

Selarl PLATON

Société d'Avocats

Toque 1003

6, Rue Molière

83000 TOULON

Tél. : 04.94.93.64.64

avocats@platon-avocats.fr

TJ TOULON

JEX – IMMOBILIER

CDCV N° 18/00123

Adjudication du : 08/06/2023

**ACTE D'INFORMATION AU CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de TOULON a comparu **Maître Emmanuel PLATON**, Avocat de la SELARL PLATON, Société d'Avocats au Barreau de TOULON et celui de :

L'Association Syndicale Autorisée LA CALIFORNIE VAROISE, dont le siège est sis 26 bis Avenue du Coteau Fleuri à CARQUEIRANNE (83320), prise en la personne de son représentant légal en exercice,

Lequel dépose le présent acte d'information et ses annexes qui seront annexés et feront partie intégrante du cahier des conditions de vente déposé le 15 Novembre 2018 :

Les candidats adjudicataires doivent être informés, qu'une fois propriétaires de l'immeuble vendu, l'adjudicataire devra exécuter le Jugement rendu par la 4^{ème} Chambre du Tribunal de Grande Instance de TOULON le 2 Avril 2012, en ce qu'il a ordonné :

- La démolition de l'ensemble des ouvrages empiétant sur les parties communes du lotissement (voie d'accès, plateforme bétonnée, abri compteur, et plateformes et regards) et à les remettre dans leur état antérieur, conformément à l'annexe 1 du rapport d'Expertise Judiciaire de Mr MASSONNET, sous astreinte non définitive de 250 € par jour de retard, trois mois après la signification de la décision.

Etant précisé que par un Arrêt du 20 Juin 2013, minute N° 2013/267, la 4^{ème} Chambre de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a réformé partiellement le Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULON le 2 Avril 2012, en ce qu'il ordonnait la démolition de la plateforme bétonnée se trouvant devant le garage au niveau de la voie du lotissement.

Sont joints au présent acte de dépôt :

- Le Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULON le 2 Avril 2012,
- L'Arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 20 Juin 2013,
- Les conclusions du rapport d'expertise de Mr MASSONNET le 16 Décembre 2010,
- Le plan annexé au rapport de l'Expert Judiciaire MASSONNET, Annexe 1.

Et il a signé avec Nous, Greffier.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned to the right of the text 'Et il a signé avec Nous, Greffier.'

des M.
Tribunal
de
DEPARTEMENT DU VAR
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**REPUBLIQUE FRANCAISE
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

MINUTE N° : 12/00168

**4ème Chambre Contentieux
R.G. N° : 11/02385**

En date du : 02 avril 2012

Jugement de la 4ème Chambre en date du deux avril deux mil douze

COMPOSITION DU TRIBUNAL

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 13 février 2012 devant Colette MARTIN-MOUNIS, Vice-Président, statuant en juge unique, assistée de Sonia CAILLAT, greffier.

A l'issue des débats, le président a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 19 mars 2012, date à laquelle il a été prorogé au 02 avril 2012 en raison d'une surcharge de travail du magistrat.

Signé par Colette MARTIN-MOUNIS, président et Sonia CAILLAT, greffier présent lors du prononcé.

DEMANDERESSE :

Association Syndicale Autorisée LA CALIFORNIE VAROISE
dont le siège social est sis 26 bis avenue du Coteau Fleuri - 83320 CARQUEIRANNE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, M. Jean-Claude OLIVRY, président du syndicat de l'ASA domicilié de droit audit siège es-qualité ;
représentée par Me Emmanuel PLATON, avocat au barreau de TOULON

DEFENDEURS :

Monsieur André FOURNIER
né le 08 mars 1940 à ST MAURICE (63), directeur commercial
ET
Madame Catherine Marie-Thérèse SAVARY épouse FOURNIER
demeurant tous deux 94 avenue du Coteau Fleuri - 83320 CARQUEIRANNE
représentés tous deux par la SCP M. BERENGER - X. BLANC - O. BURTEZ-DOUCEDE, avocats plaidants au barreau de MARSEILLE et Me Hervé ANDREANI, avocat postulant au barreau de TOULON

Grosses délivrées le : **16 AVR. 2012**
à : Me Hervé ANDREANI - 5
Me Emmanuel PLATON - 1003

Les époux FOURNIER sont propriétaires du lot 319 dans le lotissement la Californie Varoise à CARQUEIRANNE, depuis le 18 octobre 1999 ;

Soucieux de préserver à leur future construction une vue avantageuse en la construisant en haut de leur terrain, ils obtenaient de l'association syndicale libre du lotissement l'autorisation d'échanger une portion de partie commune du lotissement avec deux parcelles triangulaires sise au Nord Est et au Sud Est de leur lot, selon plan établi par M. DEVENEY, géomètre expert, pour y aménager leur voie d'accès en lacets préservant ainsi une grande partie de jardin ;

Cet échange était voté par l'assemblée générale des colotis le 21 juillet 2001, mais n'était pas réitéré devant notaire par les demandeurs à l'échange comme prévu, alors que les travaux et la création d'une voie d'accès sur les anciennes parties communes du lotissement étaient entrepris ;

Malgré les relances de l'ASA la Californie Varoise, les époux FOURNIER ne régularisaient pas la situation aux motifs que le plan DEVENEY serait entaché d'une erreur ;

Par ordonnance de référé du 19 mars 2010 à la diligence de l'ASA La Californie Varoise, M. MASSONET était désigné en qualité d'expert ; il déposait son rapport le 16 décembre 2010 ;

Par acte en date du 28 avril 2011, l'ASA la Californie Varoise faisait délivrer assignation aux époux FOURNIER pour, sur le fondement des articles 545, 555 et 1145 du code civil, entendre homologuer le rapport d'expertise judiciaire, entendre condamner les époux FOURNIER à procéder à la démolition des ouvrages installés sur les parcelles relevant de la copropriété et à remettre les lieux en l'état antérieur aux travaux, sous astreinte de 250 euros par jour de retard, passé le délai de 3 mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;

Il était demandé la condamnation des époux FOURNIER à payer à l'ASA la somme de 3.000 euros de dommages et intérêts pour l'abattage d'arbres et leur condamnation à lui payer 5.000 euros à titre d'indemnité d'occupation, outre 100 euros par mois, jusqu'à remise en état effective des lieux ;

Trois mille cinq cents euros étaient demandés au titre des frais irrépétibles et les entiers dépens, dont les frais de référé, avec application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 sur le tarif des huissiers en cas de défaut de règlement spontané ou d'exécution forcée ;

Les époux FOURNIER concluaient le 14 novembre 2011 à titre principal à ce qu'il soit dit et jugé que les limites du lot 319 seraient incertaines et, en conséquence, débouter la requérante de l'ensemble de ses demandes et, subsidiairement, de surseoir à statuer dans l'attente du bornage des propriétés contiguës concernées ;

Subsidiairement, au cas où le tribunal homologuerait la limite de propriété proposée par M. MASSONET, il était demandé le débouté de l'ASA la Californie Varoise de sa demande de remise en état antérieur aux travaux comme étant prématurée et, subsidiairement, de rejeter la demande de démolition des ouvrages situés sur la zone D et notamment la dalle en béton constituant le seul accès des requérants à leur lot, depuis la voie commune, l'ASA venant aux droits du lotisseur ayant l'obligation d'entretenir les éléments communs et d'assurer la desserte des lots ;

Il était demandé le débouté de la requérante de sa demande de dommages et intérêts, de sa demande d'indemnité d'occupation, et des frais irrépétibles ;

La somme de 3 000 euros était demandée par les époux FOURNIER à l'ASA, ainsi que les dépens ;

Par écritures du 16 janvier 2012, L'ASA la Californie Varoise reprenait ses demandes, portant celle afférente aux frais irrépétibles à 4.000 euros,

La clôture était prononcée le 16 février 2012 ;

Toutes les parties ont comparu, la décision rendue sera réputée contradictoire,

SUR CE :

Attendu que les époux FOURNIER contestent le rapport d'expertise MASSONNET, laissant entendre qu'il conviendrait de reconsidérer le bornage des lots voisins pour pouvoir avec certitude définir les limites du lot des époux FOURNIER n° 319 ;

Attendu que les époux FOURNIER ont acquis dans le cadre d'un lotissement et, qu'à ce titre, il existe un bornage initial des lots qui ne peut être remis en question.

Sur la délimitation du lot 319 propriété des requérants

Attendu que le géomètre MASSONNET a fait ses mesures à partir des plans d'origine de la cinquième tranche du lotissement, déposés aux minutes de Me PIERONI le 7 septembre 1965, sur lequel il note que «les limites sont cotées en distances et en angles et y figurent également des poteaux EDF encore existants ;

Que les limites peuvent donc être rétablies par construction géométrique superposées à notre relevé des lieux, grâce aux bornes existantes, clôtures et poteaux EDF » ;

Attendu qu'à partir de ces éléments, il a pu constater que :

- les éléments relevés sur les lieux permettent une application satisfaisante des limites du plan originel de 1965,
- que les bornes retrouvées sur le terrain, soit les bornes 1,2 et 3, sont cohérentes, même s'il existe une légère différence de distance due en partie à la moindre fiabilité des instruments de mesure de l'époque,
- Que seule la borne 4 a été couchée, mais le mur construit entre les lots voisins 317 et 316 est aligné sur la limite sud du lot 317,
- Que la limite ouest du lot 319 coïncide avec l'angle sud est de la clôture du lot 321,
- Que les deux poteaux EDF se superposent parfaitement aux mêmes poteaux représentés sur le plan de 1965,
- Que la borne incendie figurant sur le plan de 1965 correspond également à celle relevée par l'expert ;

Attendu que l'expert note en conclusion que les limites du lot 319 peuvent être rétablies avec une précision de l'ordre d'une dizaine de centimètres, désignant par les lettres F G H les limites obtenues confrontant les parties communes du lotissement ;

Sur la comparaison établie entre les constatations de M. MASSONNET et le plan d'échange DEVENEY en 2001

Attendu que par rapport au plan d'échange dressé par M. DEVENEY en octobre 2001, l'expert note que :

Les limites est et nord du lot 319 définies par M. DEVENEY correspondent aux alignements 1,2 et 3 ; qu'en revanche, les limites sud, par méconnaissance du plan de 1965, sont totalement erronées, de telle sorte que le lot D censé appartenir aux époux FOURNIER pour l'échange se situe complètement sur l'avenue du Coteau Fleuri, propriété de l'ASA la Californie Varoise ;

Qu'il s'ensuit que le lot D du plan DEVENEY n'appartient pas aux époux FOURNIER et ne pouvait faire l'objet d'un échange.

Sur les empiètements sur les parties communes du lotissement

Attendu qu'aux termes du rapport DEVENEY, l'ASA avait accepté de céder aux époux FOURNIER un espace prélevé dans les parties communes, figurant à ce plan sous la référence AM 152 et référencé lot C par M. MASSONNET dans son plan établi le 14 9 2010 et joint en annexe 1 du rapport ;

Qu' en contre partie, il devait être procédé à la cession à superficie égale par les époux FOURNIER de deux parcelles en 2001 désignées AM 150 et lot B. pour M. MASSONNET au titre de l'annexe 1 du rapport et AM 149 en bordure de l'avenue du Coteau Fleuri ,désigné par la lettre D, par M. MASSONNET dans son rapport ;

Attendu que l'expert a noté que la parcelle C, partie commune dont la cession n'avait pas été réitérée par acte authentique, supportait la construction d'une voie d'accès à la villa, ce qui était en fait l'objet de l'échange de 2001 et qui avait nécessité l'abattage de 5 pins adultes ;

Qu'en dehors de la parcelle C dans l'espace commun, l'expert a constaté la réalisation de quatre plateformes séparées par des talus et murets, des regards abritant des canalisations d'arrosage dont le tracé souterrain restait ignoré ;

Qu'enfin, le long de la voie du lotissement, l'expert a constaté la réalisation d'une dalle de béton couvrant le caniveau commun avec implantation d'un abri compteur d'eau ;

Et l'expert de conclure que l'échange de terrains à superficies égales, tel qu'envisagé par les parties, n'était pas réalisable car la parcelle D. de 42 m² n'appartenait pas aux époux FOURNIER, mais dépendait de la voie commune du lotissement ;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que l'ASL est fondée à solliciter l'homologation du rapport d'expertise et la démolition des ouvrages installés sur les parcelles constituant des parties communes, avec remise des lieux en l'état antérieur sous astreinte non définitive de 250 euros par jour de retard, passé le délai de 3 mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;

Sur les préjudices

Attendu que les époux FOURNIER ont fait abattre 5 conifères adultes pour réaliser la rampe d'accès à leur villa et qu'ils occupent la portion de colline en très forte déclivité jouxtant la rampe, partie commune non prévue par l'échange ;

Que des aménagements ont été faits sur cette partie hors échange mais que, compte tenu de la pente, on peut difficilement faire reproche aux époux FOURNIER d'avoir aménagé ces espaces qui n'ont pu faire grief à personne ;

Que par ailleurs, les pins ont été abattus dans le cadre des accords, a priori de bonne foi, et le dossier comporte trace de tentatives d'accords postérieurs qui n'ont pas abouti, mais qui démontre que les arbres ont été supprimés sans opposition de l'ASA ;

Que la demande indemnitaires de l'ASA sur ces deux points sera rejetée ;

Attendu que les frais irrépétibles seront arbitrés à la somme de 2.000 euros, dont les frais de référé et avec application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 sur le tarif des huissiers en cas de défaut de règlement spontané ou d'exécution forcée.

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL, statuant en audience publique, par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE les époux FOURNIER à démolir l'ensemble des ouvrages empiétant sur les parties communes du lotissement, (voie d'accès, plateforme bétonnée, abri compteur, et plateformes et regards) et à **LES REMETTRE DANS LEUR ETAT ANTERIEUR**, conformément à l'annexe 1 du rapport de M. MASSONET, sous astreinte non définitive de **deux cent cinquante euros (250 €)** par jour de retard 3 mois à compter de la signification de la présente décision ;

DEBOUTE l'ASA la Californie Varoise de ses demandes indemnitaires concernant l'abattage de 5 conifères et l'occupation des parties communes hors échange, constitutives de la parcelle C de l'annexe 1 du rapport ;

CONDAMNE les époux FOURNIER aux dépens, dont les frais de référés, et à **deux mille euros (2.000 €)** de frais irrépétibles, avec application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 sur le tarif des huissiers en cas de défaut de règlement spontané ou d'exécution forcée ;

DIT que les dépens seront distraits au profit de la SELARL PLATON

AINSI JUGE EN AUDIENCE PUBLIQUE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

MANDEMENT
En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :
A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution ;
Aux Procureurs, et à tous Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;
A tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêt main forte lorsqu'ils en seront légalement requis
GRUÉE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNÉ.

LE GREFFIER EN CHEF



COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
4e Chambre B

EXTRAIT DES MINUTES
DU SECRETARIAT - GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE (B.-du-Rh.)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ARRÊT AU FOND
DU 20 JUIN 2013
jlg
N° 2013/ 267

Jean-Marie JAUFFRES
Avocat à la Cour
9 Avenue Victor Hugo
13100 Aix en Provence

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 02 Avril 2012 enregistré au répertoire général sous le n° 11/02385.

Rôle N° 12/10933

APPELANT

André FOURNIER

Monsieur André FOURNIER
né le 08 Mars 1940 à SAINT MAURICE (74), demeurant 94 Avenue du Côteau Fleuri - 83320 CARQUEIRANNE

C/

Catherine SAVARY
épouse FOURNIER
L'ASSOCIATION
SYNDICALE
AUTORISEE LA
CALIFORNIE
VAROISE

représenté par la SELARL BOULAN / CHERFILS / IMPERATORE, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me Jérôme VEYRAT-GIRARD, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEES

Madame Catherine SAVARY épouse FOURNIER
demeurant Le Carthage - Bâtiment Amilcar 120 Boulevard de la Liberté - 83320 CARQUEIRANNE

défaillante

L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE LA CALIFORNIE
VAROISE, représentée par le Président en exercice de son Syndicat, demeurant de droit au siège de ladite association, dont le siège social est 26 Avenue du Coteau Fleuri - La Californie - 83320 CARQUEIRANNE

Grosse délivrée
le :
à :

représentée par Me Jean-Marie JAUFFRES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me Emmanuel PLATON, avocat au barreau de TOULON, substitué par Me Annabelle LEFEBVRE, avocat au barreau de TOULON

— la SELARL BOULAN /
CHERFILS /
IMPERATORE

— Me JAUFFRES

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **30 Avril 2013** en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Jean-Luc GUÉRY, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Odile MALLET, Président
Monsieur Jean-Luc GUÉRY, Conseiller
Madame Hélène GIAMI, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 20 Juin 2013

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 20 Juin 2013,

Signé par Mme Odile MALLET, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.



Faits, prétentions et moyens des parties :

Par acte notarié du 18 octobre 1999, les époux Sabo ont vendu à M. André Fournier et à Mme Catherine Savary, mariés sous le régime de la séparation des biens, une parcelle de terrain à bâtir située à Carqueiranne (83), cadastrée section AM n° 54 pour 15a 97ca et constituant le lot 319 du lotissement la Californie varoise.

Le plan de détail de la cinquième tranche de ce lotissement, dont dépend le lot 319, a été déposé au rang des minutes de Maître François Pieroni, notaire à Toulon, aux termes d'un acte reçu le 7 septembre 1965 et publié le 5 novembre 1965 à la conservation des hypothèques de Toulon.

En lecture d'un rapport établi le 16 décembre 2010 par M. Massonet, désigné en qualité d'expert selon ordonnance de référé du 19 mars 2010, l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise (l'ASA) a assigné M. Fournier et Mme Savary en démolition d'ouvrages réalisés sur les parties communes du lotissement, ainsi qu'en paiement de dommages et intérêts et d'indemnités d'occupation.

Elle exposait notamment:

- que compte tenu de la configuration de leur lot particulièrement pentu, les époux Fournier avaient souhaité procéder à un échange, leur permettant de disposer d'un morceau de terrain pris à l'est, sur les parties communes du lotissement, afin de réaliser une voie d'accès en lacet et édifier leur villa sur le haut de ce lot,
- qu'à cet effet, un plan a été établi par M. Deveney, géomètre-expert, matérialisant une partie cintrée en arc de cercle de 110 m² prise sur les espaces communs au confront Est du lot 319, et deux triangles de 68 m² et 42 m², pris sur les angles Nord-Est et Sud-Est de ce lot,
- que cet échange a été accepté, dans son principe, par un vote de l'assemblée générale de l'ASA du 21 juillet 2001, les consorts Fournier devant assumer le coût de sa réitération par acte authentique,
- que les époux Fournier n'ont jamais voulu régulariser par acte authentique cet échange qui leur était pourtant favorable,
- qu'ils ont néanmoins mis en œuvre les travaux d'édification de leur villa et la création d'un accès sur la base du plan d'échange, qui a également servi pour leur dossier de permis de construire.

Par jugement contradictoire du 2 avril 2012, le tribunal de grande instance de Toulon a :

- condamné les époux Fournier à démolir l'ensemble des ouvrages empiétant sur les parties communes du lotissement (voie d'accès, plate-forme bétonnée, abri compteur, et plates-formes et regards) et à les remettre dans leur état antérieur, conformément à l'annexe 1 du rapport de M. Massonet, sous astreinte de 250 euros par jour de retard trois mois à compter de la signification du jugement,
- débouté l'ASA de ses demandes indemnitaires concernant l'abattage de 5 conifères et l'occupation des parties communes hors échange, constitutives de la parcelle C de l'annexe 1 du rapport,
- condamné les époux Fournier aux dépens, dont les frais de référé, et à 2 000 euros de frais irrépétibles, « avec application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 sur le tarif des huissiers en cas de défaut de règlement spontané ou d'exécution forcée. »

M. Fournier a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 15 juin 2012.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe le 29 avril 2013 et auxquelles il convient de se référer, ils demandent à la cour :

- de rejeter le moyen tiré de l'irrecevabilité de son appel, faute pour l'ASA d'avoir soulevé cette irrecevabilité devant le conseiller de la mise en état,
- de réformer le jugement entrepris,
- à titre principal, de dire que la parcelle D telle que déterminée par l'expert judiciaire en annexe 1 de son rapport fait partie intégrante du lot 319 et de débouter l'ASA de toutes ses demandes de démolition,
- à titre subsidiaire, de dire que les limites du lot 319 sont incertaines et de débouter l'ASA de l'ensemble de ses demandes,
- à titre encore plus subsidiaire, de constater l'accord des parties sur le principe de l'échange et de débouter l'ASA de sa demande de remise en état comme prématurée,

- avant dire droit sur les autres demandes, d'ordonner une contre-expertise et de donner pour mission à l'expert de déterminer avec certitude toutes les limites du lot 319, en se basant sur le « plan Pieroni » d'origine et les dispositions de l'acte de vente,
- à titre infiniment subsidiaire, si la limite proposée par l'expert était retenue,
- de rejeter la demande de démolition des ouvrages dans la zone D déterminée à l'annexe 1 du rapport d'expertise,
- de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de l'ASA au titre des dommages et intérêts et de l'indemnité d'occupation,
- de condamner l'ASA à concéder et maintenir sans limitation de durée et sans frais, un accès direct menant de la route du lotissement au chemin actuellement existant pour accéder au lot 319 et à son garage, le tout équivalent à un droit de passage,
- en tout état de cause,
- de rejeter toutes les demandes de l'ASA,
- à titre reconventionnel
- de condamner l'ASA à passer l'acte d'échange selon les vraies limites de la parcelle 319,
- de dire que l'échange a été accepté par l'assemblée générale de l'ASA et est parfaitement valable du fait de l'accord des parties,
- de dire que les limites de cet échange seront :
 - « -pour la limite Est du lot 319 avec l'ASA, sur la limite déterminée par le plan pièce 26 (tracé jaune), sera rapportée la partie C du rapport d'expertise judiciaire, d'une surface identique, et donc décalée à l'Est, de manière à ce que le chemin d'accès de M. Fournier soit englobé dans cette parcelle, cette parcelle C ainsi déterminée sera attribuée à M. et Mme Fournier »,
 - « -pour la limite Sud-Est de la parcelle 319, la partie D déterminée par l'expert judiciaire sera attribuée à l'ASA la Californie varoise, à charge pour l'ASA la Californie varoise de concéder et de maintenir sans limitation de durée, sans frais et au profit du lot n° 319, un accès direct menant de la route du lotissement au chemin existant actuellement pour accéder au lot n° 319 et au garage de M. Fournier, le tout équivalent à un droit de passage »,
 - « -la partie B déterminée par l'expert judiciaire, qui sera positionnée sur la base de la limite parcellaire déterminée par le plan pièce n° 26 (tracé en jaune) au Nord-Est du lot 319, sera attribuée à l'ASA la Californie varoise »,
- de condamner l'ASA à lui payer la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts, tous chefs de préjudice confondus,
- subsidiairement, pour le cas où il ne serait pas fait droit à ses demandes principales (reconnaissance de la propriété de la partie D telle que déterminée par l'expertise judiciaire, reconnaissance de la limite Est avec l'ASA selon plan déterminé en pièce 26, et injonction à l'ASA de passer l'acte authentique d'échange selon les modalités ci-dessus), de condamner l'ASA à lui payer la somme de 350 000 euros à titre de dommages et intérêts tous chefs de préjudice confondus,
- de dire que l'arrêt à intervenir sera opposable à Mme Savary,
- de condamner l'ASA à lui payer la somme de 15 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner l'ASA aux dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe le 19 avril 2013 et auxquelles il convient de se référer, l'ASA demande à la cour :

- de déclarer l'appel de M. Fournier irrecevable,
- subsidiairement,
- de confirmer le jugement déféré sauf en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes indemnitaires,
- de dire que les époux Fournier ont porté atteinte aux droits des autres propriétaires en enfreignant le cahier des charges du lotissement,
- de condamner solidairement M. et Mme Fournier à lui payer la somme de 3 000 euros de dommages et intérêts au titre des destructions d'arbres,
- de les condamner solidairement à lui payer la somme de 5 000 euros à titre d'indemnité d'occupation, outre 100 euros par mois, jusqu'à la date de remise en état effective des lieux,
- en tout état de cause,
- de condamner solidairement M. et Mme Fournier à lui payer la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner M. Fournier aux dépens.

Par acte délivré le 19 septembre 2012 à personne, M. Fournier a fait signifier sa déclaration d'appel et ses conclusions à Mme Savary qui n'a pas comparu.

Une ordonnance de clôture a été rendue le 30 avril 2013.

Le 30 avril 2013, l'ASA a déposé des conclusions tendant à ce que les conclusions que M. Fournier lui a notifiées le 29 avril 2013 et la pièce n° 32 qu'il lui a communiquée le même jour, soient écartées des débats au motif qu'elle n'avait pas disposé d'un temps suffisant pour pouvoir discuter cette pièce et répondre à ces conclusions.

L'incident a été joint au fond.

Motifs de la décision :

M. Fournier n'ayant, aux termes de ses conclusions notifiées le 29 avril 2013 à l'ASA, ni invoqué de nouveaux moyens ni formé de nouvelles prétentions, en sorte que ces conclusions, de même que la pièce n° 32 qui est le calque d'un plan déjà communiqué, n'appellent aucune réponse. Ainsi, aucune atteinte n'ayant été portée aux droits de la défense, la demande de l'ASA tendant à ce que ces conclusions et cette pièce soient écartées des débats, ne peut être accueillie.

L'article 914 du code de procédure civile dispose, d'une part, que le conseiller de la mise en état est, lorsqu'il est désigné et jusqu'à son dessaisissement, seul compétent pour prononcer la caducité de l'appel ou pour déclarer l'appel irrecevable et trancher à cette occasion toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel, d'autre part, que les parties ne sont plus recevables à invoquer la caducité ou l'irrecevabilité de l'appel après son dessaisissement, à moins que leur cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement.

Il résulte de ce texte que le conseiller de la mise en état est compétent pour statuer sur tous les cas d'irrecevabilité de l'appel.

Dès lors qu'il n'a pas été fait application de l'article 915 du code de procédure civile, l'affaire a été instruite sous le contrôle du conseiller de la mise en état conformément aux dispositions de l'article 907, et ce dernier a été dessaisi à l'ouverture des débats. L'ASA est donc irrecevable à invoquer l'irrecevabilité de l'appel.

Le document d'arpentage établi le 8 décembre 2001 par le géomètre-expert Duveney pour parvenir à la division, d'une part, de la parcelle AM 54 appartenant à M. Fournier et à Mme Savary, d'autre part, de la parcelle cadastrée section AM n° 68 pour 1 ha 05 a 63 ca, appartenant à l'ASA, en vue de l'échange dont les parties font état, de même que le plan d'échange établi par ce même géomètre-expert, ont pour base le plan cadastral qui est un document fiscal ne faisant pas à lui seul la preuve de la propriété et sur lequel le lot 319 confronte :

- à l'ouest, le lot 321,
- au nord, les lots 320 et 318,
- à l'est, les espaces verts du lotissement,
- au sud, l'avenue du Coteau Fleuri qui fait partie des voies du lotissement.

Sur ce plan d'échange, il est prévu que les époux Fournier cèdent à l'ASA deux portions de terrain de forme triangulaire, l'une d'une superficie de 42 m² au sud-est du lot 319, l'autre d'une superficie de 68 m² au nord-est de ce même lot, et qu'en contrepartie l'ASA leur cède une portion de terrain de 110 m² à prendre sur les espaces verts situés à l'est du lot 319.

Le 14 janvier 2009, M. Fournier a adressé à l'avocat de l'ASA une lettre dans laquelle il écrivait notamment :

« L'échange de terrain n'a jamais été officialisé auprès d'un notaire à cause d'une différence de 17 m² manquant dans l'échange proposé par M. Devény, géomètre-expert mandaté par le syndicat de la Californie varoise et membre du bureau de ce même syndicat, chargé de l'urbanisme. Nous avons donc pris l'attache du géomètre-expert de la ville de Carqueiranne : le cabinet Laurét, afin que les professionnels se mettent

d'accord entre eux. Dès qu'une solution sera trouvée (échange à surface égale), nous seront en mesure d'officialiser l'accord par un acte chez un notaire. »

Sur le plan déposé le 7 septembre 1965 aux rang des minutes de Maître Pieroni, la limite ouest du lot 319 a une longueur de 33,35 m, la limite nord a une longueur de 39,48 m au droit du lot 320 et une longueur de 23,18 m au droit du lot 318, la limite est a une longueur de 58,55 m, et la limite sud, qui a la forme d'un arc de cercle, situé au nord d'une ligne droite comprise entre l'extrémité sud de la limite est et l'extrémité sud de la limite ouest, a une longueur de 21,43 m. Il est en outre mentionné sur ce plan que cette ligne arrondie se trouve, à un endroit, à 1,70 m de la ligne droite susvisée, et à un autre endroit, à 1,50 m de cette même ligne.

Le lot 318 confronte à l'est le lot 317 qui confronte lui-même à l'est le lot 316.

Dans l'acte reçu le 27 octobre 1966 par Maître Pieroni et aux termes duquel le lotisseur a vendu le lot 319 aux époux Teissier, il est mentionné que ce lot, qui était alors cadastré section B n° 1495 pour une superficie de 1597 m², « *confronte dans son ensemble :*

-du nord : sur 39,48 m le lot 320 et sur 23,18 m le lot 318,

-de l'ouest : sur 33,33 m le lot 321,

-de l'est : sur 58,65 m, espaces verts,

-et du sud : par un arc de cercle d'une longueur de 21,43 m, une voie du lotissement. »

Cette désignation est reprise dans l'acte notarié du 27 octobre 1972 aux termes duquel les époux Teissier ont vendu le lot 319 aux époux Lahire.

C'est manifestement en raison d'une mauvaise lecture du plan déposé au rang des minutes de Maître Pieroni, qu'il est mentionné dans les actes des 27 octobre 1966 et 27 octobre 1972, que la limite ouest du lot 319 a une longueur de 33,33 m au lieu de 33,35 m, et que la limite est a une longueur de 58,65 m au lieu de 58,55 m.

L'expert a retrouvé sur les lieux 4 bornes qu'il a désignées par les chiffres 1, 2, 3 et 4 sur le plan qu'il a établi et qui constitue l'annexe 1 de son rapport.

Sur ce plan, la borne 1 se situe au sud-est du lot 319, la borne 2 au nord-est, la borne 3 à l'ouest de la borne 2 et la borne 4 à l'est de cette même borne. Un garage est représenté au sud-est du lot 319, à proximité de la borne 1.

En page 10 de son rapport, l'expert écrit au sujet des limites du lot 319 :

« Les éléments relevés sur les lieux permettent une application satisfaisante des limites du plan de 1965. Le résultat de ce travail est représenté sur notre plan joint en annexe 1.

Les bornes 1-2-3 sont cohérentes. La borne 1 actuellement scellée dans un massif de béton contre le garage de M. Fournier a cependant probablement été déplacée vers le sud, peut-être à la construction du garage, car elle avait été relevée en 1999 par M. Deveney à 58,45 m de la borne 2 (58,55 sur le plan de 1965) alors qu'elle se situe actuellement à 58,93 m de celle-ci. Elle reste toutefois alignée sur la même direction, le plan de M. Deveney permettant de rétablir sa position d'origine.

La borne 4, couchée, a été déplacée mais le mur construit entre les lots 317 et 316, lui, est aligné sur la limite sud du lot 317.

La limite ouest du lot 319 coïncide également avec l'angle sud-est de la clôture du lot 321.

Enfin, les deux poteaux EDF que nous avons relevés se superposent parfaitement aux mêmes poteaux représentés sur le plan de 1965. La borne incendie figurant sur le plan de 1965 correspond également à celle que nous avons relevée.

Nous estimons que les limites peuvent être ainsi rétablies avec une précision de l'ordre d'une dizaine de centimètres.

Nous désignons par les lettres F-G-H les limites ainsi obtenues confrontant les parties communes du lotissement.

De F à G : un arc de cercle d'une longueur de 21,43 m.

De G à H : un segment de droite d'une longueur de 58,55 m. »

Ainsi, contrairement à ce que soutient M. Fournier en invoquant un avis émis le 21 septembre 2011 par le géomètre-expert Michel Baud, la limite séparant le lot 319 des parties communes du lotissement peut être établie sans qu'il soit nécessaire que la limite de ce lot avec les autres

lots soit fixée par un bornage.

M. Fournier produit un plan (pièce n° 30) établi à sa demande par M. Vincent Buzançais, et il résulte de ce document que ce géomètre-expert a lui aussi été en mesure de déterminer la position de la limite séparant le lot 319 des parties communes, la seule différence entre ce plan et celui de l'expert étant, d'une part, que l'extrémité sud de la limite est se situe légèrement à l'est de la borne existante alors que le point G du plan de l'expert se situe légèrement au nord de cette borne, d'autre part, que l'extrémité sud de la limite est, matérialisée par une tige de fer existante, se situe légèrement plus au nord que le point F du plan de l'expert, ce qui aboutit d'ailleurs à une ligne en arc de cercle plus défavorable à M. Fournier que celle retenue par l'expert.

Il résulte de ce qui précède que la limite séparant le lot 319 des parties communes du lotissement est celle qui est représentée par un trait rouge entre les points H, G et F sur le plan constituant l'annexe 1 du rapport d'expertise.

M. Fournier ne peut prétendre avoir acquis par prescription une bande de terrain située au-delà de la ligne en arc de cercle comprise entre les points G et F, dès lors qu'il ne rapporte pas la preuve que lui ou ses auteurs qui n'ont jamais construit sur le lot 319, ont, pendant trente ans, exercé sur cette bande une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Dès lors que M. Fournier ne justifie d'aucun accord de l'ASA pour réaliser un échange conforme à celui dont il demande à la cour de constater qu'il est parfaitement valable, il ne peut qu'être débouté de cette demande.

M. Fournier ne justifie d'aucun accord de l'ASA pour qu'il implante une voie d'accès à sa maison sur la partie des espaces verts qu'il a refusé d'acquérir dans le cadre de l'échange qui lui était proposé sur la base du plan Deveney.

L'examen comparatif du plan de M. Buzançais et du plan déposé en 1965 au rang des minutes de Maître Pieroni permet de constater que la voie du lotissement a été réalisée plus au sud que ce qui était prévu. M. Buzançais a parfaitement représenté sur son plan l'assiette de la voie prévue et l'assiette de la voie réalisée. Le lot 319 se trouve à la sortie d'un virage de la voie prévue sur le plan de 1965, ce qui explique que cette voie ne borde pas la limite sud de ce lot sur toute sa longueur. Le délaissé entre la voie et la limite du lot 319 est toutefois d'une faible superficie, en sorte qu'il ne peut être considéré comme un espace vert et constitue une dépendance de cette voie sur laquelle le propriétaire de ce lot doit pouvoir réaliser tous les ouvrages nécessaires pour avoir accès à la bande de roulement de la voie. M. Fournier doit donc être condamné à démolir tous les ouvrages qu'il a édifiés sur les parties communes du lotissement, à l'exception de la plate-forme bétonnée qu'il a construite entre la limite sud de son lot et la bande de roulement de la voie du lotissement.

La cour possède les éléments d'appréciation suffisants pour condamner M. Fournier à payer à l'ASA une indemnité de 2 000 euros en réparation du préjudice qu'il lui a causé en abattant les arbres qui se trouvaient sur l'assiette de la voie qu'il a créée sur les espaces verts du lotissement pour accéder à sa maison.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, le préjudice subi par l'ASA du fait de l'occupation des parties communes sera suffisamment réparé par la suppression des ouvrages, en sorte que c'est par une exacte appréciation que le premier juge a débouté l'ASA de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

M. Fournier ne justifiant pas des pressions, manœuvres et accusations dont il prétend avoir été victime de la part de l'ASA, il sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Enfin l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, prévoit que lorsque les huissiers recourent ou encaissent, après avoir reçu mandat ou pouvoir à cet effet, des sommes dues par un débiteur, il leur est alloué, en sus éventuellement du droit visé à l'article 8, un droit proportionnel dégressif à la charge du créancier, et aucune disposition ne permet de transférer cette charge au débiteur. C'est donc à tort que le premier juge a condamné les époux Fournier aux dépens « avec

application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 sur le tarif des huissiers en cas de défaut de règlement spontané ou d'exécution forcée », disposition censée répondre à une demande de l'ASA qui souhaitait que le droit proportionnel prévu par l'article 10 susvisé soit supporté par le débiteur.

Par ces motifs :

Rejette la demande de l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise tendant à ce que les conclusions que M. Fournier lui a notifiées le 29 avril 2013 et à ce que la pièce n° 32 que ce dernier lui a communiquée le même jour, soient écartées des débats ;

Déclare l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise irrecevable à invoquer l'irrecevabilité de l'appel devant la cour ;

Déboute M. Fournier de sa demande tendant à ce que l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise soit condamnée à conclure un acte d'échange selon les limites déterminées par un trait jaune sur le plan qu'il a produit en pièce 26 ;

Infirmes le jugement déféré, mais seulement en ce qu'il a :

- condamné M. Fournier à démolir la plate-forme bétonnée construite sur les parties communes du lotissement ;
- débouté l'ASA de sa demande indemnitaire concernant l'abattage de cinq arbres ;
- dit que le droit proportionnel prévu par l'article 10 du décret du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice, sera supporté par les époux Fournier ;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés ;

Déboute l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise de sa demande tendant à ce que les époux Fournier soient condamnés à démolir la plate-forme bétonnée qu'ils ont réalisée sur les parties communes du lotissement entre la limite sud de leur lot et la bande de roulement de la voie du lotissement ;

Condamne M. Fournier à payer à l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise une indemnité de 2 000 euros en réparation du préjudice qu'il lui a causé en abattant les arbres qui se trouvaient sur les espaces verts du lotissement ;

Dit que les dépens auquel les époux Fournier ont été condamnés en première instance ne comprendront pas le droit proportionnel dégressif que l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, met à la charge du créancier ;

Confirme le jugement déféré en toutes ses autres dispositions ;

Y ajoutant ;

Déboute M. Fournier de sa demande de dommages et intérêts ;

Déclare la présente décision opposable à Mme Catherine Savary ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Fournier à payer la somme de 2 000 euros à l'association syndicale autorisée du lotissement la Californie varoise ;

Condamne M. Fournier aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés contre lui conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

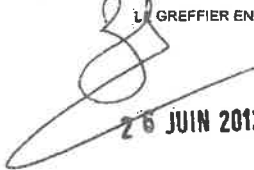


En conséquence, la République française
mande et ordonne

- à tous huissiers de justice, sur ce requis,
de mettre ledit arrêt à exécution,
- aux procureurs généraux et aux procureurs
de la République près les tribunaux de grande
instance d'y tenir la main.
- à tous commandants et officiers de la force
publique de prêter main-forte, lorsqu'ils en
seront légalement requis

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le
président et le greffier.

La présente grosse certifiée conforme a été signée par
le greffier en chef de la cour d'appel d'Aix-en-Provence


LE GREFFIER EN CHEF
26 JUIN 2013



Av. J. JAUFFRES
11 JUIN 2013
BOULAN

Avocat d'office, en son cabinet

2,64 €

- ARRÊT -

A ss. Syval Aubriette
La Californie / Fournier
E. Jauffres
S. L. R. Boulan

La route du lotissement a été modifiée depuis les plans de 1965 ; ce déplacement n'est pas du fait de M. FOURNIER.

Réponse : Nous avons précisé sur notre plan le tracé exact de l'arc de cercle de 24,43 m. La chaussée de la voie du lotissement s'éloigne de cet arc de cercle, ce qui explique pourquoi M. DEVENEY a pensé dans l'ignorance du plan de 1965 que le triangle "D" appartenait aux époux FOURNIER. D'autant plus que M. FOURNIER a coulé une dalle en béton sur cet espace commun et couvert le caniveau pluvial qui n'avait aucune raison de se trouver sur une parcelle privée.

L'orientation du nord est différente selon qu'il s'agisse des plans DEVENEY, du croquis de l'ASA, du plan de l'Expert.

Réponse : Nous avons indiqué que l'orientation de la flèche nord est erronée sur les plans DEVENEY. Il n'y a qu'un nord, celui indiqué sur notre plan. Cela est sans incidence sur la définition des limites.

La matérialisation des poteaux EDF situés hors parcelle n'apporte rien.

Réponse : Bien au contraire, ces poteaux en béton ont le mérite d'être représentés sur le plan de 1965. Ils existent encore aujourd'hui. Ils constituent donc des points de repère précieux pour confirmer la bonne orientation des limites que nous proposons.

Il est demandé à l'Expert de faire un relevé complémentaire pour savoir si l'ensemble des limites de la parcelle AM 54 n'a pas fait l'objet d'une rotation. Il conviendra pour cela de prendre en compte les cotes périmétriques des parcelles 50, 51, 52, voire 49.

Réponse : Nous avons déjà répondu à cette question. Nous aurions entrepris un tel relevé si un doute avait subsisté sur le calage des limites du plan de 1965. Ce n'est pas le cas.

Il est demandé à l'Expert de rechercher les plans annexés aux actes de vente AMIC et Cie / époux TEISSIER du 27/10/1966 et époux TEISSIER / LAHIRE des 26 et 27/10/1972

Réponse : Nous avons retrouvé un plan annexé à l'acte du 27/10/1966. Le lot 319 y est reproduit à l'identique du plan de 1965. Les distances et les angles sont les mêmes.

13 – CONCLUSIONS

Reprenons les différents points de la mission qui nous a été confiée :

- *Convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leur conseil, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise,*
- *Se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission : titres de propriété, plans d'origine, permis de construire, documents d'arpentage divers,*
- *Au besoin, requérir des services municipaux, départementaux et des Notaires concernés, la copie des actes et des plans des lots du Lotissement La Californie,*

Nous avons entendu les parties, recueilli leurs observations, obtenu des parties ou des notaires les actes, plans et pièces utiles à l'accomplissement de notre mission.

- *Déterminer et matérialiser sur les lieux les limites d'origine du lot 319 dans ses confronts avec les parties communes de la Californie Varoise,*

Nous avons dressé un plan des lieux sur lequel nous avons reporté les limites d'origine du lot 319 dans ses confronts avec les parties communes de la Californie Varoise. Ces limites résultent d'un plan annexé à l'arrêté préfectoral autorisant la cinquième Tranche du lotissement et déposé au rang des minutes de Maître PIERONI, notaire à Toulon le 07/09/1965.

Ces limites, cotées en angles et distances, peuvent être reportées sur le plan de l'état actuel des lieux grâce aux bornes et points de calage encore présents aujourd'hui. Les limites du lot 319 confrontant les parties communes du lotissement, telles qu'elles résultent de ce travail, sont tracées en rouge sur notre plan annexe 1 et désignées par les lettres F, G, H.

Du point F au point G la limite est un arc de cercle séparant le lot 319 de la voie du lotissement. La distance entre ces deux points est de 20,43 m. Le point G est situé à 38 cm au nord-est de la borne 1 sur l'alignement des bornes 1 et 2.

Du point G au point H la limite est une ligne droite séparant le lot 319 d'un espace vert commun du lotissement. La distance entre ces deux points est de 58,55 m. Le point H est matérialisé par la borne 2 existante.

2.

- *Déterminer et matérialiser sur les lieux les limites des parcelles B, C et D dont l'échange avait été envisagé, telles qu'elles figurent sur le plan topographique dressé par M. DEVENEY, Géomètre-Expert en juillet 1999 et octobre 2001,*

Sur le même plan des lieux, nous avons reporté en vert les limites des parcelles B, C, D dont l'échange avait été envisagé et figurant sur le plan de M. DEVENEY dressé en octobre 2001.

Nous avons constaté que la parcelle D de 42 m² dont l'échange avait été projeté n'est pas située sur le lot 319 des époux FOURNIER mais sur les parties communes du lotissement.

- *Décrire les aménagements réalisés par les époux FOURNIER en distinguant ceux des aménagements réalisés à l'intérieur des limites de la parcelle de 110 m² dont le projet d'échange avait été envisagé, de ceux réalisés au-delà des limites de cette parcelle et sur l'emprise des parties communes de l'ASA La Californie Varoise,*

Par comparaison avec le plan topographique des lieux dressé en 1990 par M. DEVENEY, nous avons constaté et décrit les aménagements réalisés par les époux FOURNIER sur les parties communes du lotissement de La Californie Varoise :

- Sur la parcelle C de 110 m²: La réalisation de la voie permettant d'accéder à la villa construite par les défendeurs, les terrassements nécessaires à la construction de cette voie, son revêtement en béton et les enrochements permettant de soutenir les terres. Nous avons observé également la disparition de cinq pins figurant sur le plan topographique d'origine.
- En dehors de la parcelles C: Dans l'espace vert commun nous avons constaté la réalisation de quatre plates-formes séparées par des talus et des murets de soutènement, la création de regards abritant des canalisations d'arrosage. Le long de la voie du lotissement, nous avons constaté la réalisation d'une dalle en béton couvrant le caniveau commun et l'implantation d'un compteur d'eau.

- *Rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties.*

Nous avons constaté que l'échange à superficies égales tel qu'il avait été envisagé entre les époux FOURNIER et l'ASA n'est pas réalisable puisque la parcelle D de 42 m² n'appartient pas aux époux FOURNIER mais dépend de la voie commune du lotissement.

Nous avons constaté l'impact des aménagements réalisés par les époux FOURNIER sur l'espace vert du lotissement

Fait à Hyères, le 16 décembre 2010

L'expert soussigné

F. MASSONNET
Géomètre-Expert Foncier



Annexe 1

COMMUNE DE CARQUEIRANNE

Lotissement LA CALIFORNIE VAROISE

plan annexé à un rapport d'expertise

ECHELLE: 1/250e

DATE: 14/09/2010

REF: 104600-1

Tribunal de Grande Instance de Toulon

Ordonnance de Référé du 19/03/2010 - Dossier n° 10/00285

A.S.A. LA CALIFORNIE VAROISE / Epoux André FOURNIER

CADASTRE: SECTION AM PARCELLE N°54

Limites résultant du plan de bornage d'origine du lotissement, dressé par le Cabinet PAUL et déposé dans les Archives de Me PIERONI, Notaire, avec les pièces constitutives du lotissement.

Limites de l'échange envisagé sur les plans dressés par Monsieur DEVENEY en juillet 1999 et octobre 2001.

GEOTOP

François MASSONNET

GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.

Le Château d'Argent, 12 avenue du 8 mai 1945

83400 HYERES-LES-PALMIERS

TEL: 04 94 65 60 87 FAX: 04 94 35 40 49

E-MAIL : f.massonnet@free.fr



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

