

**PREMIÈRE CHAMBRE
CIVILE**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 27 OCTOBRE 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

70B

**N° RG 18/10582 - N° Portalis
DBX6-W-B7C-S4QF**

Minute n° 2022/00

**Madame Caroline RAFFRAY Vice-Présidente,
Madame Patricia COLOMBET , Vice-Présidente,
Monsieur Ollivier JOULIN, Magistrat**

**Madame Hassna AHMAR-ERRAS, adjoint administratif faisant
fonction de Greffier**

DEBATS :

A l'audience publique du 15 Septembre 2022 conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Ollivier JOULIN, magistrat chargée du rapport, qui a entendu les plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés, et en a rendu compte dans son délibéré.

JUGEMENT:

Contradictoire
Premier ressort,
Par mise à disposition au greffe,

DEMANDEURS :

Exécutoires délivrées

le

à

Avocats : la SELARL CABINET
CAPORALE - MAILLOT - BLATT
ASSOCIES
la SELARL VISSERON

Monsieur Jean René ALZIEU
né le 08 Mai 1949 à SAINT MANDE (94160)
15 avenue de Madagascar Euronat
33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

représenté par Maître Olivier MAILLOT de la SELARL
CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT ASSOCIES,
avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

Monsieur Gilles de BOHAN
né le 09 Juin 1948 à REIMS (51100)
29 rue Saint Claude
17000 LA ROCHELLE

représenté par Maître Olivier MAILLOT de la SELARL
CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT ASSOCIES,
avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

Monsieur Armand PERONT
né le 29 Juin 1940 à L'AIGLE (61300)
11 boulevard de Centrafrique Euronat
33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

représenté par Maître Olivier MAILLOT de la SELARL
CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT ASSOCIES,
avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

DEFENDERESSE :

S.A.S. EURONAT
Lieu dit Dépée
33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

représentée par Maître Eric VISSERON de la SELARL
VISSERON, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

EXPOSE DU LITIGE

La SAS EURONAT Société par actions simplifiée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°302476403, dont le siège social est sis Lieu-dit Dépée 33590 GRAYAN ET L'HOPITAL est titulaire d'un bail à construction en date du 18 juin 1975 au terme duquel elle a été autorisée à édifier un centre à destination naturiste comportant un camping, des bungalows, des installations sanitaires, commerciales et sportives sur un domaine boisé de la façade Atlantique d'une superficie de 334 hectares.

Le bail à construction prévoit que « *Le camp de naturistes dont s'agit consiste en un ensemble d'installations permettant d'atteindre la capacité d'hébergement de cinq mille usagers conformément aux arrêtés de Monsieur le Préfet de la Gironde, en date du dix neuf mars mil neuf cent soixante treize dont une ampliation, certifiée conforme, est demeurée ci-annexée après mention.* ». Les arrêtés précisent que le camping est destiné à accueillir 1.500 usagers maximum, les bungalows sont prévus pour l'accueil de 3.500 usagers.

La société EURONAT a rétrocédé à des usagers les droits de jouissance qu'elle détenait, par lots comprenant une parcelle de terrain et un bungalow, elle est restée seule titulaire des droits sur le camping, les commerces, le centre de thalassothérapie, la piscine, les terrains de sports et autres installations collectives.

Monsieur PÉRONT a signé un contrat de réservation en septembre 1990 pour une livraison prévue en décembre 1990, Monsieur ALZIEU a signé un contrat de réservation en octobre 2004, Monsieur DE BOHAN a signé un contrat de réservation en 2010, ces contrats faisaient référence à la jauge de

5.000 places prévue aux arrêtés de 1973, au contrat de bail à construction de 1975 et à l'état descriptif de division de 1977.

A l'issue de chacun des contrats de réservation, la société EURONAT a construit le bungalow commandé, le droit de jouissance de chacun des titulaires a été constaté par un acte notarié.

La société EURONAT indiquait en 2007 qu'il existait 966 bungalows avec 1259 unités d'hébergement (certains bungalows comportant plusieurs unités d'hébergement) et environ 8.000 lits.

La société EURONAT déposait une demande de permis d'aménager en 2013 afin de remplacer 222 emplacements de camping en 198 habitations légères de loisir pouvant contenir 6 lits soit un total de 1.188 lits.

En 2014, la société EURONAT a lancé un programme de construction de 36 nouveaux bungalows dénommé "village Afrique 2"

La capacité d'accueil était ainsi portée à environ 13.500 usagers.

Messieurs ALZIEU, DE BOHAN et PÉRONT, demandeurs à l'instance, font état du non-respect par la société EURONAT de ses obligations, le bail à construction limitant ses droits à l'édification de bungalows et emplacements de camping pour héberger 5.000 usagers, les réservations faites par ses contractants ayant, de manière déterminante été effectuées pour jouir d'espaces naturels, paisibles, à habitats dispersés avec la garantie du respect d'une jauge de 5.000 usagers fixée par les arrêtés préfectoraux de 1973 (3.500 pour les bungalows et 1.500 pour le camping).

Or cette jauge a été dépassée depuis 1989 pour les bungalows, pour le camping le nombre de places était de 4.200 au lieu de 1.500 en 1995. La société EURONAT n'a donc pas respecté ses obligations contractuelles.

Ils invoquent une tromperie, le texte des arrêtés préfectoraux cité dans le règlement de jouissance ayant été modifié "1.200 bungalows ou logements" étant remplacé par "1.200 bungalows ou 3.500 lits" - ce qui est très différent puisqu'un bungalow comporte entre 4 et 6 lits.

Ils rappellent qu'en 2007 la société EURONAT s'est engagée à ne plus construire mais que la société a poursuivi son programme en violation de ses obligations contractuelles et de cet engagement, en édifiant 22 nouveaux chalets (constat du 28 novembre 2018) et en poursuivant son programme après la délivrance de l'assignation (50 chalets - constat du 20 novembre 2020).

Ces constructions viennent évidemment concurrencer le marché de la cession des chalets anciens, ce qui affecte leur valeur patrimoniale.

Ils sollicitent en conséquence l'enlèvement sous astreinte de ces nouvelles constructions appartenant à EURONAT et le reboisement des espaces.

Ils estiment ne pas pouvoir solliciter le démontage des chalets qui ont été vendus, certains depuis plusieurs dizaines d'années et qui sont occupés de bonne foi par des usagers et imputent le préjudice de jouissance qui en résulte à la société EURONAT, les conditions d'occupation et l'agrément du site ayant été dépréciés par une sur occupation de l'espace limité depuis l'origine à 334 hectares. Ils chiffrent leur préjudice économique à 15% de la valeur d'acquisition de leurs droits.

Estimant avoir été victimes d'un dol, les tromperies étant manifestes, ils sollicitent 20.000 € chacun en réparation de ce poste de préjudice.

Ils réclament en définitive au terme de leurs dernières conclusions signifiées le 14 décembre 2021 de voir :

DIRE ET JUGER que les contrats de réservation signés par les demandeurs faisaient expressément référence à une limite de 5.000 usagers, dans l'ensemble du domaine EURONAT de 334 ha sur les parcelles sises Commune de GRAYAN L'HOPITAL, cadastrée Section A n°2, pour 74 ha 93 a et 91 ca ; Section AB N°03 pour 43 ha 94 a et 74ca; Section AC N°01 pour 62 ha 02 a et 42 ca et Section AD N°1 pour 149 ha 34 a et 25 ca , l'ensemble correspondant à une parcelle plus vaste antérieurement cadastrée E 866,

CONSTATER que la limite de 5.000 usagers est entrée dans le champ contractuel,

CONSTATER que la société EURONAT ne conteste pas avoir dépassé la limite de 5.000 usagers, et confirme que le nombre actuel dépasse les 13 000 usagers.

CONDAMNER la société EURONAT, pour l'avenir et à compter du jour de la délivrance de la présente assignation, à ne plus procéder sur lesdites parcelles à l'édification de constructions à usage d'hébergement, ni de places de camping au-delà des emplacements actuels.

CONDAMNER la société EURONAT à procéder à l'enlèvement, parmi les édifications suivantes, de celles qui restent la propriété d'EURONAT :

- le chalet construit avenue de Norvège constaté par Me DUPART et appelé « 18 Norvège »
- les 15 chalets de type Estuaire situés allée des Marquises et constatés par Me DUPART Huissier ;
- les 3 chalets de type Estuaire implantés boulevard de Polynésie et constatés par Me DUPART
- les 3 chalets édifiés allée des Lauriers et constatés par Me DUPART
- les 12 chalets édifiés allée des Marquises postérieurement au constat de Me DUPART
- les 29 chalets édifiés allée des Lauriers postérieurement au constat de Me DUPART les 2 chalets édifiés aux numéros 1 et 3 de l'allée Tanzanie

Et toutes nouvelles constructions appartenant à EURONAT qui pourront avoir été érigées après le constat de Maître DUPART le 20 novembre 2020

ASSORTIR cette condamnation à enlèvement d'une astreinte de 500€ par jour de retard et par construction qui commencera de courir à l'expiration d'une période de deux mois qui aura suivi la signification du jugement à venir,

CONDAMNER la société EURONAT à reboiser les zones libérées des constructions par des arbres de hautes tiges d'au moins six ans d'age.

PRONONCER l'engagement de la responsabilité contractuelle de la société EURONAT pour inexécution de ses obligations,

CONDAMNER la société EURONAT à indemniser Monsieur PERONT, Monsieur ALZIEU et Monsieur DE BOHAN à hauteur de 30.000 euros chacun, pour préjudice de jouissance.

CONDAMNER la société EURONAT à indemniser Monsieur PERONT, Monsieur ALZIEU et

Monsieur DE BOHAN pour préjudice économique à hauteur de 15% de leur prix d'achat revalorisé suivant l'indice de la construction :

Pour Monsieur PÉRONT: 18552 €

Pour Monsieur DE BOHAN : 45 527 €

Pour Monsieur ALZIEU : 52 914 €

CONSTATER que la société EURONAT a volontairement dissimulé des informations déterminantes à ses cocontractants,

CONSTATER que la société EURONAT s'est rendue coupable de manœuvres dolosives,

DIRE ET JUGER que les manœuvres dolosives de la société EURONAT causent aux requérants un dol qui doit être sanctionné.

CONDAMNER la société EURONAT à indemniser Monsieur PERONT, Monsieur ALZIEU et Monsieur DE BOHAN à hauteur de 20.000 euros chacun, au titre de dol.

En tout état de cause,

REJETER la demande reconventionnelle d'indemnisation à hauteur de 73.628 € formée par la société EURONAT,

CONDAMNER la société EURONAT à verser à Monsieur PERONT, Monsieur ALZIEU et Monsieur DE BOHAN la somme de 3.000 € chacun sur la base des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Il convient, pour un plus ample exposé de se référer expressément aux dernières conclusions signifiées par RPVA le 14 décembre 2021.

La Société EURONAT SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 302 476 403 dont le siège social est sis au Lieudit Dépée, à GRAYAN L'HOPITAL (33590), s'oppose aux demandes ainsi formulées et réclame reconventionnellement la somme de 73 628 € (soixante-treize mille six cent vingt-huit euros) de dommages-intérêts au titre du préjudice subi par elle, outre intérêt au taux légal et la somme de 9.000 € (3.000 € par demandeur) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient en effet qu'elle a obtenu, le 28 août 2014, un arrêté lui accordant un permis de construire concernant 36 maisons en bois – bungalows- pour le village « Europe 2 », le pavillon témoin a été édifié en 2016, aucun recours n'a été exercé à l'encontre de l'arrêté de permis de construire.

Elle rappelle que que le bail à construction du 18 juin 1975, texte de base des constructions édifiées par EURONAT, en son article 1 page 5, prévoit des bungalows pour 3500 usagers au maximum, pour lesquels il est nécessaire de construire 1200 bungalows ou logements et 500 places de camping-caravaning et indique aussi « tout dépassement de ces normes devra requérir obligatoirement l'autorisation du bailleur ».

A ce jour, 1.006 bungalows ont été édifiés ce qui est en deçà des 1.200 prévus. Le règlement de jouissance fait bien état de 1.200 bungalows.

En outre la notion de nombre d'usagers des arrêtés de 1973 est caduque et obsolète : la loi de décentralisation donne désormais compétence aux communes pour la délivrance des autorisations de construction/aménagements. Elle se prévaut également de l'accord du préfet en date du 28 mars 1984 considérant la jauge de 5.000 lits caduque, la capacité étant désormais évaluée en m² de surfaces hors d'œuvre nette (SHON) les décisions étant intégrées dans le règlement du POS, lequel a fait l'objet de modifications dès 1986.

Ainsi, la limite pour la construction du secteur bungalows d'EURONAT est actuellement fixée à 87 000 m² de SHON qui est devenue le seul critère de référence de construction au sein du centre, 72.607,77 m² ont été utilisé et le nombre maximum de bungalows (1.200) n'est pas atteint.

La société EURONAT soutient qu'elle devait nécessairement faire référence à son titre, le bail à construction qui a été consenti, dans les actes de cession, sans que cela implique l'intégration comme norme contractuelle de la jauge initiale, d'autant que les actes font référence au POS et rappellent que l'ensemble immobilier est soumis au plan d'urbanisme.

Les demandeurs ne pouvaient ignorer l'évolution du nombre de bungalows et de lits, il y avait 3.911 lits lors de la première acquisition de Monsieur PERONT en 1990, Monsieur ALZIEU qui dispose de 4 bungalow (7 unités d'hébergement) a acquis le 995^{ème} lot (sur 1006 construits pour une capacité de 6613 lits) Monsieur De BOHAN a acquis le 990^{ème} bungalow (capacité d'hébergement de 6.583 lits à l'époque en 2011).

Autrement dit, si la jauge de 3.500 lits en bungalow était restée la norme qui s'imposait, les demandeurs n'auraient jamais pu acquérir les droits qu'ils détiennent - heureusement, ces règles sont désormais caduques.

La société considère que la portée juridique du document de la société EURONAT adressé à l'association IFE-AIDE le 16 mai 2007, s'inscrit dans le cadre d'une négociation avec cette association qui fédère des titulaires d'un droit de jouissance, la signature de ce document incluant une renonciation à un recours contre le permis de construire obtenu le 29 mars 2007, néanmoins, ce document n'a pas été signé par le président de l'association et un recours a été exercé contre l'arrêté de permis de construire, de sorte que les pourparlers ont cessé et ce document est non avenu et est sans portée contractuelle.

La défenderesse fait l'analyse des demandes de démolitions, soulignant leur caractère discriminatoire puisque ces demandes ne concernent que les constructions supposées lui appartenir, comprenant ainsi des constructions légères (mobil-hom) du camping, venues remplacer des habitations légères vétustes, sans augmentation du nombre de lits - tandis que les demandeurs tolèrent les constructions de bungalows effectuées pour leurs voisins avec lesquels ils se liés d'amitié...

Elle considère qu'aucun préjudice n'est démontré, les constructions visées se situant à 550 m, 750 m et 1,3 km de l'implantation des demandeurs. Sur 335 hectares il reste 261 hectares de surface naturelle, le site permettant un accès direct aux plages, les cessions s'y font avec des plus-values significatives. Les revenus que les demandeurs tirent de la location de leurs bungalows sont en augmentation

constante.

En revanche l'action actuelle paralyse la poursuite de la construction du village EUROPE II et elle subit le manque à gagner de la mévente de 35 chalets pour lesquels elle s'est acquittée de la taxe d'aménagement pour 73.628 € .

Il convient pour un plus ample exposé de se référer aux conclusions signifiées le 3 juin 2022

DISCUSSION

Selon l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Il s'en déduit qu'il appartient au juge de rechercher quelle a été la commune intention des parties afin d'apprécier de leurs obligations respectives.

En l'espèce, il n'existe pas de discussions sur le fait que la société Euronat a respecté son obligation de délivrance en mettant à la disposition de ses contractants un bungalow dénommé unité d'hébergement sur un espace défini par un plan annexé à l'acte, moyennant un prix principal et une redevance annuelle.

L'acte de réservation, qui constitue la loi des parties rappelle que la société EURONAT est bénéficiaire d'un bail à construction consenti pour une durée de 70 ans à compter du 18 juin 1975, acte qui a été prorogé le 5 décembre 1983 jusqu'au 31 décembre 2073 et qu'ainsi, à l'expiration du bail, le droit de jouissance consenti prendra fin et que les constructions et améliorations éventuelles seront remises à la Commune bailleresse.

Il était effectivement nécessaire à la compréhension des droits et obligations respectives des parties de faire mention de la nature du titre dont était titulaire la société Euronat puisque cette société ne pouvait céder que des droits dont elle était titulaire. La mention des autorisations administratives et du bail à construction s'imposait.

Il est par ailleurs spécifié (page 4 article Location, pièce 7 demandeurs) que *dans le but de maintenir au Centre Naturiste euronat l'esprit qui a motivé sa réalisation, c'est-à-dire un village vacance ouvert au plus grand nombre, titulaire ou non d'un droit de jouissance (...)* *Il est fait obligation expresse à tous les titulaires du de jouissance de (...)* *Donner mandat à la société Euronat pour que cette dernière ait qualité pour louer l'habitat dont s'agit pendant la période durant laquelle le titulaire du droit de jouissance ne l'occupe pas.* Ces dispositions ne sont pas reprises dans le contrat produit au nom de Monsieur DEBOHAN (pièce 8) tandis que le contrat de monsieur et madame ALZIEU contient une clause alambiquée imposant au contractant réservant un bungalow de louer celui-ci lorsqu'il ne l'occupe pas personnellement par l'intermédiaire de la société Euronat, de la société GESNAT ou par tout autre intermédiaire, la société Euronat étant dans hypothèse dégagée de toute responsabilité.

Le tribunal déduit de ces dispositions contractuelles spécifiques que la commune intention des parties était d'assurer à ce village vacance, un taux d'occupation important, de sorte que le centre soit "ouvert

au plus grand nombre”.

Il convient d’observer que les contrats de réservation mentionnent, selon leur date, les différents permis d’aménager qui ont été octroyés au réservant, la société Euronat. Il est ainsi fait mention d’arrêtés autorisant la création d’un centre de vacance comprenant 250 places de caravanning, 250 places de camping, 3.500 usagers en unité d’hébergement dites “bungalows”, en 1973, le réservant ayant obtenu *de plus* en 1978 le permis de construire 112 bungalows (village EUROPE) puis en 1979 209 bungalows (village ASIE), puis en 1987 le permis de construire le village AFRIQUE (contrat de réservation de Monsieur PÉRONT) en 1991, permis de construire du village AMÉRIQUE DU SUD, en 1997, permis de construire pour le village AMÉRIQUE DU NORD, toujours en 1997, celui de construire le village OCÉANE (contrat de réservation Monsieur et Madame ALZIEU pièce 9 demandeurs) et en 2007 pour la construction de la deuxième tranche du village AFRIQUE (Contrat Monsieur Gilles DEBOHAN- pièce 8 demandeurs).

Le Tribunal déduit de ces dispositions contractuelles que la société EURONAT qui était tenue de justifier de l’origine de ses droits (bail à construction) a également informé ses contractants des autorisations administratives qu’elle avait obtenues au fur à mesure des années, de sorte que le nombre de bungalows implantés était en constante expansion.

Le contrat de jouissance au profit de Monsieur et Madame PÉRONT précise que celui-ci s’inscrit dans un programme conforme à diverses autorisations administratives permettant la construction de six villages (pièce 10) il en est de même du contrat au profit de Monsieur DEBOHAN (pièce 11) ou de celui de Monsieur et Madame ALZIEU où est bien spécifié le programme général dans lequel s’inscrit la construction de six villages (pièce 12).

Le Tribunal en déduit que EURONAT ne s’est pas contentée de faire état du seul premier arrêté l’autorisant à édifier un centre de vacance comportant 500 emplacement camping-caravanning et 3.500 places d’hébergement en bungalows mais à fait état d’un programme de construction évolutif, dans la perspective de la constitution de 6 villages, pour un total de construction initialement fixé à 1.200 bungalow par le règlement, chiffre qui n’est pas encore atteint puisqu’il est justifié de ce que la commune perçoit des loyers pour 1.006 bungalows en 2020 (pièce 30 défenderesse) il y avait 966 bungalows pour 1.259 unités d’hébergement en mai 2007 (pièce 18 défenderesse)

L’esprit général qui a déterminé les parties à contracter est donc celui de constituer un important centre de vacance, à vocation naturiste, avec un taux d’occupation significativement renforcé par l’obligation de mettre en location les lots inoccupés par les titulaires des droits de jouissance et ce dans le cadre des autorisations administratives données permettant l’extension des constructions au fur et à mesure de l’accomplissement du programme de réalisation de six villages.

Il ne résulte nullement du rappel des autorisations administratives obtenues, que la société EURONAT ait été tenue contractuellement de respecter une jauge de 5.000 lits dont 3.500 en bungalows, et ce d’autant que le nombre de bungalows mentionnés (1.200) conduisait nécessairement à dépasser le nombre de lits du fait d’un taux d’occupation supérieur à 3 par bungalow.

En conséquence, les demandeurs ne rapportent nullement la preuve qui leur incombe, le nombre de lits au sein du centre de vacance n'apparaissant nullement être une condition du contrat qu'ils ont conclu, il ne peut donc s'agir d'une condition déterminante.

Le dol est, selon l'article 1116 ancien du code civil une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Et ,selon l'article 1137 du code civil le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Le rappel des autorisations administratives auquel a été ajouté que d'autres autorisations pouvaient être données, ne constitue en rien une manœuvre dolosive, il s'agit d'une référence nécessaire au cadre juridique dans lequel s'inscrivait la convention entre les parties et il n'est nullement justifié que EURONAT aurait fait de la limitation du nombre de lits un argument de vente trompeur.

Les contractants, normalement attentifs se devaient de constater que le centre qui disposait de plus de 5.000 lits dès 1989, poursuivait son expansion avec les autorisations administratives nécessaires qui ont été mentionnées dans les actes de réservation. Il leur était loisible de contester les autorisations administratives s'ils estimaient qu'elles excédaient le cadre initialement fixé, néanmoins, l'autorité administrative a indiqué que ce cadre prévoyant une jauge de 5.000 places (dont 3.500 en bungalows) était caduc depuis 1984, l'avenir du site étant, selon le Préfet de région, apprécié non plus en terme de lits mais de m² de surface hors d'œuvre nette (SHON), le camping étant bloqué à 800 emplacements, le nombre de bungalows limité à 1.200 de 40 m² (ou groupés par deux ou quatre d'une surface de 80 à 160 m²).

Les demandeurs invoquent enfin un courrier du 16 mai 2007 (pièce 18) selon lequel ils considèrent que la société EURONAT s'est définitivement engagée à ne plus effectuer de nouvelles constructions. Ce courrier s'inscrit dans le cadre d'une négociation ouverte entre l'association IFE (qui défend les usagers) et EURONAT au sujet de la construction du village AFRIQUE 2^{ème} tranche. Il expose les positions respectives, EURONAT rappelant que selon elle la jauge initiale de 5.000 places n'excluait pas un dépassement en fonction des autorisations données, le nombre de lits étant de 8.000 à la date de rédaction de cet écrit, les capacités d'accueil étant désormais fixées en terme de SHON, permettant des constructions jusqu'à 87.000 m² (pour 68.000 m² réalisés ou àachever avec le village AFRIQUE 2). Il est enfin indiqué "La société EURONAT confirme que la SHON restante de 19.000 m² sera disponible et réservée uniquement pour l'agrandissement des bungalows existant. Elle s'engage irréversiblement en ce sens de sorte qu'aucune nouvelle construction ne pourra être effectué".

Cependant, ce courrier, qui devait être consigné par le président de l'association pour avoir une valeur contractuelle, est resté au stade unilatéral de l'énoncé d'engagements. En outre, il rappelle avec constance que la jauge de 5.000 n'est plus applicable et que EURONAT dispose encore de la faculté d'entreprendre pour 19.000 m² de constructions. Son engagement se limite seulement à n'effectuer ces constructions que dans le cadre d'un agrandissement des bungalows existants.

Il convient en conséquence de juger que cet acte unilatéral abdicatif du droit de construire pour 19.000 m²- sauf dans le cadre d'extension- , n'a été souscrit par la société commerciale EURONAT qu'en conformité avec son objet social qui est l'exploitation du site notamment par la construction et la mise en location de bungalows, la société EURONAT trouvant intérêt à éviter une relation conflictuelle avec l'association d'usagers en promettant de ne plus construire que dans le cadre d'extension des bungalows existants.

Le Tribunal considère que cet engagement unilatéral abdicatif s'inscrivait nécessairement dans le cadre d'une négociation. Les termes de cette négociation sont énoncés en ce que le document affirme que la jauge de 5.000 lits est caduque, la référence à la SHON est seule pertinente. Il est justifié que cette négociation n'a pas abouti, le président de l'IFE n'ayant pas donné suite et n'a pas apposé sa signature sur le document, la société EURONAT pouvait revenir sur l'engagement "irréversible" de réserver 19.000 m² de SHON disponible au seul agrandissement des bungalows existants. C'est donc à tort que les demandeurs invoquent le courrier du 16 mai 2007.

Les demandeurs, qui soutiennent encore que la jauge de 5.000 lits est toujours applicable, ne peuvent par ajustement de cause, se prévaloir d'une renonciation au droit de construire pour 19.000 m² en dehors de l'extension des bungalows existant.

La société EURONAT pouvait revenir sur cet engagement unilatéral et seule l'association à l'égard de laquelle cet engagement a été pris aurait pu lui en faire grief, les demandeurs disposant seulement du droit de contester devant la juridiction compétente les permis d'aménager ou de construire et non de se prévaloir d'un engagement à l'égard duquel ils sont considérés comme tiers.

Les demandeurs seront déboutés de l'ensemble de leurs prétentions dès lors qu'ils ne justifient pas que la société EURONAT aurait manqué à ses obligations contractuelles, étant précisé que l'augmentation du nombre de lits n'apparaît pas avoir occasionné un quelconque préjudice puisque singulièrement les prix des bungalows et les loyers perçus de leur location sont en constante progression. Ils ne justifient pas d'un trouble quelconque apporté à leur jouissance par des constructions qui sont distantes de plusieurs centaines de mètres de leurs lots et qui s'inscrivent dans le cadre d'une évolution prévisible du site.

La société EURONAT se porte reconventionnellement demanderesse en indemnisation du préjudice qu'elle aurait subi du fait de la paralysie de son programme de construction du village EUROPE II et la mévente de 35 chalets alors qu'elle a déjà du s'acquitter pour 73.628 € de taxe foncière d'aménagement.

Il résulte des pièces produites aux débats que les titres de perception de cette taxe dont il est demandé le remboursement par EURONAT prévoient un paiement avant le 15 novembre 2015 et le 15 décembre 2016 (pièce 43) ces frais ont donc été exposés avant l'introduction de la demande en 2018, ils n'ont pas été exposés en pure perte et pourront être répercutés sur les acquéreurs lorsque les constructions seront réalisées. Les demandeurs justifient pour leur part que la société EURONAT a poursuivi la construction de chalets (constats des 28 novembre 2017 et 20 novembre 2020) sans que la présente instance paralyse la conduite des projets d'EURONAT, il ne sera pas fait droit à la demande reconventionnelle.

L'équité commande de condamner Monsieur PÉRONT, Monsieur ALZIEU et Monsieur DE BOHAN à verser chacun la somme de 2.000 € à la société EURONAT en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

STATUANT par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort.

DÉBOUTE Messieurs ALZIEU, DE BOHAN et PÉRONT de leurs demandes.

DÉBOUTE la société EURONAT de sa demande reconventionnelle.

CONDAMNE Messieurs ALZIEU, DE BOHAN et PÉRONT à verser chacun la somme de 2.000 € à la société EURONAT sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNE Messieurs ALZIEU, DE BOHAN et PÉRONT aux entiers dépens.

La présente décision est signée par Madame RAFFRAY Vice-Présidente, et Madame AHMAR-ERRAS, adjoint administratif faisant fonction de Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT