

EXTRAIT

N° RG : 15/02810

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AVANT DIRE DROIT

EXPERTISE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 23 FEVRIER 2017

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré :

Monsieur Pierre GUILLOUT, Vice-Président

Madame Caroline FAURE, Vice-Président

Monsieur Pierre FREZET, Vice-Président

Greffier (faisant fonction de), lors des débats et du prononcé

Mme Céline SAINT MARTIN

DÉBATS :

A l'audience publique du 15 Décembre 2016

Délibéré au 23 Février 2017

Sur rapport de Mme FAURE conformément aux dispositions de l'article 785 du code de procédure civile

JUGEMENT :

Contradictoire

Premier ressort

Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile

DEMANDEURS :...*(p.2-29 noms supprimés)*

représentée par Me Jutta LAURICH, avocat au barreau de BORDEAUX

EXPOSE DU LITIGE *(p.30)*

La société EURONAT est titulaire d'un bail à construction que lui a accordé la commune de GRAYAN L'HOPITAL pour une durée de 99 ans à compter du 18 juin 1975, soit jusqu'en 2074.

Elle a l'obligation à l'égard de la commune de gérer un territoire de 335 hectares dont 58% *(selon Euronat)* de la superficie sont affectés à la zone des bungalows.

Elle a cédé par acte notarié des droits de jouissance des terrains avec les constructions qui y sont édifiées pendant la période fixée par le bail à construction.

Le Centre ayant la spécificité d'être naturaliste, les acquéreurs s'engagent par l'acte notamment à exécuter toutes les clauses du règlement de jouissance du Centre Naturaliste ainsi que les clauses du cahier des charges d'exploitation dudit Centre.

L'acte prévoit que la direction générale du centre est assumée par la société EURONAT.

Chaque titulaire du droit de jouissance lui paie une redevance.

En 1975, cette redevance était indexée sur l'indice trimestriel du coût de la construction.

C'est ainsi qu'en 2003, sur rapport de son Commissaire aux Comptes, la société EURONAT préconisait une augmentation de la redevance devenue déficitaire pour la section bungalows.

À l'époque, plusieurs propriétaires de bungalows saisissaient la justice notamment à travers l'Association Internationale des Amis d'EURONAT IFE, Madame Barbara ROPERS et son conseil qui devenaient les interlocuteurs de la société Euronat.

Le Juge ordonnait la désignation de Monsieur Jean-Jacques PAQUIER en qualité d'expert. Il a alors proposé aux parties une solution originale avec « panachage » d'indexation entre l'indice national du coût de la Construction et l'indice de variation du salaire minimum interprofessionnel de croissance.

La société EURONAT a alors signé avec l'Association IFE un protocole transactionnel qui faisait l'objet d'une publication au Bureau des Hypothèques en « modificatif du règlement de jouissance ».

Une nouvelle grille de redevance par type de chalet était fixée au terme de ce document et un système d'indexation était accepté pour dix années.

Les modalités de réévaluation des charges étaient prévues au terme des dix années.

Il était prévu qu'à défaut d'accord la difficulté serait tranchée par « le tribunal compétent. »

Dix ans après l'application de ce protocole, EURONAT a sollicité l'Association pour une nouvelle révision de la redevance devenue déficitaire du fait d'une indexation insuffisante et de charges d'entretien très importantes.

Les parties ont alors convenu par protocole du 28 février 2014 de confier la mission au même expert que celui qui en 2004 était parvenu à un accord, Jean-Jacques PAQUIER.

Les parties ont abouti à des modalités de revalorisation de la redevance dans un protocole d'accord transactionnel signé le 22 novembre 2014.

Cependant, 254 titulaires d'un droit de jouissance en personne, ont refusé de signer ce protocole et ont alors sollicité la justice à cet effet.

Par acte d'huissier du 30 décembre 2014, monsieur Vacandare et autres ont assigné la société Euronat devant le présent tribunal afin de voir fixer le montant de la redevance à partir de 2015.

Par acte d'huissier du 11 mars 2015, monsieur Brissaud et autres ont assigné la société Euronat devant le présent tribunal afin de voir fixer le montant de la redevance à partir de 2015. Les deux procédures ont été jointes.

Des interventions volontaires se sont ensuite produites.

(Page 31)

Les conclusions de messieurs Vacandare, Brissaud, Albusberger et autres dénommés demandeurs en date du 2 novembre 2016 tendent à :

-Déclarer recevable les interventions volontaires de Madame Astrid Albusberger,....

(p.31-32 noms supprimés)

-De juger que l'accord dit « transaction » du 22 novembre 2014 entre EURONAT SAS et l'association des amis internationaux d'EURONAT (annexé à la lettre du 27.10.2014) n'est opposable à aucune des parties demanderesses ou intervenantes.

-De juger que pour l'année 2015 et 2016 et dans les années à venir le seul document contractuel entre EURONAT SAS et les demandeurs et intervenants déterminant le montant de la redevance est l'article IV de l'avenant de 2004 annexé à la lettre d'EURONAT du 9 novembre 2004 (pièce 33 demandeurs) sous réserve de la possibilité d'un avenant entre les parties postérieur au jugement.

-De juger que les factures qui ont été envoyées par EURONAT SAS aux demandeurs à partir de 2014 concernant les redevances et la redevance travaux des années 2015 et 2016 ne sont pas contractuelles et sont en conséquence nulles. *(page 32)*

-Pour mettre un terme à la situation de violation du Code de la Consommation le Tribunal de Grande Instance d'interdire à EURONAT SAS sous astreinte de 5000 € par infraction de prétendre directement ou indirectement que :

- la transaction signée le 22 novembre 2014 serait obligatoire pour tous les détenteurs d'un droit de jouissance,
- que l'Association « Amis internationaux d'EURONAT » serait représentative des détenteurs d'un droit de jouissance ou leur mandataire,
- que la redevance « Travaux » serait conforme aux documents contractuels liant les parties

Pour les demandeurs juger la redevance à payer (sous réserve des sommes versées) pour 2015 et 2016 comme suit :..... (p. 32-36 noms supprimés)

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Landais/Landes/Médoc** devront payer en 2015 la somme de 1.434,74 € TTC à titre de redevance et 1435,87 TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Aquitaine** devront payer en 2015 la somme de 1094,21 € TTC à titre de redevance et 1094,21 TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Périgord** devront payer en 2015 la somme de 1014,61 € TTC à titre de redevance et 1016,23 TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Studio 100** devront payer en 2015 la somme de 921,66 € TTC à titre de redevance et 922,68 € TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Studio 101** devront payer en 2015 la somme de 502,20 € TTC à titre de redevance et 502,21 € TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Girondin** devront payer en 2015 la somme de 1552,73 € TTC à titre de redevance et 1554,43 TTC en 2016.

-De constater que les détenteurs d'un droit de jouissance, dans le centre naturiste EURONAT à Grayan l'Hôpital portant sur un **bungalow de type Louisiane** devront payer en 2015 la somme de 1632,90 € TTC à titre de redevance et 1634,74 € TTC en 2016.

-De rejeter toutes demandes d'EURONAT SAS

-De condamner la Société EURONAT SAS à payer la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui seront recouverts par Maître LAURICH dans les conditions de l'article 699 du Code de la Procédure Civile.

-D'ordonner l'exécution provisoire.

(Page 36)

Les conclusions de la SAS Euronat du 29 juillet 2016 tendent à :

Vu les articles 1134, 1156,1157 du Code civil,

Vu l'article IV du règlement de jouissance,

Vu les actes de cession de droits de jouissance,

Vu les notes d'expertise ayant abouti au protocole transactionnel du 22 novembre 2014

- Débouter les opposants de l'ensemble de leurs demandes.

Reconventionnellement

- dire et juger que les modalités de réajustement de la redevance appliquées par EURONAT sont conformes aux dispositions contractuelles liant EURONAT aux « opposants » (dont liste entête).

- dire et juger en conséquence que « les opposants » (dont liste entête) devront régler à la société EURONAT leur redevance selon « les modalités » élaborées par expertise à savoir :

- la première partie de la redevance couvrant les charges usuelles et les frais de fonctionnement et d'entretien courant supportera l'indexation annuelle retenue dans le protocole de 2004 à savoir une indexation basée à 57% sur l'indice de la construction et 43% indexée sur le SMIC (indice de référence 2003), avec une revalorisation progressive de 20 % sur 10 ans de la manière suivante :

2014 1

2015 1,01

2016 1,03

2017 1,06

2018 1,08

2019 1,10

2020 1,12

2021 1,14

2022 1,17

2023 1,19

2024 1,20

La cotisation des déchets verts ne sera pas soumise à cette indexation.

- La seconde partie de la redevance concernant plus spécifiquement (article III – B règlement de jouissance) les travaux lourds de rénovation et d'entretien seront imputés à 58% sur la section bungalows sur la base d'un montant de travaux sur dix années de 6.856.270€ - cette quote-part de redevance ne supportant aucune indexation.

Il sera donné acte à Euronat qu'en contrepartie :

- Un comité de consultation composé de trois membres consultera de façon bi-annuelle le détail des travaux de rénovation réalisés et à venir. Il pourra émettre un avis et proposer des modifications et des orientations tous les cinq ans. Il sera en charge de constater le respect du plan de travaux réalisé par la société EURONAT.
- elle s'engage à diffuser un bulletin d'information annuel concernant l'avancement des travaux du plan décennal,
- que durant la période où la piscine sera ouverte, l'accès sera libre pour les titulaires du droit de jouissance de bungalows et leurs ascendants et descendants (à l'exclusion d'autres membres de la famille ou les locataires),
- que la cotisation enlèvement déchets verts restera fixe durant dix années à compter de 2014,
- qu'elle s'engage à ne créer aucune charge supplémentaire de fonctionnement sauf en cas de contraintes nouvelles découlant du droit public et/ou d'une réglementation particulière.

- dire et juger que ces modalités d'augmentation de la redevance seront valables pour dix années soit jusqu'à l'année 2024 incluse, les parties devant, pour la redevance de 2025, se réunir durant l'année 2024 et en cas de désaccord, soumettre la fixation de la nouvelle redevance au Tribunal comme prévu par l'article IV du règlement de jouissance.

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans caution.

- condamner l'ensemble des demandeurs solidairement à verser à la Société EURONAT la somme de 15.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile ainsi

qu'aux entiers frais et dépens de l'instance qui seront recouverts par la SELARL VISSERON sur le fondement de l'article 699 du Code de Procédure civile. (p. 38)

Les conclusions de la SAS Euronat du 21 novembre 2016 d'incident de la mise en état tendent à :

- Vu l'article 771 du Code de Procédure Civile,
- désigner tel expert-comptable qu'il plaira avec mission de :
 - Déterminer le nombre de bungalows.
 - Déterminer le montant encaissé par la Société EURONAT au titre des redevances au sens du règlement de jouissance.
 - Déterminer et chiffrer, sur la base du même règlement de jouissance, les charges d'exploitation en relation avec ladite redevance telles que prévues au règlement de jouissance (notamment page 41 dudit règlement).
 - Déterminer plus spécifiquement les dépenses engagées par la Société EURONAT concernant la conservation des investissements au titre des cinq exercices passés et donner son avis sur le chiffrage par la Société EURONAT des dépenses pour les dix années à venir nécessaires au titre de la conservation des investissements.
 - Donner un avis sur la quote-part des charges d'exploitation qui doit être mise à la charge des titulaires de droits de jouissance.
 - Plus généralement, donner un avis sur la méthodologie comptable du réajustement de la redevance et de son montant au vu notamment des attestations établies par le Commissaire aux comptes de la Société EURONAT

Vu l'ordonnance de clôture du 23 novembre 2016.

(Page 38)

Les conclusions de monsieur Vacandare et autres, Brisseau et autres et Albusberger et autres du 13 décembre 2016 tendent à :

- révoquer l'ordonnance de clôture ,
 - procéder à un complément de mise en état,
 - Statuer ce qu'il appartiendra sur la demande d'expertise formulée par EURONAT SAS
 - Dans le cas où une expertise serait ordonnée détailler et préciser les missions 1 à 3 demandées par EURONAT SA en disant que l'expert devra :
 - se faire communiquer la comptabilité de la Société EURONAT des années 2009 à 2013 et les pièces justificatives.
 - Déterminer le nombre de bungalows et d'unités d'hébergement.
 - Déterminer sur cette base le nombre et le montant individuel des redevances à encaisser, ainsi que leur somme globale et la comparer aux sommes inscrites dans la comptabilité d'EURONAT SAS.
 - Rechercher les sources de charge et de profit des bungalows pour dire s'il y a déficit et dans ce cas le quantifier.
- À l'audience, l'ordonnance de clôture a été reportée à l'audience des plaidoiries après accord des parties.

MOTIFS (p. 39 énoncé par les juges)

L'article 3 du protocole transactionnel signé le 5 mai 2004 par les titulaires du droit de jouissance, l'association internationale des amis d'Euronat d'une part et la société Euronat d'autre part, a prévu que le mode de calcul de la redevance est choisi et accepté par les parties pour une durée de dix années soit jusqu'au calcul de la redevance 2014. Il a été précisé qu'à

l'échéance de la durée de dix ans prévue ci-dessus et avant la fixation de la redevance pour l'année 2015, les parties devront également se réunir au plus tard le 31 juillet 2014 et en cas de désaccord elles soumettront le problème au tribunal compétent.

Il a été précisé que les parties reconnaissent (en 2004) que l'actuel article IV A du règlement de jouissance paraît inopérant, en ce qui concerne le calcul du montant de la redevance, et s'entendent pour que la rédaction de cet article soit modifiée en fonction de ce qui précède.

Les parties ne se sont pas accordées sur le montant d'une nouvelle redevance à compter de 2015.

Le même expert monsieur Paquier qui était à l'origine du calcul de la redevance en 2004 a été à nouveau saisi par la société Euronat et a fait une proposition laquelle a été refusée par 240 titulaires de droit de jouissance qui sont les demandeurs de l'actuelle procédure, sur **1.452** emplacements.

Il convient en conséquence de procéder à une nouvelle expertise, ce qui a fait l'objet d'une demande de la part de la société Euronat acceptée par les demandeurs, qui permettra à ces derniers de faire vérifier par un technicien les données prises en compte dans le calcul de la nouvelle redevance.

Il sera demandé à l'expert le même type de mission qu'en 2003, en faisant préciser cependant le point sur les dépenses liées aux investissements et la quote-part éventuelle à laisser à la charge des titulaires de droit de jouissance, eu égard à l'âge de quarante ans du centre Euronat et de la nécessité d'une rénovation des infrastructures.

Afin d'éclaircir l'existence ou non d'un déficit sur les bungalows revendiqué par la société Euronat, il conviendra de compléter la mission d'expertise sur ce point afin de favoriser une conciliation entre les parties dès lors que les demandeurs contestent l'existence d'un tel déficit pour ne pas accepter la nouvelle proposition de redevance.

Par ailleurs, des éléments de comptabilité sur les années précédentes pour les postes de dépenses comme cela avait été demandé en 2003 sont nécessaires, sans que l'ensemble de la comptabilité soit versée comme le souhaite les demandeurs, puisque c'est de nature à alourdir inutilement la charge de l'expert et le coût de son intervention.

La mission de l'expert sera organisée selon les modalités précisées dans le dispositif.

La société Euronat ayant intérêt à l'expertise, la consignation sera donc mise à sa charge.

Il sera donc sursis à statuer sur l'ensemble des demandes dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

PAR CES MOTIFS (p.40)

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et avant dire droit, par mise à disposition au greffe :

ORGANISE une expertise aux fins d'éclairer le tribunal pour chiffrer le montant de la redevance à compter de l'année 2015,

DÉSIGNE à cet effet Monsieur

CONESA Stéphane

61 rue Jean Briaud Diamant 4

33700 MERIGNAC

Port. :06.17.43.36.38

Mèl : stephane.conesa@expert-de-justice.org

avec pour mission :

- Déterminer le nombre de bungalows ou d'unités d'hébergement,
- Déterminer le montant encaissé par la Société EURONAT au titre des redevances des

bungalows au sens du règlement de jouissance avec rapprochement sur les encaissements en comptabilité depuis 2009,

- Déterminer et chiffrer, sur la base du même règlement de jouissance, les charges d'exploitation en relation avec ladite redevance telles que prévues au règlement de jouissance (notamment page 41 et 42 dudit règlement).
- Déterminer plus spécifiquement les dépenses engagées par la Société EURONAT concernant la conservation des investissements depuis 2009 au vu des pièces justificatives de comptabilité et donner son avis sur le chiffrage par la Société EURONAT des dépenses pour les dix années à venir nécessaires au titre de la conservation des investissements.
- Donner un avis sur la quote-part des charges d'exploitation et d'investissement qui doit être mise à la charge des titulaires de droits de jouissance.
- Plus généralement, donner un avis sur la méthodologie comptable du réajustement de la redevance et de son montant au vu notamment de l'éventuel déséquilibre entre les charges d'exploitation et les redevances depuis 2009,

DIT que la **SAS EURONAT** devra consigner au greffe du tribunal de grande instance de BORDEAUX la somme **3.000 euros (trois mille euros)**, dans les **DEUX MOIS** à compter du prononcé de la décision,

DIT toutefois qu'en cas d'accord à une personne ci-dessus désignée, de l'aide juridictionnelle pour la procédure en cause, il n'y aura pas lieu par elle à consignation d'une somme à valoir sur les frais d'expertise, la rémunération de l'expert étant avancée par l'Etat qui n'est pas soumis au régime de la consignation, conformément aux dispositions de l'article 119 du Décret du 19 décembre 1991 relatif à l'aide juridictionnelle,

DIT que faute par **SAS EURONAT** d'avoir consigné cette somme et d'avoir fourni des explications au juge sur le défaut de consignation dans le délai prescrit, la décision ordonnant l'expertise deviendra caduque,

TD I que l'expert pourra commencer ses opérations sur justification du récépissé du versement de la provision délivré par le régisseur à la partie consignataire, à moins que le magistrat chargé du contrôle lui demande par écrit de les commencer immédiatement en cas d'urgence,

DIT que l'expert qui souhaite refuser sa mission en informera le service des expertises dans les 15 jours suivant la notification de la décision, **SANS AUTRE AVIS DU GREFFE**,

DIT que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile,

DIT que l'expert devra déposer son rapport en **deux exemplaires** au greffe du tribunal de grande instance, dans les **SIX MOIS** à compter du dépôt de la consignation, sauf prorogation accordée par le magistrat chargé du contrôle sur demande présentée avant l'expiration du délai fixé,

DIT qu'il appartiendra à l'expert d'adresser un exemplaire de son rapport à la demande du greffier de la juridiction du fond (par la voie électronique ou à défaut sur support papier),

DÉSIGNE Monsieur le Juge de la Mise en Etat de la 5^{ème} chambre civile, pour suivre le déroulement de la présente mesure d'instruction,

SURSOIT à statuer sur l'ensemble des demandes,

RÉSERVE les dépens.

Le présent jugement a été signé par Monsieur GUILLOUT, Vice-Président, et par Madame SAINT MARTIN, faisant fonction de Greffier.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,