

NEVEU, CHARLES & ASSOCIES

SELARL D'AVOCATS AU BARREAU DE NICE

Pascal NEVEU

Avocat honoraire
Diplômé de l'I.A.E
Droit Economique
Droit Commercial
Procédures d'Exécution
Ancien chargé d'enseignement
pn@neveu-charles-avocats.com

Brigitte CHARLES-NEVEU

Avocate honoraire
Droit Immobilier
Droit Public
Chargée d'enseignement
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
bcn@neveu-charles-avocats.com

Julien CHAMARRE

D.E.A de Droit Privé
Doctorat de Droit Privé
Chargé d'enseignement
jc@neveu-charles-avocats.com

Benoît BROGINI

Master II métiers de l'immobilier et de
l'urbanisme
Master II gestion du contentieux
bbr@neveu-charles-avocats.com

Raouf BOUHLAL

Master II juriste d'entreprise
Droit des affaires
Droit des Sociétés
rb@neveu-charles-avocats.com

Fabien GRECH

Master II stratégie fiscale de l'entreprise
Doctorat en droit public
Chargé d'enseignement
fgp@neveu-charles-avocats.com

AVOCATS ASSOCIÉS

Matthieu BOTTIN

Master II droit privé et sciences criminelles
Doctorat en droit privé
Chargé d'enseignement
mb@neveu-charles-avocats.com

Alexandra Marie MIGUEL-LUIGI

Master II droit privé et sciences criminelles
Master II gestion du contentieux privé
Droit des responsabilités et Droit des contrats
aml@neveu-charles-avocats.com

AVOCATS COLLABORATEURS

Alain NEVEU †
Ancien Avoué

www.neveu-charles-avocats.com

SA MILANDA

16, Allée Marconi
L-2120 LUXEMBOURG

Nice, le 1^{er} août 2023

OBSERVATIONS SUR LA PROCEDURE DE CONSTATATION DU
DOMAINE PUBLIC MARITIME AU DROIT DU SITE « LA CARRIERE »
CADASTRE AE 200 ET AE 211 SUR LE LITTORAL DE LA COMMUNE
DE SAINT-JEAN-CAP-FERRAT

Par voie électronique : ddtm-sm@alpes-maritimes.gouv.fr

Nos réfs. : BB/ - 200805
MILANDA SA / CHANGEVENTURE LIMITED

Chère Madame,

Cher Monsieur,

Je viens vers vous en ma qualité de la société MILANDA SA, laquelle société est associée minoritaire de la société CHANGEVENTURE LIMITED propriétaire de la parcelle AE 211 objet de la présente procédure de délimitation.

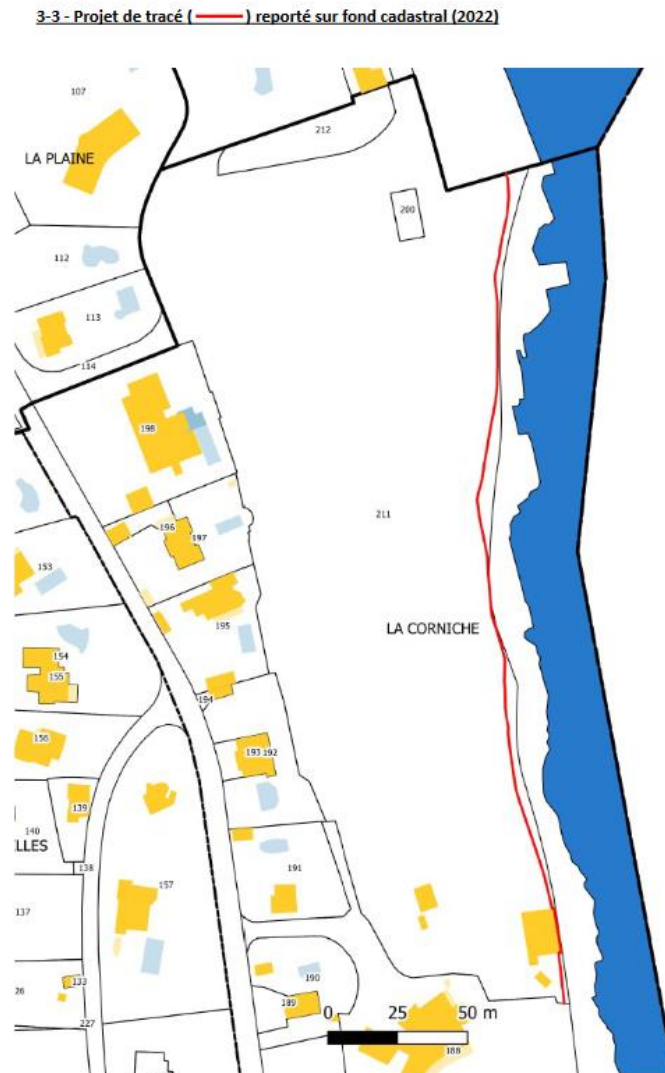


5, boulevard Victor Hugo - 06000 NICE - Case Palais 23

Tél. : +33(0)4 93 87 30 30 - Fax : +33(0)4 93 87 92 92 - Ventes immobilières : +33(0)4 93 87 05 40

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée inscrite au Barreau de NICE - RCS Nice 510 240 807 00014 - Capital : 10.000 €

1. En l'état du rapport de la DDTM, la délimitation projetée, se fondant sur des travaux réalisés au début du XXème siècle (« *Construction d'une jetée en enrochements et installations diverses dans l'anse de Lilong est la suivante* » en vue de l'« *exploitation de la carrière* »), est la suivante :



Le rapport indique en outre en page qu'« *Après son approbation par le préfet des Alpes-Maritimes, la limite constatée du DPMn permettra l'instauration de la servitude légale de passage des piétons le long du littoral conformément aux dispositions des articles L.121-31 et suivants et R.121-9 et suivants du code de l'urbanisme* ».

Aussi ce projet appelle de la part de la société MILANDA SA les observations suivantes.

2. En premier lieu, l'article L. 2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que :

« Le domaine public maritime naturel de L'Etat comprend :

1° Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

3° Les lais et relais de la mer :

a) Qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ;

*b) **Constitués à compter du 1er décembre 1963** ».*

C'est ainsi que le législateur est venu consacrer par la Loi ce que le Conseil d'Etat avait fixé en son temps dans l'arrêt *Kreitmann* du 12 octobre 1973, suivant lequel « ces dispositions doivent être entendues comme fixant la limite du domaine public maritime au point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations exceptionnelles » (CE, 12 octobre 1973, n° 86682).

En l'espèce, en se fondant sur des travaux datés de 1901, soit plus de 60 ans avant l'entrée en vigueur de la Loi du 28 novembre 1963, l'auteur du rapport a commis à l'évidence une erreur de droit.

2. En deuxième lieu, et en faisant une lecture attentive de ce rapport, l'on comprend aisément que la mise en œuvre de la procédure de délimitation du domaine public maritime naturel, qui relève pourtant de la législation et des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, a en réalité et expressément pour but d'instituer une « *servitude légale de passage des piétons le long du littoral* » telle que prévue aux articles L. 121-31 et suivants et R. 121-9 et suivants du Code de l'urbanisme, ce dont il résulte une atteinte au principe d'indépendance des législations.

4. En troisième et dernier lieu, et corrélativement, il convient de rappeler que l'Etat avait refusé une demande d'ouverture à l'urbanisation du site formulée par la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre de la procédure de révision de son PLU.

Etant indiqué ici qu'un projet d'aménagement était en cours d'élaboration sur le terrain d'assiette.

Saisi par l'EPCI d'une requête à l'encontre de cette décision de refus, le Tribunal administratif de Nice l'a annulée et a enjoint à la Préfecture des Alpes-Maritimes de réexaminer cette demande d'ouverture à l'urbanisation.

La société MILANDA SA ignore si l'Etat a procédé à l'exécution du Jugement, mais toujours est-il que la présente procédure, tendant tout à la fois et dans une confusion des genres à la délimitation du domaine public maritime et à celle de la servitude légale de passage longitudinale des piétons, a manifestement pour objectif de faire échec à toute possibilité d'ouverture à l'urbanisation du terrain résultant de ce Jugement, et notamment à l'aménagement tel qu'il était projeté, en méconnaissance de l'autorité de la chose jugée qui s'y attache, ce qui doit s'analyser comme une tentative de détournement de procédure.

Telles sont les observations que la société MILANDA SA a l'honneur de porter à votre connaissance.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'expression de mes sentiments respectueusement dévoués.

Benoît BROGINI
bbr@neveu-charles-avocats.com

