

**ASSIGNATION  
DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE BORDEAUX**

*(Seulement le texte, sans données personnelles)*

*(Noms des demandeurs)*

**NOUS,**

**AVONS SIGNIFIÉ ET LAISSÉ COPIE À :**

**EURONAT**, société par actions simplifiée, au capital social de 500.000 €, dont le siège social se trouve au lieu-dit Dépée – 33590 GRAYAN-L'HÔPITAL, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 302 476 403, représentée par son représentant légal en exercice

Lui avons donné assignation de :

Comparaître devant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, lui indiquant qu'elle doit se faire représenter par un Avocat inscrit à l'Ordre des Avocats de BORDEAUX, sous 15 jours après la signification, à défaut, un jugement contre elle pourrait être rendu sur la base des informations données par les demandeurs.

**POUR**

Les demandeurs demandent au Tribunal de Grande Instance de Bordeaux

- De constater la somme qu'ils doivent payer en 2015 à titre de redevance à EURONAT SAS
- D'interdire à EURONAT un certain nombre de pratiques commerciales déloyales

I. Le litige.....	2
A. Facturation depuis 2004.....	2
B. Facturation annoncé par EURONAT SAS pour 2015 et les années suivantes : .....	3
C. La demande .....	3
II. La situation économique des parties.....	4
A. EURONAT SAS et le centre naturiste.....	4

B. Les demandeurs.....	5
III. La situation juridique des parties. ....	6
A. À l’origine. ....	6
B. La situation juridique de la redevance. ....	7
C. Le litige en 2002/2004 .....	8
D. Les évènements en 2014.....	9
IV. Discussion.....	11
A. Non - opposabilité de la « transaction » .....	11
B. Nullité de la transaction .....	11
C. Violation du Code de la Consommation.....	12
D. Charge de la preuve concernant la redevance actuelle.....	14
V. La réaction des demandeurs.....	14

## **I. Le litige.**

Les demandeurs sont tous détenteurs d’un droit de jouissance portant sur un chalet et un terrain non délimité d’environ 500 à 800 m<sup>2</sup>, dans le centre naturiste EURONAT à GRAYAN-L’HÔPITAL, dans le Nord du Médoc.

Ce centre est géré et entretenu par la société défenderesse EURONAT SAS qui est elle-même titulaire d’un bail à construction consentie par la commune de Grayan l’Hôpital.

C’est la raison pour laquelle les demandeurs paient tous les ans une redevance à la Société EURONAT.

Par lettre du 2 décembre 2014, EURONAT SAS vient annoncer aux détenteurs d’un droit de jouissance, d’une manière pour le moins lapidaire, vouloir appliquer, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, une nouvelle méthode de calcul de la redevance, et prétend leur imposer une facturation modifiée par rapport aux années précédentes.

### **A. Facturation depuis 2004**

Dans le centre, se trouve plusieurs types de chalets qui ont chacun une redevance annuelle spécifique à payer. Pour calculer l’augmentation annuelle 43 % de cette somme sont augmenté en fonction du SMIC alors que 57 % en fonction de l’indice de la construction.

## **B. Facturation annoncé par EURONAT SAS pour 2015 et les années suivantes :**

EURONAT SAS annonce vouloir calculer dans les dix ans à venir de la manière suivante :

- La redevance forfaitaire de base serait augmentée comme par le passé chaque année en fonction du SMIC et de l'indice de la construction, mais on y ajouterait une revalorisation progressive de 20% sur 10 ans en sus de l'augmentation déjà prévue.
- EURONAT SAS y ajouterait une nouvelle « *redevance travaux* » pour obtenir en dix ans environ 7.000.000 €, dont presque 4.000.000 € HT seront payé par les détenteurs d'un droit de jouissance. EURONAT SAS annonce de vouloir financer des investissements avec cette redevance qui à ce jour n'a aucun fondement contractuel.

## **C. La demande**

Les demandeurs s'opposent à cette nouvelle « facturation ». Ils demandent donc au Tribunal de Grande Instance de dire que, pour l'année 2015 et les années à venir, EURONAT SAS ne peut leur facturer qu'en conformité des conditions contractuelles actuellement existantes, et qu'elle ne peut changer en aucun cas unilatéralement ces conditions de facturation.

En appliquant cette méthode aux factures, les demandeurs demandent au Tribunal de constater qu'ils ne sont obligés de payer pour l'année 2015 que la même somme qu'en 2014, forfait d'enlèvement des déchets verts inclus:

En effet l'indice du cout de la construction a diminué en 2013 et les augmentations du SMIC ont été minimales.

Noms	Montant de la facture 2014				Total HT à payer	Total TTC à payer 2015

*(Tableau avec les noms des demandeurs et les montants)*

Les demandeurs sont obligés de s'adresser au Tribunal pour faire constater cette facturation. En effet :

- EURONAT SAS tente d'imposer unilatéralement une modification essentielle du contrat qui la lie aux détenteurs d'un droit de jouissance.
- Ces derniers malgré leur volonté de négocier n'ont pas eu la possibilité de négocier librement avec EURONAT SAS la redevance.
- Les demandeurs et la totalité des détenteurs d'un droit de jouissance se trouvent dans une situation de contrainte économique et juridique qu'EURONAT SAS cherche à exploiter à son bénéfice exclusif.

En effet elle tente non seulement d'imposer unilatéralement une augmentation considérable de la redevance, mais aussi de créer une nouvelle redevance qui n'a jamais existé auparavant.

## **II. La situation économique des parties**

### **A. EURONAT SAS et le centre naturiste**

Le terrain où est exploité le centre appartient à la commune de Grayan l'Hôpital.

EURONAT SAS a signé un bail à construction avec la commune, qui porte sur 335 hectares en bord de mer, et qui trouvera son terme en 2073.

Pour exploiter économiquement ce terrain, EURONAT SAS a choisi plusieurs méthodes :

- a) Par acte notarié, elle a cédé des droits de jouissance à des particuliers, à qui, après signature de l'acte notarié, a été vendue un « chalets » et la possibilité d'utiliser environ 250 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> ou 1000 m<sup>2</sup> autour du chalets, sans que le terrain soit délimité. En l'état actuel il y a environ 1200 chalets, dont un certain nombre dispose de plusieurs unités d'hébergement.
- b) Ces transferts de droit ont été opérés par l'acte authentique alors qu'EURONAT SAS elle-même n'est pas propriétaire immobilière mais que détentrice d'un bail emphytéotique, et qu'EURONAT SAS ne cède qu'un droit d'usage.
- c) Un nombre important de Mobil-Home est loué à l'année.
- d) Une autre partie du terrain est exploité sous forme de camping pour des tentes ou caravanes. Ici, il s'agit de locations journalières ou à la semaine, telles qu'on les connaît dans l'économie touristique.
- e) EURONAT SAS y a rajouté la construction d'un centre commercial, où environ 28 locaux sont donnés en location probablement aux termes des baux commerciaux classiques.
- f) EURONAT a également fait construire un centre de thalassothérapie et un studio Fitness assez important.
- g) Enfin il existe des terrains de tennis, une piscine, un centre équestre est exploités, ainsi qu'un certain nombre d'animations sur place sont proposées.
- h) Ces installations aux visiteurs extérieurs sont rendu accessibles contre paiement.

Les revenus de ces exploitations reviennent à EURONAT SAS.

Pour garantir à EURONAT d'être la seule société qui puissent tirer bénéfice de cette situation il est interdit contractuellement aux détenteurs d'un droit de jouissance d'exploiter un commerce ou même de proposer un service sur place.

Le centre naturiste borde la plage, mais EURONAT SAS n'est pas obligée d'entreprendre la surveillance de la plage. Cela est assuré par la Mairie.

Bien entendu, le tout est lié par une infrastructure classique, c'est-à-dire des chemins et des routes ainsi que des réseaux d'assainissement, d'électricité et de téléphone. Il s'agit donc d'un véritable village.

EURONAT SAS n'est pas la seule société qui tire profit de ce bail emphytéotique. En effet, on peut constater, en étudiant le registre du commerce et des sociétés, que les sociétés EURONAT (RCS BORDEAUX : 302 476 403), EQUIPNAT (RCS BORDEAUX : 304 248 727), GESTNAT (RCS BORDEAUX : 348 642 133) et EURONATIMMO (RCS BORDEAUX 453 104 879) sont toutes dirigées par les deux familles LOREFICE et LACROIX, et que leurs activités économiques se concentrent sur l'exploitation de ce centre.

On doit ajouter à ce groupe de sociétés, la Société CDR SARL (RCS BORDEAUX : 321 537 516), qui appartient également à la famille LACROIX et qui est une entreprise de construction bien connue dans le Nord du Médoc.

Les détenteurs de droit de jouissance se trouvent donc en face d'un groupe de sociétés hautement professionnalisé, qui seulement pour le groupe « EURONAT » réalise un chiffre d'affaires de 8.763.824 €. La Société CDR, elle, réalise un chiffre d'affaires en 2013 de 4.186.723 €.

## **B. Les demandeurs**

Les demandeurs ont donc à leur disposition des chalets dont les prix varient bien entendu selon la taille des chalets. Ils semblent se situer fréquemment au-dessus de 100.000 € et peuvent être largement au-delà de 200.000 €. On parle même de prix à 400.000 €. Un prix du m<sup>2</sup> de 2.500 à 3.000 € n'est pas rare, on peut même observer des prix au-delà de 4000 € le m<sup>2</sup>.

Bien que les demandeurs ne soient pas propriétaires du bien, les prix d'achat avoisinent donc largement les prix d'un bien immobilier classique.

En dehors de ce prix d'achat les demandeurs paient plusieurs charges :

- L'électricité et l'eau sont payées dans le cadre d'un abonnement individuel.
- L'enlèvement des déchets verts est facturé par Euronat SAS.
- La taxe foncière, qui inclut les ordures ménagères, et la taxe d'habitation.
- Une redevance versée à EURONAT SAS qui a pour objet de participer aux frais généraux de l'exploitation du centre naturiste. C'est le calcul de cette redevance qui est l'objet du litige.
- EURONAT SAS leur impose un 2<sup>ème</sup> paiement qui est créé de la façon suivante :

Les demandeurs, bien entendu, peuvent louer leur bien ou le mettre gratuitement à la disposition des membres de leur famille. Néanmoins, EURONAT SAS leur impose de passer par leur intermédiaire pour la location. Si ce n'est pas le cas, les locataires ou visiteurs doivent payer un *pass* au prix de 3,41€ à 4,81€ par personne ou 117,39 par semaine par famille (*en 2014*). EURONAT SAS considère qu'il couvre justement l'utilisation de l'infrastructure en place. Ce raisonnement est très étonnant car le détenteur d'un droit de jouissance a déjà payé par leur redevance annuelle l'utilisation de l'infrastructure !

En résumé, on constate donc que les demandeurs ont un droit d'jouissance sur un bungalow qui n'est pas le leur ; pour y avoir accès, il faut qu'ils paient une redevance, et s'ils ont des visiteurs ou des locataires, ils doivent régler de surcroît un *pass* par semaine.

S'ils souhaitent utiliser la thalassothérapie, les terrains de tennis, en partie la piscine et le centre équestre, ils doivent payer des droits d'entrées.

Ce simple exposé de la situation économique des deux parties, démontre que les demandeurs sont dans une situation de contrainte et infériorité économique par rapport avec EURONAT SAS.

En effet ils n'ont pas la possibilité, comme dans une copropriété, de choisir leurs prestataires de services sur place; ils sont obligés d'accepter les prestations qu'EURONAT SAS leur propose. La situation de leur droit de jouissance à l'intérieur de ce centre leur rend impossible toute possibilité de choix ou de mise en concurrence des prestataires de services.

### **III. La situation juridique des parties**

#### **A. À l'origine**

À la création du centre naturiste EURONAT au début des années 70, la Société a fait établir par l'étude notariale POULIN à CENON, un contrat de base dont certaines dispositions, renforcent encore cette situation de contrainte.

Ce contrat est constitué de deux éléments. La première partie se lit comme s'il s'agissait de la vente d'un bien immobilier, sauf qu'il s'agit de la cession d'un droit de jouissance. Néanmoins EURONAT SAS dans ses propres publications parle souvent de propriété.

Puis a été intégré, dans ce contrat, un règlement de jouissance, qui est constitué d'un état descriptif de division qui, lui, rappelle la division d'une copropriété, et dans lequel est intégré un cahier des charges d'exploitation, qui contient les clauses concernant la redevance.

La construction juridique choisie par EURONAT SAS a comme résultat que les demandeurs à la procédure ne bénéficient d'aucune législation protectrice du droit immobilier.

En effet, EURONAT SAS, lors de la création de ce contrat, a pris le soin de faire figurer la clause suivante :

-----

"En aucun cas le CENTRE NATURISTE EURONAT n'est et ne sera jamais placé sous le régime de la copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967.

"Par suite, il ne peut exister de Syndicat formé de tous les titulaires de droit de jouissance, l'administration générale du CENTRE devant, pendant toute la durée du bail à construction, être assumée par la Société Anonyme EURONAT, dans les conditions d'un cahier des charges d'exploitation établi par ladite société et ci-après reproduit in extenso."

Autrement dit, la réglementation de la copropriété ne s'applique pas. Cela a deux conséquences :

- Lors de la vente, aucune information préalable sur les charges n'est nécessaire.
- Les détenteurs de droit de jouissance n'ont aucune possibilité de décider eux-mêmes quels sont les investissements et les améliorations à entreprendre dans le centre. Il n'existe pas d'assemblée générale des détenteurs d'un droit de jouissance qui aurait la capacité juridique de définir un budget et de contrôler son exécution.

Les demandeurs sont donc totalement soumis au bon vouloir d'EURONAT SAS alors que ce sont eux qui financent largement l'entretien de l'infrastructure par leur redevance.

L'application des règles protectrices concernant les contrats d'utilisation de biens à temps partagé n'est pas possible (L. 121-60 Code de la Consommation). La construction juridique du time-sharing n'est pas la même que celle choisie et imposée par EURONAT SAS.

Ces détenteurs de droit de jouissance et demandeurs à la procédure se trouvent donc dépourvus de toute protection de droit immobilier, droit de la copropriété, ou droit de temps partagé. Ils ne disposent d'aucun moyen contractuel ou légal de contrôler l'utilisation de la redevance par EURONAT alors qu'ils la paient.

On ne peut que constater que cette situation contractuelle a été choisie volontairement par EURONAT SAS, pour évidemment pouvoir imposer unilatéralement ces conditions contractuelles.

## **B. La situation juridique de la redevance.**

Dans l'acte de cession il est stipulé :

*Le cessionnaire devra, en outre, payer à la société EURONAT, pour des prestations dues au titre de la gestion, de l'exploitation et de l'animation du CENTRE NATURISTE EURONAT des charges annuelles calculées sur la base de 3211,80 FF (HORS TAXE). L'explication de ces charges figure dans le document qui a été remis contre décharge.*

Il s'agit du « Règlement de jouissance » dont article IV définit de la manière suivante la redevance à payer :

*Le montant total des charges annuelles comprend 3 parties :*

*Droit d'usage* 600 F par unité d'hébergement

*Droit de séjour* 400 F par unité d'hébergement

*Droit d'exploitation, d'entretien et d'animation* 500 F par unité d'hébergement

*Montant net* 1500 F par an

*Le montant de ces charges indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par INSEE, indice de base 2<sup>ème</sup> trimestre.*

Enfin dans l'acte de cession il est stipulé

*La Société se réserve le droit d'effectuer un réajustement des charges compte tenu des frais qu'elle sera réellement amenée à exécuter pour la conservation des investissements réalisés. Ce réajustement sera réalisé **après** rapport justificatif du commissaire aux comptes.*

La situation contractuelle d'origine distinguait donc clairement entre d'une part une redevance pour le droit d'usage, le droit de séjour et les droits d'exploitation, d'entretien et d'animation et d'autre part des frais éventuels de la conservation des investissements déjà réalisés.

La partie investissements est formulée de telle sorte qu'EURONAT SAS ne pouvait demander qu'un remboursement des investissements déjà existants.

### ***C. Le litige 2002/2004***

En 2002, EURONAT SAS souhaitait, sur la base de cette clause, faire payer des investissements aux détenteurs d'un droit de jouissance. Ceux-ci se sont opposés à ce paiement. En effet, ils considéraient que les investissements dont EURONAT demandait le paiement ne leur bénéficiaient pas ou ne leur bénéficiaient que partiellement.

Compte tenu de ce que les infrastructures sont également utilisées par les touristes installés sur le camping les détenteurs du droit de jouissance ont considéré qu'EURONAT SAS finançait avec leur redevance des infrastructures dont le bénéfice économique revenait à EURONAT SAS.

Il s'est alors ouvert une discussion entre les détenteurs d'un droit de jouissance et EURONAT SAS sur la question de savoir quels investissements ne profitent réellement qu'aux détenteurs du droit de jouissance, et quels investissements profitent aux autres bénéficiaires d'EURONAT SAS, c'est-à-dire les utilisateurs du camping, de la thalassothérapie, et de la piscine...



Cette situation a amené à l'époque 376 personnes à assigner la Société EURONAT SAS, pour faire constater qu'elle ne pouvait pas demander un paiement de ses investissements. Dans le cadre de cette procédure devant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, EURONAT SAS, ayant la charge de la preuve, a demandé une expertise, qui a eu lieu sous l'égide de Monsieur PAQUIER.

Cette expertise a amené à une transaction entre les 376 demandeurs et EURONAT SAS.

Dans le cadre de cette transaction, les redevances ont été fixées par type de chalets.

Enfin, il a été fixé que 57 % de la redevance serait indexé sur l'indice national du coût de la construction, alors que 43 % seraient indexés sur le SMIC.

Ce modèle a fonctionné pendant 10 ans. Les demandeurs considèrent aujourd'hui qu'aucun élément factuel ne permet d'y déroger pour l'avenir.

#### **D. Les évènements en 2014**

La transaction de 2004 prévoyait qu'au terme des dix ans :

*« Les modalités de réévaluation des charges qui interviendra au cours de l'année 2015 devraient faire l'objet d'un accord préalable entre la société gestionnaire, et l'exploitante et les titulaires d'un droit de jouissance ou leurs représentants valablement désignés au plus tard le 30 juillet 2014. À défaut, les parties soumettront la définition de ces modalités auprès du Tribunal compétent. »*

EURONAT SAS aurait donc dû faire la démonstration, auprès des demandeurs, des raisons pour lesquelles une réévaluation des charges serait nécessaire. Effectivement, c'est bien entendu EURONAT SAS qui a la charge de la preuve d'établir que les charges, telles qu'elles sont calculées, en fonction de ce protocole transactionnel, ne suffisent plus pour l'entretien de l'infrastructure.

Or, une telle information et même une telle demande de négociation n'a jamais été présentée aux demandeurs de la procédure 2004.

EURONAT SAS s'est limitée à entrer en contact avec une association « Amis Internationaux d'EURONAT ».

Or cette association

- N'a aucune des prérogatives d'une assemblée générale de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.
- N'a aucun pouvoir pour négocier des modifications contractuelles ni pour ses membres et encore moins pour les personnes n'étant pas membre.
- Elle ne s'est jamais fait donner de pouvoirs individuels pour mener une quelconque négociation.

De toute façon les demandeurs ont appris postérieurement que l'association n'est pas entrée en négociation mais avait, dès le début, capitulé devant EURONAT en signant un protocole qui donnait tout pouvoir à Monsieur Paquier de décider de la redevance et en abandonnant toute possibilité de recours.

Le protocole a été signé le 28 février 2014 **avant** tout rencontre. Il stipule :

**Article 1 :**

**Par la signature de la présente transaction, les parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à la méthodologie et à l'avis qui sera émis par l'expert co-désigné dans le but de la revalorisation de la redevance.**

**Article 2**

**La nouvelle grille tarifaire ainsi que les modalités d'indexation qui seront préconisées par l'expert à l'issue des réunions d'expertise retient d'ores et déjà l'accord des deux parties signataires qui s'engagent par avance à respecter cette grille tarifaire.**

**Article 3**

**Par la présente transaction, chacune des parties renonce donc à soumettre le litige à une juridiction, sauf dans le but de faire valider les préconisations de l'expert.**

**Article 4**

**Le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.**

En réalité il n'y eu jamais de négociation réelle entre cette association et EURONAT SAS puisque l'association s'était obligée dès le premier jour à s'incliner devant toute proposition de Monsieur PAQUIER.

Ce qui a été chose faite le 22 novembre 2014.

La lettre du 27 octobre 2014 et encore plus clairement par lettre du 2 décembre 2014 EURONAT SAS tente d'imposer le contenu de ce protocole à tous les détenteurs d'un droit de jouissance en cherchant à faire croire que :

- Le processus de négociation en 2014 aurait été le même qu'en 2004,
- La décision de Monsieur PAQUIER serait légitime puisqu'il s'agit d'un expert judiciaire,
- L'association serait représentative non seulement de ses membres mais de toutes les détenteurs d'un droit de jouissance,
- L'action en justice ne pourrait qu'aboutir qu'à un résultat moins favorable.

Elle annonce vouloir envoyer début janvier 2015 des factures conformes à la transaction. Elle espère manifestement que les détenteurs du droit de jouissance paieront cette facture et accepteront ainsi implicitement le protocole d'accord signé par elle et par l'association le 22 novembre 2014.

En pratique en dehors de ces « arguments » les demandeurs et détenteurs du droit de jouissance sont soumis à une clause contractuelle qui ne leur laisse pratiquement pas d'autre choix que de se soumettre à toutes les exigences d'EURONAT SAS.

En effet le règlement prévoit qu'en cas de non-paiement de la redevance l'accès au centre en voiture peut être interdit par EURONAT SAS.

**ARTICLE VI - DEFAUT DE REGLEMENT**

*Le défaut de règlement de la redevance visée à l'article IV, trente (30) jours après mise en demeure restée infructueuse, entraînera la suppression de l'autorisation d'accès en voiture.*

*A cet effet, la carte magnétique de barrière d'entrée sera dévalidée."*

Le processus prévu était donc simple : le centre est accessible par un badge qui lève une barrière. Ce badge peut être dévalidé. Aujourd'hui ce mécanisme est remplacé par la lecture automatique de la plaque d'immatriculation. Il est donc évident que les personnes disposant d'un droit de jouissance veulent éviter de se voir refuser l'accès quand ils arrivent sur leur lieu de vacances.

## **IV. Discussion**

### **A. Non – opposabilité de la « transaction »**

#### **Art. 1165 Code Civil**

*Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121.*

La « transaction » signée le 22 novembre 2014 n'est donc pas opposable aux demandeurs car elle a été conclue entre EURONAT SAS et l'association Amis Internationaux d'EURONAT.

### **B. Nullité de la transaction**

La transaction prévoit deux augmentations essentielles.

1) Elle souhaite d'abord voir revaloriser la redevance forfaitaire existante de 20 % sur 10 ans. Cette augmentation s'ajoutera à l'indexation déjà prévue par le protocole transactionnel de 2004.

2) Mais EURONAT SAS ne s'arrête pas là ; elle a la prétention de se faire financer en avance des travaux d'investissements sur 10 ans, portant sur environ 7.000.000 €. Pour seul justificatif de ces travaux de rénovation elle produit un tableau de 2 pages, qui ne permet bien entendu pas la moindre vérification ni de la nature réelle des travaux envisagés ni de leur coût ni de la réalité de leur réalisation.

On peut se demander comment sans le moindre devis on peut cautionner de façon aussi légère le financement de 700.000 € par an.

Il est vrai que pour faire croire que les sommes versées seraient réellement utilisées pour les travaux a été instauré un « comité de consultation ». La « transaction » stipule :

**Ce Comité sera en charge de consulter le détail des travaux de rénovation réalisés l'année précédente et de consulter le plan annuel à venir.**

**Il pourra émettre un avis et proposer des modifications ou des orientations, la société EURONAT restant décisionnaire.**

Or, à partir du moment où, malgré l'éventuelle opposition du Comité, EURONAT SAS reste décisionnaire, cette clause constitue une condition potestative (art. 1174 Code Civil). Elle est donc nulle puisque EURONAT SAS encaisse la redevance se fait consentir le choix d'exécuter les travaux ou non.

### **C. Violation du Code de la Consommation**

Juridiquement la lettre du 2 décembre 2014 et l'envoi de la facture au mois de janvier 2015 constituera donc une offre de conclusion d'un nouveau contrat.

Or cette « offre » viole des règles essentielles du droit de la consommation.

#### **Article L120-1 Code de la Consommation**

*Les pratiques commerciales déloyales sont interdites. Une pratique commerciale est déloyale lorsqu'elle est contraire aux exigences de la diligence professionnelle et qu'elle altère, ou est susceptible d'altérer de manière substantielle, le comportement économique du consommateur normalement informé et raisonnablement attentif et avisé, à l'égard d'un bien ou d'un service.*

La situation de contrainte économique et juridique telle qu'elle a été exposé ci-dessus altère d'évidence le comportement économique des demandeurs et détenteurs d'un droit de jouissance.

#### **Article L121-1 Code de la Consommation**

*I.-Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes :*

*1°.....*

*2° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants :*

*a).....*

*b) Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, à savoir : ses qualités substantielles, sa composition, ses accessoires, son origine, sa quantité, son mode et sa date de fabrication, les conditions de son utilisation et son aptitude à l'usage, ses*

*propriétés et les résultats attendus de son utilisation, ainsi que les résultats et les principales caractéristiques des tests et contrôles effectués sur le bien ou le service ;*

Or EURONAT SAS ne communique aucune des caractéristiques essentielles du service qu'elle prétend se faire payer soit par la redevance traditionnelle et soit par la redevance travaux.

#### **Article L111-1 Code de la Consommation**

*Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :*

*1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ; 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ; 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;*

Or EURONAT SAS n'a jamais transmis aucune information aux demandeurs ni sur les caractéristiques essentielles de la prestation ni sur son délai d'exécution. Ceci est particulièrement frappant en ce qui concerne la redevance d'investissement, qui malgré qu'il s'agisse là d'un préfinancement ne prévoit aucun planning de travaux.

Cette situation devient encore plus grave, quand l'on constate que ces travaux portent, pour une bonne part, sur des parties du centre naturiste, dont le bénéfice économique revient à EURONAT SAS seule. C'est en particulier le cas pour des travaux importants pour le centre commercial, la salle polyvalente et le cabinet médical.

Il est aussi assez étonnant de voir que c'est EURONAT SAS prétend être responsable de la protection des dunes. Aucune justification à ce titre n'a jamais été donnée par les diverses correspondances.

On constate, enfin, qu'EURONAT SAS ne s'oblige même pas à exécuter ces travaux. Elle encaisserait les sommes sans aucune obligation de contrepartie. En effet, dans l'article 3 du protocole transactionnel de 2014, il est prévu expressément que « *il (comité consultatif) pourrait émettre un avis et proposer des modifications des orientations, la société EURONAT restant décisionnaire.* »

Les demandeurs et détenteurs d'un droit de jouissance ne sont donc en aucune manière protégés contre l'éventualité que la redevance de « travaux » entrera dans les caisses de la société, que les travaux ne seront jamais exécutés et que celle-ci en versera sous forme de dividendes à ses associés.

**Pour mettre un terme à cette situation de violation du Code de la Consommation le Tribunal de Grande Instance interdira sous astreinte à EURONAT SAS de prétendre 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 » est représentative des détenteurs d'un droit de jouissance,
- que la redevance « Travaux » serait conforme aux documents contractuels liant les parties actuellement.

#### **Condamnera sous astreinte EURONAT SAS à**

- Définir les prestations qui sont la contrepartie de la redevance payée actuellement (2014)

#### ***D. Charge de la preuve concernant la redevance actuelle (2014)***

EURONAT SAS considère que les détenteurs d'un droit de jouissance doivent soit adhérer à cette nouvelle méthode de calcul de la redevance, et ceci par le simple fait de payer leurs factures en 2015, soit assigner EURONAT SAS pour amener le Tribunal à fixer la redevance.

EURONAT SAS méconnaît par son argumentation le fait que c'est à elle qu'incombe la charge de prouver, non seulement la nécessité de l'augmentation de la redevance, mais bien entendu aussi la réalité des investissements que la société aurait éventuellement effectués.

Il ne peut bien entendu pas être question de préfinancer des investissements qu'EURONAT SAS souhaite faire. En effet, aucune base contractuelle, ni dans les documents contractuels d'origine, ni dans la transaction de 2004, ne permet à EURONAT SAS d'exiger aux détenteurs d'un droit de jouissance le préfinancement des travaux qui lui incombent exclusivement.

### **V. La réaction des demandeurs**

Les demandeurs considèrent qu'EURONAT SAS à ce jour n'a pas établi que l'augmentation de la redevance soit nécessaire. Néanmoins ils ont toujours été prêts à négocier et sont encore aujourd'hui ouverts à la voie de la négociation.

Ils ont fait délivrer deux Actes déclaratifs par huissier le 24 septembre et le 18 novembre 2014. Ils ont sommé EURONAT SAS de produire les éléments qui permettraient éventuellement d'augmenter la redevance. Mais ces deux actes de sommation sont malheureusement restés sans réponse de la part d'EURONAT SAS.

Les demandeurs à la procédure constatent donc qu'EURONAT SAS refuse toute entrée en négociation, alors, une fois encore, que c'est EURONAT SAS qui a la charge de la preuve de la nécessité d'augmentation de la redevance.

Ils constatent également qu'EURONAT SAS cherche à imposer unilatéralement non seulement une augmentation de la redevance d'origine, mais de surcroît, la création d'une 2<sup>ème</sup> redevance, qui n'a jamais existé auparavant.

Pour protéger leurs droits, ils n'ont donc pas d'autre moyen que de saisir la justice pour faire constater les conditions de la facturation pour les années 2015 et les suivantes.

EURONAT SAS, ayant été sommée deux fois d'entrer en négociation avec les demandeurs sera condamnée à payer les frais non couverts par les dépens, qui s'élèvent, compte tenu de la complexité du litige, à 5.000 €.

### **PAR CES MOTIFS,**

**Il est demandé au Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX,**

- De **constater** que Monsieur et Madame -----, détenteurs d'un droit de jouissance, ayant payé en 2014 la somme de ---- €, devront payer en 2015 (*pas plus que la même somme*) de ----- €, (*liste de tous les demandeurs*)
- Que dans les années à venir la redevance sera réévaluée en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction pour 53 % et en fonction de la réévaluation du SMIC pour 47%.
- De constater que la transaction signé le 22.11.2014 entre EURONAT SAS et Association « Amis internationaux d'EURONAT » ne leur est pas opposable.

**Pour mettre un terme à la situation de violation du Code de la Consommation le Tribunal de Grande Instance**

**interdira sous astreinte de 5000 € par infraction à EURONAT SAS 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 » est représentative des détenteurs d'un droit de jouissance,
- que la redevance « Travaux » serait conforme aux documents contractuels actuellement liant les parties.

**Condamnera sous astreinte définitive de 5.000 € EURONAT SAS à**

- Définir dans un délai de 30 jours de la signification du jugement les prestations qui sont la contrepartie de la redevance payé actuellement. (*2014*)

**De condamner la Société EURONAT SAS à payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC et aux dépens.**

**Ordonner l'exécution provisoire**

**SOUS TOUTES RÉSERVES.**

**DONT ACTE.**

Pièces :

.....