

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN

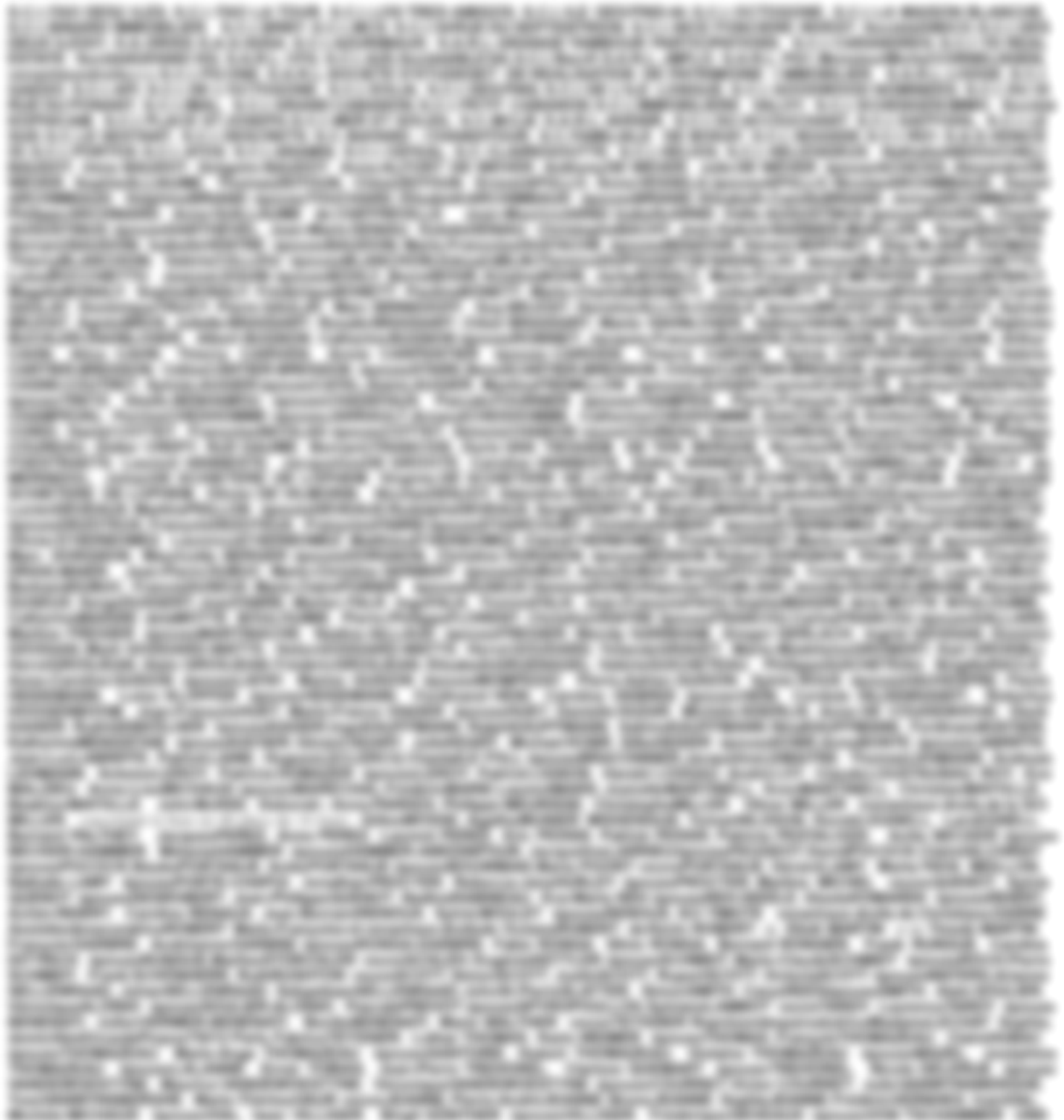
Chambre 3 - CONSTRUCTION

DU 24 Août 2026

Dossier N° RG 23/06834 - N° Portalis DB3D-W-B7H-J6B5

Minute n° : 2026/255

AFFAIRE :



JUGEMENT DU 24 Août 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Madame Nadine BARRET, Vice-Président, statuant à juge unique

JUGES : Madame Marie-Florence BRENGARD
Madame Hélène SOULON

GREFFIER lors des débats : Madame Isabelle DE FRANCESCHI

GREFFIER lors de la mise à disposition : Madame Evelyse DENOYELLE, faisant fonction

DÉBATS :

A l'audience publique du 12 Mai 2026

A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe le 24 Août 2026

JUGEMENT :

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

Conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de procédure civile, les parties ayant été avisées à l'audience de la présence d'un juge rapporteur en ayant rendu compte à la collégialité ;

copie exécutoire à :

Me Renaud ARLABOSSE de la SELARL ALVAREZ-ARLABOSSE
Me Benjamin BOITON de la SELARL Benjamin BOITON AVOCAT
Me Noémie BONDIL de la SELARL IMAVOCATS

Délivrées le

Copie dossier

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Downloaded from <http://ajph.org/> on June 10, 2015 by University of Michigan

***** source: 100.000.000.000 *****

[illegible][illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

Published online 2010 November 10; doi:10.1186/1745-6215-11-105

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

D'UNE PART :

DÉFENDERESSES :

L'ETAT, représenté par le préfet du département du Var, Préfecture du Var - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie - CS 31209 - 83070 TOULON
représenté par Maître Noémie BONDIL de la SELARL IMAVOCATS, avocat au barreau de TOULON

Commune de GRIMAUD, représentée par son maire en exercice, MAIRIE de GRIMAUD - Rue de la Mairie - 83310 GRIMAUD représentée par Maître Renaud ARLABOSSE de la SELARL ALVAREZ-ARLABOSSE, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, avocat postulant, Maître Marie-Yvonne BENJAMIN de la SELARL GENESIS AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

D'AUTRE PART :

PARTIES INTERVENANTES :

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 111–118

Source: U.S. Census Bureau, *Current Population Reports*, 1990.

Abstract

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Business Process Management (BPM) is a process-driven approach to managing an organization's business processes. It involves the analysis, design, and execution of business processes to improve efficiency, reduce costs, and enhance customer satisfaction. BPM is a continuous process that evolves over time as the organization's needs and the external environment change.

Downloaded from <http://ajphaphysoc.org/> on June 20, 2015 by University of California, San Diego

Downloaded from <http://ajph.org/> guest on November 19, 2015

Downloaded from www.sagepub.com at 0000000000000000 on 00-00-0000

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Downloaded from <http://ajphaphysoc.org/> on June 11, 2015 by guest

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at University of California, San Diego on 06/11/15

Downloaded from www.sagepub.com at 0000000000000000 on 00-00-0000

Downloaded from <http://ajph.org/> on June 10, 2015. Copyright © 2015 American Public Health Association

Keywords: social support; coping strategies; self-efficacy

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

[illegible]

EXPOSE DU LITIGE

Au milieu des années 1960, l'architecte François Spoerry a imaginé une cité lacustre dans le fond du golfe de Saint-Tropez, à proximité de l'embouchure de la rivière Giscle à Grimaud, commune varoise (83310). Dans le cadre d'une décision ministérielle du 13 mars 1969, le plan d'eau intérieur de la cité lacustre, qui avait été conçu par dragage, a été ouvert sur la mer.

La construction de Port Grimaud a été réalisée en trois opérations nommées Port Grimaud I, Port Grimaud II ou Sud et Port Grimaud III.

Le terrain d'assiette de la construction de Port Grimaud I appartenait à la SCI Port Grimaud.

Il a été procédé à l'édification d'immeubles privatifs, en majeure partie à usage d'habitation et pour le surplus à destination commerciale, ainsi qu'à la création d'un port de navigation de plaisance maritime sur des terrains limitrophes des immeubles.

Une fois constituées, les trois entités de Port Grimaud ont été dotées d'un statut et de règles de fonctionnement propre.

S'agissant de Port Grimaud I, le 9 septembre 1966, la SCI Port Grimaud a fait établir un règlement de copropriété horizontale, puis le 13 décembre 1976 il a été dressé un cahier des charges réglementant l'ensemble immobilier ainsi que les statuts d'une association syndicale libre de Port Grimaud I par acte de Maître Perrin, notaire à Mulhouse publié au bureau des hypothèques de Draguignan le 9 décembre 1983, volume 6375 numéro 4.

Une fois les travaux achevés, la SCI a été dissoute le 29 mars 1975 : les constructions ont été attribuées en pleine propriété aux détenteurs de parts sociales de la SCI et les parties communes ont été remises à l'association syndicale libre de Port Grimaud I qui a été constituée, avec pour objet, la propriété et la gestion de tous les ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt commun de ce lotissement.

La construction a été finalisée entre 1969 et 1972.

Les parties signataires des actes de vente ont convenu que l'acquisition d'un bien situé dans le périmètre de Port Grimaud I donnait de plein droit la qualité de membre de l'association syndicale libre. Elles ont également stipulé que chaque coloti/copropriétaire acquerrait un bien auquel était adjoint le droit d'utiliser un emplacement d'amarrage de bateau numéroté situé au droit du local bâti sauf exceptions pour les propriétaires dans les immeubles collectifs qui étaient tributaires d'un droit de priorité d'amarrage.

Il s'ensuit de l'étude intitulée "consultation juridique sur la nature du plan d'eau de Port-Grimaud I" établie par Mme Chamard-Heim, communiquée par les demandeurs, que, sur les 834 places d'amarrage, 584 ont été amodiées en très grande partie au profit des propriétaires de maisons individuelles.

Le 14 mai 1975, l'Etat a concédé l'entité "Port Grimaud I" à la SCI Port Grimaud - aux droits de laquelle est venue l'ASP de Port Grimaud I - pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025 ; la concession ayant pour objet, l'établissement et l'exploitation d'un port de plaisance dans le périmètre de la cité lacustre de Port Grimaud, édictait notamment, sur la base d'un plan matérialisant le projet, que certains emplacements pourraient faire l'objet d'amodiation d'une durée supérieure à 10 ans au profit de particuliers ayant participé au financement des ouvrages, mais qu'en aucun cas, leur durée ne pourrait dépasser la date d'expiration de la concession.

Par acte administratif du 3 décembre 1984 publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Draguignan 1er bureau, le 9 janvier 1985, volume 70.83 n° 7, dépôt n° 431, l'association syndicale libre des propriétaires de la cité lacustre de Port Grimaud a cédé à l'Etat, à titre gratuit, les parcelles immergées formant le plan d'eau de Port-Grimaud I.

Le 14 août 1985, l'Etat a transféré à la commune de Grimaud, l'exercice de ses compétences en matière portuaire et appartenant à son domaine public.

Par une délibération du 19 octobre 2006, le conseil municipal de Grimaud a approuvé un contrat-type d'amodiation de poste de mouillage et d'amarrage sur le plan d'eau de Port Grimaud I, qui se référait notamment à l'article L.2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques édictant que nul ne peut sans titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public.

De nombreux copropriétaires colotis de Port Grimaud I ont signé un contrat d'amodiation.

C'est dans ces conditions que par une délibération du 28 septembre 2021, le conseil municipal de la commune de Grimaud a procédé au rachat de la concession d'exploitation portuaire de l'ASP de Port Grimaud I.

Cette délibération a été déférée par l'association syndicale libre au tribunal administratif de Toulon qui, par décision du 30 mai 2024, a rejeté le recours tendant à la reprise des relations contractuelles, jugeant que la décision du 28 septembre 2021 n'était entachée d'aucun vice de forme ou de fond.

Dans l'intervalle, le 9 novembre 2021, le conseil municipal a voté la mise en régie de l'activité d'exploitation des ports.

Cette délibération a été déférée au tribunal administratif de Toulon qui, par décision du 30 mai 2024, a rejeté le recours en annulation.

Suivant délibération du 9 décembre 2021, le conseil municipal de Grimaud a approuvé les tarifs et services du port pour l'année 2022.

Le 17 janvier 2022, la commune de Grimaud a approuvé un nouveau contrat-type de mise à disposition de poste à quai et a invité les colotis/propriétaires de Port Grimaud I à le signer.

LA PROCEDUREDEVANT LE TRIBUNAL

Faisant valoir que la commune leur proposait de signer des garanties d'usage qu'ils estiment contraires au droit spécial de jouissance d'amarrage que leur confère leur titre de propriété, par acte délivré le 4 août 2023, les consorts [REDACTED] et autres copropriétaires/colotis de Port Grimaud I ont fait assigner la commune de Grimaud, représentée par le maire en exercice et l'Etat, pris en la personne du préfet du département du Var aux fins, notamment, de se faire reconnaître respectivement titulaire d'un droit de jouissance privatif, exclusif, réel et perpétuel pour amarrer leur bateau sur le plan d'eau sur le quai "privatif" au droit de leur bien immobilier. L'instance a été enregistrée sous le n° RG 23/06834.

Parallèlement, des copropriétaires/colotis de Port Grimaud II ont engagé une action aux fins identiques, qui a été enregistrée sous le n° RG 23/08140.

Puis,

- par actes délivrés les 23 octobre, 9, 16, 20, 23 novembre 2023, 5 avril, 10 juillet, 6 et 9 décembre 2024, Mme

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ont fait assigner la commune de Grimaud et l'Etat aux mêmes fins.

Par conclusions notifiées le 21 mars 2024, M. Daniel ASCENSION, Mme Marie Jeanne PETEUIL épouse ASCENSION, Mme Françoise MOULIN épouse CLAIRET, M. Simon CLAIRET, Mme Susan GIBBON épouse ELLIOT, Mme Kathryn ELLIOT épouse BOWDEN, Mme Colette de MARGERIE, Mme Sybille de MARGERIE, la société IMMOSPORT, SAS, la société BALISTE, Mme Renate MILLER, M. François ARDITTY, M. Antoine ARDITTY, Mme Laure ARDITTY ont sollicité que leur intervention volontaire à l'instance soit reçue.

Par ordonnance en date du 13 janvier 2025, le juge de la mise en état a prononcé la jonction des instances RG: 23/08142, 23/08143, 23/08144, 23/08145, 23/08146, 23/08147, 23/08148, 23/08149, 23/08150, 23/08164, 23/08165, 23/08168, 23/08406, 23/08408, 23/08410, 23/08414, 23/08416, 23/08417, 23/08418, 23/08423, 23/08424, 23/08426, 23/08427, 23/08429, 23/08436, 23/08438, 23/09027, 23/09030, 23/09033, 23/09035, 23/09037, 23/09038, 23/09040, 23/09047, 23/09048, 23/09053, 23/09057, 23/09058, 24/00005, 24/00006 ; 24/08 à 24/17 ; 24/00019, 24/00020, 24/00740 à 24/746 ; , 24/00769, 24/00773, 24/00776, 24/00778, 24/00780, 24/00781, 24/00782, 24/00783, 24/00784, 24/00786, 24/00787, 24/00788, 24/00789, 24/00791, 24/00792, 24/00794, 24/00795, 24/00797, 24/00798, 24/00800, 24/00803, 24/00810, 24/00815, 24/00817, 24/00819, 24/00820, 24/00858, 24/00909, 24/01448, 24/02223, 24/02224, 24/02226, 24/02228, 24/02229, 24/02230, 24/02231, 24/02233 à 24/02235 ; 24/02237, 24/02239, 24/02241, 24/02242, 24/02244, 24/02246, 24/02251, 24/02284 à 24/02286, 24/02289, 24/02292 ; 24/3665 à 24/3670 ; 24/5639 à 24/5643 ; 24/6275 ; 24/9311 ; 24/9312 ; 24/9313 ; 24/9314 ; 24/9315 ; 24/9316 ; 24/9317 ; 24/9318 ; 24/9320 ; 24/9321 : sous le seul N° RG 23/06834.

Par ordonnance n° 2025/352 contradictoire susceptible d'appel dans les conditions de l'article 795 du Code de procédure civile, rendue en date du 28 avril 2025 - à laquelle il convient de se référer pour le détail de la décision

- le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de céans, a notamment,
- débouté l'Etat pris en la personne du Préfet du département du Var, de l'exception d'incompétence de la juridiction judiciaire qu'elle soulève au profit de la juridiction administrative, et déclaré le juge judiciaire compétent pour connaître du présent litige ;
- rejeté la demande de nullité des assignations présentée par l'Etat, pris en la personne du préfet du département du Var ;
- déclaré recevables les interventions volontaires ;
- constaté le désistement d'instance de plusieurs parties demandereses ;
- statué sur les dépens puis a renvoyé l'affaire à la mise en état.

D'autres parties sont intervenues volontairement à l'instance et ont constitué le même avocat.

Par conclusions du 28 avril 2025, [redacted] en leur qualité de propriétaires du bien, [redacted] en sa qualité de propriétaire du bien ont notifié leur intervention volontaire à l'instance.

Par conclusions notifiées le 25 février 2026, [redacted] sollicitent de la présente juridiction de leur donner acte de leur désistement d'instance.

Par conclusions notifiées le 25 février 2026, [redacted] sollicitent de la présente juridiction de leur donner acte de leur désistement d'instance.

Par conclusions d'acceptation de désistements notifiées le 8 avril 2026, la commune de Grimaud a déclaré accepter les désistements d'instance formés par [redacted]

Par conclusions notifiées le 7 mai 2026, l'Etat déclare accepter les désistements d'instance formés par M. [redacted]

PRETENTIONS DES PARTIES

En leurs conclusions en réplique et récapitulatives communes notifiées le 8 avril 2026, **les requérants** entendent voir le tribunal judiciaire de céans, recevant leurs demandes,

- juger que chacun d'entre eux en sa qualité de propriétaire d'un bien déterminé situé à Port Grimaud, est titulaire d'un droit privatif, exclusif, réel et perpétuel de jouissance sur le plan d'eau d'eau au droit de leur quai privatif pour y amarrer un bateau,
- En tout état de cause,
- condamner in solidum l'Etat et la commune de Grimaud à leur verser la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, et à supporter les entiers dépens.

Suivant conclusions en date du 11 mai 2026, **l'Etat** a demandé au tribunal,

- de révoquer l'ordonnance de clôture au regard des dernières conclusions et pièces des requérants déposées le 9 avril 2026, veille de la clôture annoncée,
- de lui donner acte de ce qu'il ne s'opposait pas aux désistements d'instance des parties concernées. [redacted]
- de débouter les autres requérants de leurs prétentions puis de les condamner in solidum au paiement de la somme de 1500 € au titre des frais irrépétibles outre les entiers dépens,
- d'écarter l'exécution provisoire.

Par dernières conclusions récapitulatives au fond et reconventionnelles notifiées le 8 avril 2026, **la commune de Grimaud** entend voir le tribunal rejeter l'intégralité des demandes des copropriétaires de Port-Grimaud I puis de les condamner in solidum au paiement d'une amende civile de 500 € pour procédure abusive, 250 € à titre de

dommages intérêts et de 150 € au titre des frais irrépétibles outre les entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties il est renvoyé aux écritures visées ci dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

Le 8 décembre 2025 , le juge de la mise en état a rendu une ordonnance fixant la clôture différée au 3 février 2026 et renvoyé l'affaire à l'audience de plaidoirie collégiale du 12 mai 2026.

A l'audience des débats, en l'absence d'opposition des autres parties, le rabat de l'ordonnance de clôture sollicité par le conseil de l'Etat pour le motif légitime tiré de la date tardive de communication des conclusions de la partie adverse, a été ordonnée et l'instruction a été déclarée close avant l'ouverture des débats, le 12 mai 2026.

L'affaire engagée par les copropriétaires/colotis de Port Grimaud II enregistrée sous le n° 23/08140 a été également plaidée et mise en délibéré à la même date, le 25 août 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les désistements partiels notifiés par la partie demanderesse

L'article 394 du Code de procédure civile dispose que le demandeur peut, en toute matière, se désister de sa demande en vue de mettre fin à l'instance.

L'article 395 du même Code dispose que le désistement n'est parfait que par l'acceptation du défendeur. Toutefois, l'acceptation n'est pas nécessaire si le défendeur n'a présenté aucune défense au fond ou fin de non-recevoir au moment où le demandeur se désiste.

L'article 396 du Code de procédure civile prévoit que le juge déclare parfait le désistement si la non-acceptation du défendeur ne se fonde sur aucun motif légitime.

Aux termes de l'article 399 du Code de procédure civile, le désistement emporte, sauf convention contraire, soumission de payer les frais de l'instance éteinte.

[REDACTED]
ont déclaré se désister de l'instance engagée contre la commune de Grimaud et l'Etat.

L'Etat et la commune de Grimaud, en leur qualité de défendeurs ont accepté expressément ce désistement d'instance, sollicitant qu'il soit statué sur les dépens.

Il convient donc de constater l'extinction de l'instance de [REDACTED]

[REDACTED] sous le numéro RG 23/06834 et de déclarer ce désistement parfait.

Conformément à l'article 399, 696 et 790 du Code de procédure civile, les demandeurs sont condamnés aux dépens, faute d'autre accord des parties.

Sur le bien-fondé de l'action engagée par les requérants propriétaires/colotis de Port Grimaud I

Il résulte des explications des parties et des pièces produites aux débats que chacun des requérants est aujourd'hui propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers situés dans le périmètre de l'association syndicale libre des propriétaires de la cité lacustre de Port-Grimaud I en vertu des titres qui sont produits aux débats leur conférant la propriété d'un local d'habitation auquel est affecté la jouissance d'un emplacement d'amarrage sur le plan d'eau au droit de leur bien, ce droit de jouissance étant, selon leur thèse, privatif, réel, exclusif et perpétuel.

Ainsi, les colotis/copropriétaires requérants forment une action collective en vue de se voir reconnaître un même droit, sans invoquer les particularités de leur titre respectif, de sorte que le tribunal n'a pas à effectuer une analyse de chaque acte, mais peut s'en tenir à un examen général de l'économie des contrats produits, dont la commune fait d'ailleurs observer que pour la plupart, ils sont postérieurs à l'année 2000 :

- S'agissant du titre de [REDACTED] acquéreur le 3 mai 2007 d'une maison sur un étage comprenant un droit d'amarrage fixé dans les conditions édictées et des charges :
il mentionne que tout propriétaire est membre de plein droit de l'association syndicale de Port-Grimaud et que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents concernant l'ensemble immobilier et s'engage à les respecter.
- S'agissant du titre des consorts [REDACTED] donataires par acte du 31 mai 2023, il porte sur un appartement au 2ème étage d'un des bâtiments d'habitation, comprenant un droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges dressé le 13 décembre 1976 par la SCI Port Grimaud.
- S'agissant de l'acte des consorts [REDACTED] acquéreurs le 19 décembre 2011, d'une maison élevée d'un étage en ce compris le droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges : il fait état dudit cahier des charges et rappelle notamment qu'en tant que membre de l'association syndicale libre, les acquéreurs reconnaissent avoir été informés que, dans le cadre du contrat de concession dont est attributaire l'association syndicale, l'utilisation des places d'amarrage privées doit être formalisée par un contrat d'amodiation, qui est strictement personnel et non cessible, et par conséquent, qui doit être renouvelé au nom du nouveau propriétaire.
- S'agissant du titre de M. Burckard, acquéreur le 30 septembre 2021 d'un appartement au 2ème étage d'un immeuble, comprenant le droit d'amarrage à l'appartement [REDACTED] : Il comporte en annexe, un contrat d'amodiation et renvoie au cahier des charges.
- S'agissant du titre de la SCI [REDACTED] acquéreur le 19 décembre 2014 d'une maison élevée de 2 étages comprenant un droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges, l'acte comporte la mention selon laquelle un contrat d'amodiation a été remis à l'acquéreur ainsi que le rappel du cahier des charges et de son opposabilité de plein droit au nouveau coliti.
- S'agissant du titre plus ancien de Mmes [REDACTED] acquéreurs le 26 janvier 1993 d'une maison sur deux étages comprenant un droit d'amarrage fixé selon le cahier des charges (non numéroté), il se réfère au cahier des charges et rappelle son opposabilité au nouveau membre.
- S'agissant du titre des consorts [REDACTED] acquéreurs le 26 novembre 2020 d'une maison sur deux étages, comprenant un droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges, la pièce produite mentionne que l'ensemble immobilier comporte un plan d'eau qui communique avec la mer.
- S'agissant du titre de M. [REDACTED] acquéreurs le 2 juin 2020 d'une maison sur deux niveaux, comprenant un droit d'amarrage (sans mention du numéro), il contient une clause concernant le poste de mouillage et d'amarrage, indiquant qu'il fait l'objet d'un contrat d'amodiation non cessible au nouveau propriétaire mais renouvelable à sa demande.
- S'agissant du titre de la SARI [REDACTED] acquéreur le 30 juillet 2013 d'une maison élevée d'un étage comprenant un droit d'amarrage non numéroté fixé selon le cahier des charges, il comporte une clause dite "remarque" (sic) indiquant que le propriétaire a un droit de jouissance privative et exclusive sur le quai situé devant son immeuble donnant sur le Canal Occidental et un droit de jouissance privative et exclusive sur la partie du plan d'eau situé devant ce quai, ce droit s'exerçant uniquement sur la largeur de son bungalow et sur une longueur de dix mètres à compter dudit quai, aux fins d'amarrer le ou les bateaux.
- S'agissant du titre de la SCI [REDACTED] acquéreur le 30 mai 2006 d'une maison élevée de deux étages comprenant un droit d'amarrage non numéroté fixé selon les conditions du cahier des charges, il rappelle l'opposabilité de l'ensemble des clauses du cahier des charges et de ses annexes incluant la concession du port de plaisance .
- S'agissant du titre de la SCI [REDACTED] acquéreur le 11 janvier 2021 d'une maison d'un étage comprenant un droit d'amarrage non numéroté fixé dans les conditions du cahier des charges, il rappelle expressément les conditions relatives au droit d'anneau et conditions d'utilisation du plan d'eau et que la situation de l'immeuble le soumet à la loi "Littoral" ainsi qu'aux dispositions du Code de l'urbanisme instaurant sur les propriétés privées riveraines du domaine public maritime, une servitude de passage de 3 mètres de largeur destinée à assurer le passage des piétons.
- S'agissant du titre des consorts [REDACTED] acquéreurs le 20 août 2021, d'une maison élevée de deux étages, le contrat mentionne dans une clause dite "droits d'utilisation et de jouissance" que le bien bénéficie d'un droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges, "sauf à faire son affaire personnelle des conséquences d'un classement éventuel du plan d'eau dans le Domaine public" (sic) (classement effectif depuis 1969).

- S'agissant du titre des consorts [REDACTED] acquéreurs le 26 décembre 2018 d'une maison d'un étage comprenant un droit d'amarrage non numéroté dans les conditions du cahier des charges, il mentionne qu'un contrat d'amodiation est annexé à l'acte.

- S'agissant du titre de M. [REDACTED] acquéreur le 1er octobre 2019 d'une maison en rez de chaussée, il stipule que le bien comprend : "le droit d'amarrage dans les conditions fixées au cahier des charges (...) Ainsi qu'il est dit ci-après et résultant du contrat d'amodiation ci-après relaté et annexé". Il inclut également la clause énonçant le contenu du cahier des charges.

- S'agissant du titre des consorts [REDACTED] acquéreurs le 28 avril 2022, d'une maison élevée de deux étages comprenant un droit d'amarrage non numéroté, fixé selon les conditions du cahier des charges, il rappelle qu'un contrat d'amodiation a été souscrit le 14 mai 2015 auprès de l'association syndicale par le vendeur (SNC PG1) mais que la concession du plan d'eau a été résiliée, ce qui entraîne la résiliation de tous les contrats d'amodiation. Les acquéreurs se déclarent parfaitement informés de la situation.

Ainsi, l'ensemble des actes notariés sont établis dans des termes représentant plus ou moins précisément, la situation réelle du lotissement par rapport à la domanialité publique du plan d'eau acquise depuis 1969, mais dans l'ensemble sensiblement identiques quant à l'information donnée aux nouveaux acquéreurs, étant relevé que la numérotation de la place d'amarrage n'est pas spécifiée dans un grand nombre de titres qui renvoient seulement à un droit d'amarrage dans les conditions du cahier des charges.

Sur ce,

Les actes se réfèrent au cahier des charges /statuts de l'association syndicale établi le 13 décembre 1976 qui indique expressément que l'assiette de Port-Grimaud I est tombée dans le domaine maritime de sorte que la compétence de l'association syndicale est limitée.

Le cahier des charges stipule en ce qui concerne le droit d'amarrage,

- article 4, que chaque propriétaire d'un immeuble individuel sur canal, et dans certains cas d'un lot d'un immeuble collectif, est titulaire du droit d'amarrer son bateau à l'intérieur d'une ligne distante de 10 m du quai jusqu'au point de pénétration de la chaîne de mouillage dans l'eau et sur la largeur de son immeuble, sauf cas particulier prévu sur les plans spéciaux réduisant ou augmentant cette distance de 10 m.

- article 13, que le plan d'eau et les canaux sont destinés à la libre circulation des bateaux tant des propriétaires occupants que des visiteurs autorisés, sous réserve de l'observation du règlement du port et des autres prescriptions du cahier des charges, cette libre circulation ne pouvant toutefois faire obstacle au droit de chaque propriétaire occupant légitime d'utiliser l'emplacement d'amarrage dont il a l'usage exclusif dans les limites indiquées à l'article 4.

En son article 5, il délimite les parties privatives qui comprennent outre les constructions se trouvant sur le sol de la parcelle affectée à l'immeuble, pour les lots individuels, un droit d'amarrage sur la partie du canal situé au droit de l'immeuble, et pour les immeubles collectifs saufs les studios, un droit de priorité à l'amarrage devant leur immeuble.

Les requérants qui concluent par un seul et même avocat, demandent ensemble, à être reconnus soit individuellement ou soit en indivision familiale, bénéficiaire d'un droit privatif, exclusif, réel et perpétuel de jouissance sur un poste d'amarrage situé sur le plan d'eau au droit de leur logement conformément à leur titre de propriété et au cahier des charges du lotissement. Or, les actes ne leur donnent pas à tous, le même droit puisque, en particulier, les propriétaires dans les immeubles collectifs ont un simple droit de priorité sur l'amarrage à un poste à quai, et parmi ceux qui bénéficient de la jouissance d'une place d'amarrage au droit de leur bien, certains ne sont pas attributaires d'un emplacement déterminé.

En tout état de cause, s'il est vrai que, dans les actes de vente et dans les actes constitutifs du lotissement, les parties signataires ont convenu que chaque propriétaire de maison ou d'appartement dispose d'une place d'amarrage au droit de son bien, ces stipulations ne lient que les cocontractants et si elles sont opposables aux tiers pour figurer dans des actes régulièrement publiés, leur caractère opposable est ici invoqué à l'égard de l'Etat et d'une collectivité locale gestionnaire du plan d'eau devenu domaine public maritime sur lequel s'exerce le droit d'amarrage.

Les demandeurs discutent longuement sur la date à laquelle le plan d'eau de Port-Grimaud I est entré dans le domaine public maritime, et sur les conditions dans lesquelles il y est entré (ouverture artificielle ou naturelle de l'embouchure), considérant que leurs droits étant nés antérieurement, ils ont survécu au reclassement du plan d'eau.

Il ressortirait plutôt des éléments de la procédure que l'incorporation du plan d'eau dans le domaine public maritime a été contemporaine de l'engagement des travaux de construction de l'ouvrage.

Les termes de l'arrêt rendu le 10 juin 1992 par la Cour de cassation rejetant un pourvoi à l'égard d'un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 26 février 1987 (n° 87- 16. 075) - dont il a été fait état par les demandeurs -, indiquent que l'ouverture à la mer du plan d'eau intérieur a été prise en compte lors de la réalisation de l'ensemble de la cité lacustre qui a été faite sous le contrôle de l'administration. La haute cour a validé l'arrêt de la cour d'appel qui, notamment a retenu qu'il était prévu au cahier des charges qu'à l'expiration de la durée de la concession, l'État serait subrogé dans tous les droits du concessionnaire et entrerait immédiatement possession des installations prévues dans les projets approuvés, et qui s'est déclarée matériellement incompétente pour apprécier les limites du domaine public maritime dans un litige concernant la nature juridique des travaux de reprise des palplanches, dispositif de consolidation immergé des bords du plan d'eau.

En tout état de cause, l'amarrage du bateau sur le quai au droit du logement de chaque propriétaire induit une emprise sur le plan d'eau qui, à la date où le tribunal statue, a été classé dans le domaine public maritime qui appartient à l'État qui en a confié la gestion à la commune de Grimaud : ainsi, au regard de l'arrêt susvisé de la Cour de cassation, et de la répartition des compétences de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire, le tribunal judiciaire de céans n'est pas compétent pour porter une quelconque appréciation sur le classement du plan d'eau ou sur les limites du domaine public. Et il est totalement illusoire de prétendre que le droit de jouissance sur un poste d'amarrage se limite au quai puisque l'ancrage du bateau et son usage se font précisément sur ce plan d'eau. Le tribunal retient d'ailleurs l'observation des parties défenderesses qui opposent que le seul intérêt pour les acquéreurs d'un bien à Port-Grimaud d'avoir un bateau devant leur maison, est de pouvoir sortir en mer et non seulement de naviguer sur les canaux internes de la cité lacustre.

Les requérants demandent à se faire reconnaître un droit réel, exclusif, privatif et perpétuel sur l'emplacement d'amarrage désigné dans leur titre de propriété.

Les droits réels portent sur une chose comme un droit de propriété, un droit d'usufruit ou une servitude. Ils sont limités par la loi. Mais les demandeurs qui visent dans leurs écritures, les articles 543 et suivants du Code civil, ne peuvent justifier qu'ils bénéficient d'une servitude légale ou conventionnelle sur le plan d'eau.

Et s'agissant de la nature de droit réel du droit de jouissance qu'ils revendiquent, ils soutiennent qu'il échappe à toute classification législative et que des décisions de jurisprudence ont déjà reconnu que le propriétaire peut consentir un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale et perpétuelle de son bien.

Ainsi ils produisent l'arrêt rendu le 31 octobre 2012 (n° 11- 616. 304) par la Cour de cassation dénommé par la doctrine "arrêt Maison de la Poésie" du nom de l'une des parties, et arguent de ce qu'elle consacre ce principe de constitution par le propriétaire vendeur, d'un droit réel de jouissance spéciale sur son bien, opposable à tous. Pour autant, c'est à juste titre que les parties défenderesses opposent que cette décision n'est pas transposable au présent litige dans lequel les requérants, personnes privées, revendiquent à l'égard d'une personne publique un droit qui induit une occupation du domaine public maritime qu'elle ne leur a pas consenti et qu'elle leur conteste.

Les requérants se prévalent également d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Chambéry (2ème chambre, 30 janvier 2020, n° 18/01130) en ce qu'il consacre spécifiquement que " le droit à l'usage de l'anneau de port s'analyse en un droit réel de jouissance spéciale sui generis car né de la volonté des parties et ne relevant pas des droits réels définis par le Code civil". Le tribunal de céans fait observer que sa cour d'appel de rattachement est celle d'Aix-en-Provence.

En tout état de cause, la cour d'appel de Chambéry, qui tranche un litige opposant deux personnes privées (la SCI le Port du Lumina à M.X) relève dans sa décision que la société civile immobilière port du Lumina est titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public, et juge que cette société "... n'est pas recevable à contester à M.X un droit d'ancrer son bateau dans le port, cette contestation ne pouvant être élevée que par l'administration". Or, précisément, dans le présent litige, l'administration conteste le droit que les requérants entendent se voir reconnaître dans le cadre du procès qu'ils ont engagé à son encontre.

Et si comme le relèvent les demandeurs, la jurisprudence a créé la notion de droit réel sui generis, c'est dans un litige opposant un copropriétaire à son syndicat des copropriétaires, la Cour de cassation jugeant que le droit s'exerçant d'un lot sur un autre lot, trouvait sa source dans le règlement de copropriété et dans la volonté des parties de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires. (Cour de cassation Ch.Civ.3ème, 7 juin 2018, 17-17.204). A l'évidence, cette jurisprudence ne peut être appliquée au présent procès opposant les requérants à des personnes publiques avec lesquelles elles n'ont signé aucun accord contractuel relatif à un droit exclusif et perpétuel d'amarrage à un emplacement déterminé.

Les demandeurs arguent de ce que l'administration a considéré ce droit de jouissance spécial comme un accessoire du bâti pris en compte dans le calcul de la taxe foncière qu'ils ont eue à régler. Mais les critères appliqués par les services fiscaux dans le calcul des différents impôts relèvent d'une législation spécifique (Code des impôts, Livre

des procédures fiscales, notamment) et ne permettent donc pas de définir la nature juridique du droit civil de jouissance revendiqué.

Ils font encore observer que, dans son jugement du 5 février 2026, dont il est fait état dans les conclusions de l'Etat (propriétaire plaignant, M. [REDACTED]), le tribunal administratif de Toulon a considéré que la résiliation du contrat d'amodiation d'un propriétaire de Port Grimaud n'avait pas pour effet de priver celui-ci du poste à quai correspondant. Pour autant, le juge de céans ne peut que constater que la juridiction administrative n'a pas qualifié de perpétuel, ce droit de jouissance mais qu'au contraire, non seulement elle a validé la nécessité d'un contrat d'amodiation pour chaque anneau d'amarrage, mais elle a précisé que la signature d'un nouveau contrat était nécessaire, ce qui assujettit ce droit d'amarrage du propriétaire coloti, à des conditions qui sont imposées par la législation régissant le domaine public et par la personne publique gestionnaire du plan d'eau.

Les demandeurs font valoir qu'en tout état de cause, leur droit réel exclusif a été constitué au vu et au su de l'Etat qui l'a accepté et qui ne pouvait de son propre chef, en modifier la nature perpétuelle. Ils communiquent une lettre du ministre de l'équipement du 13 mars 1969 proposant de classer le plan d'eau dans le domaine public maritime en maintenant les quais, terre-pleins et constructions comme propriété privée des acquéreurs. Cependant, il s'agissait d'une simple lettre d'intention qui est antérieure aux actes précités et qui a d'autant moins de portée qu'elle indiquait qu'il était impossible d'appliquer à la cité lacustre, le régime de la concession qui suppose le retour à l'Etat des quais, alors que précisément une concession a finalement été accordée par le représentant de l'Etat dans le département le 23 novembre 1981 (arrêté du 18 novembre 1982).

Enfin, il résulte des titres de propriété versés aux débats,

- que les acquéreurs/colotis/requérants ont été parfaitement informés (ou en tout cas, auraient dû l'être) par les clauses insérées dans les actes d'acquisition, de ce que le plan d'eau était destiné à entrer dans le domaine public maritime ou, pour nombre d'entre eux, étaient déjà dans le domaine public maritime, ce qui induisait que leur droit de jouir d'une place au port serait conditionnel puisqu'assujetti aux règles de la domanialité publique,
- qu'ils ont accepté de se soumettre au cahier des charges et au statut de l'association syndicale libre de Port Grimaud I : or, s'il est vrai que ce document stipule que chaque propriétaire des parcelles concernées, en sa qualité de membre de droit de l'association syndicale, aura le droit de jouir d'un emplacement d'amarrage, il édicte également que la SCI Port-Grimaud qui s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et d'équipement commun de la cité lacustre, en transférera la propriété à l'association syndicale libre, et qu'il en est ainsi des plans d'eau et canaux sauf pour le cas où ils seraient incorporés au domaine public maritime (clause IX) ; qu'il est en outre précisé que le cahier des charges et les statuts sont opposables de plein droit à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit de jouissance sur un immeuble ou partie d'immeuble bâti ou non bâti compris ou inclus dans le périmètre de la cité lacustre, ainsi qu'à leurs ayants droits et ayants cause.

La SCI Port Grimaud aux droits de laquelle viennent tous les propriétaires/colotis acquéreurs d'un bien à Port Grimaud I et l'association syndicale libre de Port Grimaud I qui les représente, ont accepté la concession pour l'établissement et l'exploitation d'un port de plaisance qui leur était consentie par l'Etat le 13 novembre 1982.

La concession portait sur l'ensemble des ouvrages et installations nécessaires à la création d'un port de plaisance et en particulier les quais et appontements équipés pour l'amarrage et le mouillage des bateaux de plaisance.

L'acte de concession prévoyait la reprise des installations et appareils à la fin de la concession qui a fait l'objet d'une résiliation anticipée le 28 septembre 2021 qui a été jugée régulière par le tribunal administratif.

La commune a proposé aux membres de l'ASL des contrats d'amodiation des postes d'amarrage que chacun revendique. Ces contrats - dans leur version initiale - ont été acceptés par la plupart des intéressés. Or, l'amodiation est par nature, un droit de jouissance déterminé dans sa durée et qui, en tout état de cause, est consenti par la personne publique qui est la véritable propriétaire (ou gestionnaire) de l'espace sur lequel est amarré et circule le bateau.

Par conséquent, la demande des requérants présentée à l'encontre de l'Etat et de la commune de Grimaud, d'être déclarés individuellement titulaire d'un droit réel, privatif et exclusif et perpétuel de jouissance d'un emplacement d'amarrage déterminé (même s'il figure dans leur titre de propriété), ne peut prospérer pour l'ensemble des motifs susvisés, étant en particulier relevé, d'une part, que les installations comprenant en particulier des quais, sont entrées dans le patrimoine de l'Etat ou de sa délégataire, la commune de Grimaud, et, d'autre part, que le droit revendiqué s'exerce nécessairement sur le domaine public maritime qui étant imprescriptible et inaliénable (articles L. 3111 - 1 et 3111 - 2 du Code général de la propriété des personnes publiques), ne peut faire l'objet que d'une occupation temporaire, autorisée et en contrepartie d'une redevance (articles L.2122-1 et L.2125-1 du Code général des personnes publiques).

Sur les demandes reconventionnelles

Les requérants ont engagé une action aux fins de se voir reconnaître un droit et même s'ils perdent leur procès, leur succombance ne suffit pas à caractériser un abus de leur droit d'agir en justice.

La commune sera donc déboutée de sa demande d'amende civile et de dommages-intérêts.

Sur les frais de procédure

Les requérants qui perdent leur procès doivent donc supporter les entiers dépens en vertu de l'article 696 du Code de procédure civile.

Mais compte tenu de la complexité juridique de la situation de fait, l'équité ne commande pas de les condamner également au paiement d'une indemnité de procédure au bénéfice des personnes publiques défenderesses dont les demandes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile seront donc rejetées.

Sur l'exécution provisoire

En vertu de l'article 514 du Code de procédure civile, le présent jugement est de droit exécutoire à titre de provision.

MOTIFS DE LA DECISION

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

Vu l'ordonnance de clôture reprise le 12 mai 2026,

Déclare recevable les interventions volontaires de [REDACTED]

Déclare recevable les interventions volontaires [REDACTED]

Constate le désistement d'instance de [REDACTED]

[REDACTED] sous le numéro RG 23/06834 et le déclare parfait,

Dis que les parties demanderesses au désistement conserveront la charge des dépens et frais qu'elles ont engagés, sauf autre accord des parties,

Déboute les consorts [REDACTED] et autres, de leurs fins prétentions et conclusions présentées à l'égard de l'Etat et de la commune de Grimaud,

Condamne les requérants aux dépens de l'instance,

Rejette les demandes reconventionnelles y compris celles tenant à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rappelle que le présent jugement est de droit, exécutoire à titre de provision,

le greffier,

le président,