ils sollicitent une mesure d'expertise.

Vue les conclusions du 6.11.2001 DE J. G., de C. A. née R. et W. R. intervenants volontaires en leur qualité d'héritier de Monsieur J-C. R. décédé.

MOTIVATION

En la forme

La commune s'est désistée d son appel à l'égard de Monsieur T., qui a détruit sa cabane et n'occupe plus le terrain.

En conséquence il convient de lui donner acte d ce désistement partiel.

La commune n'a pas interjeté appel à l'encontre de Guy J. et elle ne conclut pas contre lui. En conséquence le jugement est définitif à son égard.

A commune, bien qu'ayant interjeté appel à l'encontre de Monsieur L., ne conclut pas contre lui. En effet Monsieur Yves L. est décédé le 15.11.2000 après avoir indiqué qu'il n'était pas propriétaire de la cabane, celle-ci appartenant à Guy J..

En conséquence il convient de constater que l'action est éteinte à l'encontre de Monsieur L.

Sur l'irrecevabilité

Par délibération du 4.2.1998, le conseil municipal a autorisé le maire « à assigner les personnes sus nommés devant le tribunal de grande instance de Narbonne afin de les condamner à être expulsées du domaine privé communal au lieu-dit les cabanes de l'Ayrolles et à démolir les cabanons illégalement érigés ».

Et par délibération du 4.5.2001, le conseil municipal a donné délégation au maire conformément aux articles L2122-22 et 2122-23 du cde général des Collectivités Territoriales notamment « d'intenter au nom de la commune les actions en justice ou défendre la Commune dans les actions entreprises contre elle quelqu'en soit l'objet et le montant. Dans ces conditions, le maire était parfaitement habilité par le conseil municipal pour faire appel et assortir es demandes de condamnation d'une astreinte.

Sur la propriété des terrains

La commune de Gruissan est propriétaire des terrains sur lesquels sont édifiés les abanons pour les avoir acquis par acte notarié du 4.5.1923 de la société civile d'indivision des lais et relais de la mer de Gruissan.

Les intimés n'ont aucun titre de propriété des terrains. Ils se prévalent de simple autorisation délivrée par la commune d'édifier sur le lot de terrain, qui leur est attribué gratuitement, une construction en bois.

Il ne s'agit pas d'un transfert de propriété mais d'une simple autorisation verbale dans la majorité des cas ou écrite donnée par le Maire ou son premier adjoint.

Le Maire de la commune d'octobre 1947 au 26 septembre 1963 Monsieur BATUT, atteste « avoir attribué aux différents demandeurs avec l'accord du conseil municipal des parcelles délimitées en vue de l'édification d constructions en bois . . . à usage professionnel et à usage d'habitation pour d'autres postulants ne relevant pas de cette profession ». Ce témoignage est corroboré par le premier adjoint de 1947 à avril 1953 et de Mars 1959 à septembre 1964, L éon MILHE, directeur d'école.

Ces parcelles de très petites dimensions, 10 m X 10 m, étaient attribuées gratuitement à tout habitant en faisant la demande. Ainsi Monsieur Roger GAU a fait une demande au Maire le 20.4.1960 en ces termes : » avec votre représentant Monsieur BENOSA, nous avons marqué un terrain de 10X 10 dont je viens vous demander l'autorisation d'occuper. »

Monsieur BENOSA, délégué à l'Ayrolles par le Conseil Municipal de 1947 à 1977, atteste que le mandat donné par le Conseil Municipal lui permettait de délimiter sur place et en présece des bénéficiaires les terrains attribués par la Municipalité en vue de la construction de chalets en bois.

Le processus d'attribution est confirmé par lettre du 8.7.1959 par laquelle le Maire de Gruissan, Monsieur MASDEVILLE, attribue un lot à l'étang de l'Ayrolles et demande à l'intéressé de voir Monsieur BENOSA, lequel attribuera un lot sur lequel sera édifié le chalet. Il s'agit donc ainsi qu'il résulte des différents témoignages et de l'analyse du processus de remise des lots de terrain communal, d'attribution et non de vente de terrains, puisqu'il n'y a aucun paiement de prix ou de donation en l'absence d'intérêt général de la commune.

Ces attributions de parcelles à titre gratuit ne constituent pas des transferts de propriété, les bénéficiaires sachant qu'ils n'acquerraient nullement la propriété des terrains mais qu'ils étaient seulement autorisés à titre de tolérance sur ce terrain exigu à installer une

construction sommaire en bois pour leur usage de pêcheur ou de loisirs.

Aucune mention de transfert de propriété n'a été inscrite à la conservation des hypothèques. Le fait que les attributaires ne se soient jamais vu réclamé de taxes foncières, à l'exception d'un seul d'entre eux, corrobore l'absence de droit de propriété.

Une association a été créée le 1er.12.1961 entre « les propriétaires et locataires des constructions ds bords de l'étang de l'Ayrolles, qui a pour but l'amélioration et les agréments des bords de l'étang ; cet intitulé prouve que les membres de l'association ne se déclarent propriétaires que de leur cabanon et non pas du terrain.

Les intimés invoquent la prescription acquisitive trentenaire.

S'ils occupent depuis plus de trente ans la parcelle attribuée et y ont installé un cabanon, encor faut-il que l'autorisation délivrée ne l'ait pas été à titre précaire pour bénéficier de cette prescription acquisitive. En effet conformément à l'article 2229 du code civil pour pouvoir prescrire il faut une possession à titre de propriétaire.

Or l'occupation de la parcelle par autorisation verbale ou écrite du maire de la commune était une simple tolérance sans transfert de propriété du terrain, ainsi qu'il résulte de la démonstration ci-dessus.

En outre certains des attributaires de lots ont venu leur cabanon, non par acte notarié comme il est exigé en matière de vente immobilière mais par acte sous seing privé, et l'analyse de ces actes et du prix de vente démontre qu'il s'agit de la vente du cabanon et non pas du terrain :

- acte du 10.6.1963 passé par Messieurs BOUISSET et JAMBERT par lequel est vendu un « chalet en bois implanté sur la commune de Gruissan lieu-dit l'étang de l'Ayrolles d'une superficie de 50m² » suivie de la description du chalet pour un prix de 9000 francs.
- Attestation de Madame NAVARRO du 27.6.1988 qui déclare avoir « vendu à Madame Jules DELMAS un cabanon situé sur le canal de Gruissan lieu-dit l'Ayrolles pour la somme de 25000 francs ».
- La modicité des construction et leur mauvais entretien démontrent que dès l'origine leurs occupants avaient connaissance de la précarité, dont était affectée leur attribution de lot.
- Dans ces conditions, en l'absence de tout titre de propriété et de prescription acquisitive par les intimés, la commune qui se prévaut d'un titre de propriété est donc fondée en sa demande d'expulsion.

Sur la possession de bonne foi.

Les intimés ont construit leur cabanon dument autorisé par le maire de Gruissan, puisque c'est l'objet de l'attribution de leur lot ; ils ont donc construit de bonne foi sur un terrain, dont ils n'ont pas acquis la propriété mais qui leur avait été attribué, la commune ayant même installé des réseaux d'électricité.

Conformément aux articles 550 et 555 du code civil, quand la construction est érigée de bonne foi par un tiers évincé, le propriétaire ne peut exiger la suppression des ouvrages, mais il a le choix de rembourser au tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'oeuvre estimée à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions.

Ainsi la commune ne peut demander la destruction des cabanons par leurs occupants.

Il convient donc d'enjoindre à la commune de prendre position sur l'option qui lui est ouverte et de faire des propositions d'indemnisation aux intimés.

L'expulsion des intimés ne sera assortie d'une astreinte qu'après le débat sur l'indemnisation des cabanons.

PAR CES MOTIFS

Reçoit l'appel régulièrement en la forme,

Constate que la Commune n'a pas interjeté appel à l'encontre de Monsieur J.,
Constate le désistement de la commune de Monsieur Roger T.,
Déclare l'action de la commune éteinte à l'encontre de Monsieur Yves L.,
Infirme le jugement déféré,
Statuant à nouveau ,
Déclaré l'action de la commune recevable,
Dit que la commune de Gruissan est propriétaire des lais et relais de la mer lieu-dit les baraques de l'Ayrolles
Constate que les intimés sont sans droit ni titre et ordonne leur expulsion,
Déboute la Commune de sa demande de destruction sous peine d'astreinte des cabanons par les intimés,

Avant dir droit sur l'indemnisation des occupants des cabanons, enjoint à la commune de Gruissan de prendre position sur l'option ouverte par les articles 550 et 555 du code civil et de conclure sur ce point,

Renvoie l'affaire à l'audience du mardi 12 novembre 2002 à 8h45

Réserve les autres chefs de demandes.

Cour d'appel de Montpellier.
Arrêt du 15 Mai 2003.

FAITS ET PROCEDURE.

Par arrêt du 10.09.2002, auquel il est fait expressément référence pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions antérieures des, la Cour a :

- constaté que la commune de Gruissan n'a pas interjeté appel à l'encontre de Monsieur J.,
- constaté le désistement de la commune à l'encontre de Monsieur Roger T.,
- - déclaré l'action de la commune éteinte à l'encontre de Monsieur Yves L.,
- infirmant le jugement déféré, dit que la commune de Gruissan est propriétaire des lais et relais de la Mer lieu-dit les baraques de l'Ayrolles,
- constaté que les intimés sont sans droit ni titre et ordonné leur expulsion,
- débouté la commune de sa demande de destruction sous peine d'astreinte des cabanons par les intimés,
- avant dire droit sur l'indemnisation des occupants, enjoint à la commune de Gruissan de prendre position sur l'option ouverte par les articles 550 et 555 du code civil et de conclure sur ce point,
- renvoyé l'affaire à l'audience de plaidoirie.

Vu les conclusions du 4.11.2002 de la commune de Gruissan, appelante, acceptant de verser une indemnité d'éviction calculée en fonction de la plus value apportée par les constructions érigées par les intimés, telle qu'elle les a faites estimer par les Domaines, qui propose un calcul selon la surface des cabanons.

Vu les conclusions du 25.3.2003 de (suivent les noms de tous les habitants des chalets), qui font observer que l'estimation du service des Domaines leur inopposable, arbitraire et infondée et calculent l'indemnité sur la valeur des constructions compte tenu de leur surface réelle, subsidiairement ils demandent une mesure d'expertise.

MOTIVATION.

La commune a choisi, en vertu des articles 550 et 555 du code civil, d'indemniser les occupants des cabanes de l'Ayrolle sur la base de la plus value apportée par les constructions à la propriété de la commune.

Il ne s'agit donc pas de calculer la valeur vénale des constructions, mais de déterminer si les modestes cabanons érigés par les intimés apportent une plus value au terrain de la commune. Or aux termes de l'assignation introductive d'instance, la commune a engagé cette procédure en expulsion et démolition des baraques, car « désireuse de conserver la vocation conchylicole de cette zone, elle a décidé de rétablir la salubrité de ces eaux réputées pour l'ostréiculture et donc de détruire les baraques de l'Ayrolles voués à l'habitat de loisirs, cause de pollution. »

La commune a persisté dans sa demande en expulsion et destruction des constructions et remise en état des lieux dans ses conclusions d'appel, comme il est indiqué dans l'arrêt du 10.09.2002.

Après l'expulsion des intimés ordonné par le président arrêt, les cabanes et constructions sont donc vouées à la destruction par la commune, pour permettre la réhabilitation de ce site naturel, elles n'ont donc apporté aucune plus-value au terrain, bien au contraire, puisque la commune devra détruire à ses frais et réhabiliter le site.

Dans ces conditions, la commune n'est débitrice d'aucune indemnité en application de l'article 555 du code civil.

Cependant la commune accepte de verser une indemnité aux intimés sur la base de l'évaluation du service des Domaines.

Il convient de lui donner acte de cette proposition, sans qu'il y ait lieu de modifier cette base de calcul ou d'ordonner une expertise, puisqu'il s'agit d'un versement proposé par la commune, sans obligation légale de sa part.

PAR CES MOTIFS.

Vu l'arrêt du 20.09.2002,

Constate que les constructions des intimés dites les cabanes de l'Ayrolle n'ont apporté aucune plus value au terrain de la commune de Gruissan,

Donne acte à la commune de Gruissan de sa proposition d'indemniser les intimés sur la base de l'estimation réalisée par le service des Domaines.

Condamne les intimés en tous les dépens avec droit de recouvrement direct au profit de la société civile professionnelle TOUZERY et COTTALORDA.

16 MAI 2003.

ARRET :

Contradictoire, prononcé en audience publique le TREIZE MAI DEUX MILLE TROIS par M.

Christian T., Président. Le présent arrêt a été signé par M. Christian T., Président, et par le Greffier présent à l'audience

Par **germier**, le **07/04/2005** à **21:13**

Merci AYROLLE

j'au lu dans un journal qu'une paillote restaurant venait d'être démolie dans le coin qui t'intéresse : explication de l'article construction sur le domaine public maritime et dans une réserve

Par **ayrolle**, le **08/04/2005** à **08:47**

je sais c'est une histoire dans le Gard, et des chalets qui doublaient chaque année, avec en prime un lano de drogue. . . . nous nous ne sommes pas sur un territoire maritime mais soit disant communal.

j'ai la preuve par deux documents dont un plan que les lais et relais de la mer sont en fait situés à la plage des chalets sur pilotis de plus le permis de construire donné pour "551254les chalets de l'A." a été perdu par la DDE, mais j'ai sa trace ar l'inventaire des AD11. et donc le n° mais l'exemplaire de la Mairie a disparu, il n'a en fait jamais été enregistré. le recours en révision existant même pour un procès en civil, est- ce que ces preuves suffiront ?

Par **germier**, le **08/04/2005** à **21:06**

mais tu ne n'es pas ou tu ne te rerouves pas dans ce par naturel ?

Par **ayrolle**, le **09/04/2005** à **04:37**

non, Gruissan a refusé de rentrer dans le PNR. (parc Naturel Régional). sinon je sais que ces terrains seraient inaliénables et imprescriptibles mais ce n'est pas le cas nous sommes en dehors.

Par **germier**, le **09/04/2005** à **21:31**

mais GRUISSAN peut il refuser ?
car si j'ai bien compris cela ressort du droit européen

Par **ayrolle**, le **10/04/2005** à **18:02**

oui, je suis allée voir les textes qui ont été publiés au JO lors de la création du PNR et depuis aucun ajout et dans le magazine "terres sauvages" du début de l'année la carte du PNR était bien sans Gruissan

Par **ayrolle**, le **11/04/2005** à **20:03**

pour ce protéger d'une éventuelle entrée dans le PNR nous ajouterons une clause aux conventions. Pour l'instant je souhaiterai connaître votre sentiments sur les deux arrêts : sommes-nous propriétaires des chalets ? et si oui l'indemnisation sera t-elle selon l'arrêt du 10/09 ? merci.

Par **ayrolle**, le **13/04/2005** à **13:42**

s'il vous plaît j'ai besoin de vos avis sur les deux arrêts, propriétaires ou pas du chalet ? nous allons discuter avec la Mairie de conventions qui nous permettraient de rester alors j'ai besoin d'un maximum de renseignements pour étayer notre point de vue. merci d'avance.