

**5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**  
**SUR LE FOND**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE**  
**DE BORDEAUX**  
**5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**

**JUGEMENT DU 03 DECEMBRE 2020**

51G

N° RG 15/02810 - N° Portalis  
DBX6-W-B67-PFYD

Minute n° 2020/00

**AFFAIRE :**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Lors des débats et du délibéré :

Pierre GUILLOUT, Vice-Président  
Caroline BARET Vice-Présidente  
Anne MURE, Vice-Présidente

Greffier, lors des débats et du prononcé  
Isabelle SANCHEZ, Greffier

**DÉBATS :**

A l'audience publique du 17 Septembre 2020

Délibéré au 19 novembre 2020, prorogé au 03 décembre 2020

Sur rapport de Monsieur Pierre GUILLOUT 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:**

Monsieur Alain

représenté par Me Jutta LAURICH, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

Monsieur Jean-Paul  
né ]

Pirschweg 3  
D-69118 HEIDELBERG (ALLEMAGNE)

représentée par Me Jutta LAURICH, avocat au barreau de  
BORDEAUX, avocat plaidant

\*\*\*\*\*

Le litige dont est saisi le tribunal a pour objet principal de déterminer le **montant d'une nouvelle redevance annuelle** à compter de l'année 2015 et jusqu'à l'année 2020, composée d'une redevance d'usage et de la redevance pour couvrir les dépenses d'entretien et de conservation des investissements, payable par chacun des titulaires d'un droit de jouissance de bungalow dans le centre naturiste Euronat et des parties communes, l'ensemble composé de bungalows de catégories différentes pour une superficie de 335 ha et situé sur la commune de Grayan et L'Hôpital, sur le département de la Gironde, légèrement au sud de la pointe de Graves et de Soulac-sur-Mer.

Le tribunal a été saisi initialement par acte du 30 décembre 2014 délivré par 22 titulaires d'un TDJ à l'encontre de la société Euronat, assignation introductory d'instance complétée par une seconde assignation du 11 mars 2015 délivrée par 168 titulaires de ce même droit du même centre , avec jonction de la seconde instance à l'instance initiale, outre des interventions volontaires par acte du 29 juin 2015, soit un total de 251 demandeurs.

Par **jugement contradictoire du 23 février 2017**, le tribunal a ordonné, **avant dire droit**, une expertise aux fins d'éclairer la juridiction pour chiffrer le montant de la redevance à compter de l'année 2015 en désignant Monsieur Stéphane Conesa avec une consignation à la charge de la société Euronat.

L'expert judiciaire, en la personne de Monsieur Jean-Michel Pelle en remplacement de l'expert précité, a déposé son **rappport définitif le 07 janvier 2019**.

Vu l'ordonnance du 16 juin 2020 par laquelle le juge de la mise en état a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture initialement rendue le 13 mai 2020 avec renvoi de l'affaire à la mise en état continue le 2 septembre suite au changement d'avocat de Monsieur de Bohan afin de permettre à son avocat de conclure utilement ainsi qu'aux autres parties d'y répondre,

**Vu les dernières conclusions communes de l'ensemble des demandeurs** à l'exception d'un seul d'entre eux, au visa des articles 5, 1134, 1162, 1165 et 1174 du Code civil dans leur version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 outre les articles L 120-1, L 121-1, L 111-1 et R 132-1 du code de la consommation, notifiées par voie électronique le 7 septembre 2020, tendant à condamner la société Euronat à appliquer pour le calcul de la redevance à partir de l'année 2015 comme seul document contractuel l'article quatre de l'avenant de 2004 annexés à la lettre de cette société du 9 novembre 2004, en annulant l'ensemble des factures émises condamnant la société à établir de nouvelles factures pour les années 2015, 2020 dans les conditions précisées au dispositif des écritures tenant compte de la catégorie des bungalows,

**Vu les dernières conclusions de Monsieur Gilles de Bohan** au visa des articles 1303 et 1304

du Code civil, notifiées par voie électronique le 7 septembre 2020,

**Vu les dernières conclusions de la société Euronat**, notifiées par voie électronique le 4 septembre 2020, au visa notamment des articles anciens 1134, 1156 et 1157 du Code civil, tendant au débouté des demandes et à dire que les modalités de réajustement de la redevance appliquée depuis 2015 sont conformes aux dispositions contractuelles liant les parties avec condamnation de chacun des requérants à payer une somme correspondant au type de studio et, à titre subsidiaire, en homologuant le rapport d'expertise en ce qu'il a validé le réajustement de la redevance annuelle ainsi, à titre infiniment subsidiaire, en homologuant ce même rapport en ce qu'il a validé le réajustement de la redevance annuelle ainsi que l'augmentation annuelle concernant la redevance pour couvrir les dépenses d'entretien,

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 9 septembre 2020 avec fixation de l'affaire pour une audience de plaidoirie le 17 septembre 2020,

**Motifs de la décision:**

Préalablement à l'examen du bien-fondé des prétentions respectives des parties, qui s'opposent sur les modalités de la détermination d'une nouvelle redevance à compter de l'année 2015, à savoir, d'une part, les titulaires d'un droit de jouissance de bungalow du centre de naturiste précité débiteurs de la redevance et, d'autre part, l'exploitant du centre, la société Euronat, créanciers de la redevance, il convient de rappeler le contexte ainsi que l'origine du litige.

Par acte authentique du 18 juin 1975, la commune Grayan et L'Hôpital a consenti un bail à construction de 99 ans, du 18 juin 1975 au 31 décembre 2073, suite à une prorogation au terme initialement prévu en décembre 2044, au bénéfice de la **société Euronat** sur un terrain de 335 ha situés au lieu-dit "Lede de l'Hopital", pour la **gestion d'un centre de naturiste**, le locataire ayant obtenu un permis de construire des bungalows (1194 bungalows construits).

Le centre de naturiste comprend notamment six villages: Amérique du Nord, Amérique du Sud, Afrique, Europe, Asie et Océanie constitués d'unités d'hébergement dont le droit d'usage peut être cédé en jouissance pendant la durée du bail à construire, à des tiers, personnes ayant la qualité de naturiste ; de même le centre comprend un centre d'accueil et de contrôle, centre de loisirs et commerciale, un centre de caravaning, un camping et un centre de secours, outre divers emplacements affectés à des aménagements ultérieurs tous les aménagements et installations devant permettre la bonne marche du centre.

---

Il est également prévu que le centre naturiste ne sera jamais placé sous le régime de la copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965 et que par suite il ne peut exister de syndicats formés de tous les titulaires de droits de jouissance, l'administration générale du centre devant, pendant toute la durée du bail à construire, être assumé par la société Euronat.

De même, il est prévu que les parties générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les titulaires de droits de jouissance et elles comprennent notamment l'usage et la jouissance des voies et des réseaux qui sont implantés, des allées, des parkings, de la plage et des espaces laissés par la société à la libre circulation en attendant que les aménagements définitifs se réalisaient, chaque titulaire de droits de jouissance, notamment dans les villages, à la jouissance exclusive de l'emplacement autour de son bungalow.

L'ensemble immobilier concerné a fait l'objet d'un **règlement de jouissance** et d'un état descriptif de division et de divers modificatifs publiés au bureau des hypothèques de Lesparre, avec **substitution par**

**acte notarié du 17 septembre 2004 d'un nouvel article IV intitulé " montant des charges"du titre II intitulé "charges communes générales et particulières".**

La société Euronat a cédé des droits de jouissance des terrains avec les constructions sur la même durée que le bail à construire et comprenant un droit d'usage d'une unité d'hébergement ou bungalow (1), droit d'usage de toutes choses et parties communes à l'ensemble du centre naturiste Euronat (2) et les millionièmes du droit de jouissance du sol (3).

Deux cinquante et un (251) demandeurs titulaires chacun d'un **droit de jouissance** portant sur **un bungalow et un terrain** d'environ 500 m<sup>2</sup> ont saisi le tribunal aux fins de mettre un terme à la situation de violation du code de la consommation et d'interdire, sous astreinte par infraction, à la société Euronat de prétendre directement ou indirectement que la **transaction signée le 22 novembre 2014** (la société Euronat et l'association Internationale Freunde Euronats - Amis internationaux d'Euronat, dite "IFE-Aide", constituée en 2000), serait obligatoire pour tous les détenteurs d'un droit de jouissance, que l'association "IFE-Aide" serait représentative des détenteurs d'un droit de jouissance, que la redevance "Travaux" serait conforme aux documents contractuels liant actuellement les parties, après avoir constaté le paiement par chacun des détenteurs du droit de jouissance d'une somme pour chacun d'eux au titre de l'année 2015.

Ainsi que rappelé ci-dessus, le **litige a pour objet** la détermination du montant d'une nouvelle redevance annuelle à compter de l'année 2015 et jusqu'à l'année 2020, composée selon la société Euronat d'une redevance d'usage et de la redevance pour couvrir les dépenses d'entretien et de conservation des investissements, deuxième redevance que contestent les demandeurs, et il résulte des productions l'existence d'une première négociation en 2004 puis après dix ans d'une nouvelle négociation en 2014 conclue par une transaction le 22 novembre 2014 signé par une majorité de TDJ mais à laquelle se sont opposés un certain nombre d'autres titulaires de même droit au motif de l'augmentation de la redevance réclamée par la société exploitante (Euronat) invoquant la nécessité de réaliser au bout de 40 ans d'importants travaux de rénovation de l'obligation de financement contractuel avec une détermination par l'expert choisi la quote-part travaux en réajustement des charges, compte tenu des frais à exécuter pour la conservation des investissements réalisés.

À la suite de l'**assignation introductory d'instance**, et en raison du défaut d'accord entre les parties sur le montant d'une nouvelle redevance à compter de l'année 2015, au vue d'une expertise de Monsieur Paquier à l'origine du calcul de la redevance en 2004 et d'une nouvelle proposition, à la demande de la société Euronat, refusée par 240 titulaires du droit de jouissance, demandeurs à l'instance, sur les 1452 emplacements, le tribunal a ordonné, par **jugement avant dire droit susvisé**, une expertise judiciaire effectuée par **Monsieur Pelle** aux fins de vérifier les données prises en compte dans le calcul de la nouvelle-redevance, avec 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 du titulaire du droit de jouissance, eu égard à l'ancienneté du centre Euronat (40 ans) et la nécessité d'une rénovation des infrastructures.

L'expert judiciaire a déposé son **rappport définitif le 7 juillet 2019**, clôturé le 21 décembre 2018, composé de 28 pages outre sept annexes sous la forme du résultat analytique de la section camping, du tableau des charges affectées à la redevance, du dire n° 15 du conseil de la société défenderesse, de l'historique de la mission, des dires des parties et d'une note de synthèse des réponses aux dires des parties ainsi que de l'ordonnance.

En conclusion de son rapport, l'expert mentionne en page 26, à la rubrique traitant du réajustement de la redevance d'usage, que les dépenses d'entretien et les charges d'amortissement ne sont pas couvertes par la redevance en évaluant un déficit moyen annuel constaté entre 2009 et 2014 arrondies à **107 000**

€ tout en retenant quatre hypothèses de travail ; de même, il évalue le montant de la redevance annuelle pour couvrir les dépenses d'entretien et de conservation des investissements à une moyenne annuelle de 318 000 € au cours des années 2009 à 2014, tout en examinant également quatre hypothèses.

L'expert, au début de son rapport, dans l'exposé de la méthode de travail retenu, a relevé l'existence d'un montant important des charges d'exploitation et d'investissement issue de la comptabilité de la société Euronat qui concernait plusieurs secteurs d'activité du centre avec pour conséquence la nécessité de créer des sections analytiques et d'utiliser des clés de répartition, en relevant également que la détermination de ces clés pose difficultés, chacun des experts-comptables des demandeurs et de la société défenderesse appliquant une méthode différente, de sorte qu'il a dû arbitrer en faisant valoir qu'il n'existe pas de règle mathématique permettant de fixer objectivement les coefficients d'affectation et qu'il a décidé d'établir une comptabilité analytique pour l'ensemble des secteurs d'activité du centre pour les années 2014, 2015 et 2016, l'expert ayant travaillé sur la base des documents analytiques présenté par l'expert-comptable de la société qui a présenté ses résultats suite aux critères retenus par l'expert judiciaire.

Au terme de son rapport, l'expert judiciaire émet l'avis qu'il serait préférable de limiter sur 10 ans le chiffrage de la redevance et ainsi laisser la possibilité aux titulaires du droit de jouissance de contrôler la bonne exécution des travaux couverts par ce complément, décision relevant du tribunal.

Dans leurs **dernières susvisées la totalité des demandeurs**, à l'exception d'un seul, concluent dans les termes suivants:

- déclarer recevables les interventions volontaires par acte du 29 juin 2015,
- constater le désistement de Alain Brissaud et Brunet-Manquat Manoz,
- dire que l'accord transactionnel du 22 novembre 2014 est inopposable aux demandeurs,
- **condamner la société Euronat:**
  - à appliquer pour le calcul de la redevance à compter de l'année 2015 comme seul document contractuel entre les parties, le montant de la redevance de l'article IV de l'avenant de 2004 annexés à la lettre d'Euronat du 9 novembre 2004 (pièce 33),
  - à annuler les factures envoyées aux demandeurs à partir de 2015 concernant les redevances annuelles (facture 1) et la redevance travaux (facture 2) des années 2015 à 2020,
  - interdire à la société Euronat, sous astreinte de 5000 € par infraction, de prétendre que la transaction du 22 novembre 2014 est obligatoire pour tous les titulaires de droits de jouissance, que l'association IFE Aide est représentative des titulaires d'un droit de jouissance ou leurs mandataires et que la redevance "travaux" est conforme aux documents contractuels,
  - **condamner la société Euronat** à établir de nouvelles factures pour les années 2015 à 2020 et les avoirs correspondants avec au maximum les sommes déterminées en fonction, d'une part de la date de la saisine du tribunal ( assignations des 30 décembre 2014, 11 mars 2015 et I.V. des 29 JUIN 2015 et, d'autre part, du type de bungalow (de type Aquitaine, de type studio 100, de type studio 101, de type landais/landes/Médoc, de type Périgord, de type girondin, de type Louisiane),
  - condamnation de la société Euronat à payer une somme de 15 000 € au titre de l'article 700, outre les dépens et application de l'article 699.

**Monsieur de Bohan**, titulaire d'un droit de jouissance pour un bungalow de type Gironde, conclut dans les termes suivants:

- dire que le protocole 2014 est inopposable à Monsieur de Bohan,
- **ordonner à la société Euronat** de créer dans sa comptabilité, à partir de l'année 2015, un fonds de réserve dédiée à l'imprévision qui restera acquis à Euronat et qui prendra en produit 60 % de la redevance de base depuis 2015 et chaque année suivante, et en charge les dépenses relevant de l'imprévision,
- débouter la société Euronat de sa demande tendant au paiement de factures de redevance de charges d'exploitation et de redevance travaux au titre des années 2015 à 2020,
- **ordonner à la société Euronat** d'établir les factures de redevance suivantes: 517 € hors-taxes en 2015, 518 € hors-taxes en 2016, 521 € hors-taxes en 2017, 530 € hors-taxes en 2018, 540 € hors-taxes en 2019 et 552 € hors-taxes en 2020,
- **condamner la société Euronat** à payer la somme de 5717,20 euros TTC correspondant au trop-perçu pour les années 2015 à 2020, et dire que le paiement de cette somme par la société opérera apurement des comptes entre les parties,
- **ordonner que l'article IV** refondu du 17 décembre 2004 de la deuxième partie, titre II, de l'état descriptif de division et règlement de jouissance déposé le 9 mai 1977 en l'étude de Me Ricard notaire et régulièrement publié au service foncier de Lesparre le 25 mai 1977, volume de 1940 n°4 soit complété... " selon les modalités précisées au dispositif de ses écritures,
- dire que les formalités de transcription et de publication près du service de publicité foncière seront effectuées par Me Poulin notaire associé à ce nom aux frais de la société Euronat y compris les frais de publicité foncière,
- **condamner la société Euronat** à payer une somme de 20 000 € au titre de dommages intérêts pour les troubles causés à la jouissance paisible du bien depuis 2014,
- **condamner** cette société à payer une somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile avec l'exécution provisoire.

**Dans ses dernières écritures susvisées, la société Euronat**, au visa des articles 1134, 1156 et 1157 du Code civil, de l'article IV du règlement de jouissance, des actes de cession de droits de jouissance, du règlement de jouissance, des notes d'expertise ayant abouti au protocole transactionnel du 22 novembre 2014, du rapport du commissaire aux comptes et de l'expertise judiciaire, conclut dans les termes suivants:

1 - débouter des demandes,

2 - à titre reconventionnel:

- **condamner les opposants** à régler chacun à compter de l'année 2015 leurs redevances selon les modalités élaborées par expertise intégrée au règlement de jouissance, c'est-à-dire à payer les sommes suivantes pour les années 2015 à 2020:

- 12 262 € pour les bungalows de type landes, landais, Médoc, Djinn, Pyrénées,
- 9344 pour les bungalows de type Aquitaine,
- 7875€ pour les bungalows de type studio 100,
- 4254€ pour les bungalows de type studio 101,
- 8671€ pour les bungalows de type Périgord, Médoc II,
- 13 261€ pour les bungalows de type girondin,
- 13 956 pour les bungalows de type Louisiane,

3 - à titre subsidiaire:

- homologation partielle du rapport de l'expert judiciaire en ce qu'il a validé le réajustement de la redevance annuelle à hauteur de 107 000 € pour la redevance d'usage, mais en retenant la somme de 458 302 € concernant la redevance pour couvrir les dépenses d'entretien,
- condamnation de chacun des opposants à payer le solde de la redevance pour les années 2015 2020 :
  - 12 789 € pour les bungalows de type landes, landais, Médoc, Djinn, Pyrénées,
  - 9746 € pour les bungalows de type Aquitaine
  - 8214 € pour les bungalows de type studio 100,
  - 4469 € pour les bungalows de type studio 101,
  - 9044 € pour les bungalows de type Périgord, Médoc II,
  - 13 832€ pour les bungalows de type girondin,
  - 14 556€ pour les bungalows de type Louisiane,

4 - à titre infiniment subsidiaire:

- homologation totale du rapport d'experts en ce qu'il a validé le réajustement de la redevance annuelle à hauteur de 107 000 € pour la redevance d'usage et qu'il a validé l'augmentation à la somme de 318 000 € concernant la redevance pour couvrir les dépenses d'entretien,
- condamner les opposants pour les sommes dues au titre des années 2015 à 2020:
  - 11 811€ pour les bungalows de type landes, landais, Médoc, Djinn, Pyrénées,
  - 9101€ pour les bungalows type Aquitaine,
  - 7586€ pour les bungalows type studio 100,
  - 4127€ pour les d'un galop type studio 101,

- 8352€ pour les bungalows de type Périgord , Médoc II,
  - 12 774 pour les bungalows de type girondin,
  - 13 443 € pour les bungalows de type Louisiane ,
- dire que ces modalités d'augmentation de la redevance seront valables pour une durée de 10 ans, jusqu'à l'année 2024 incluse, les parties devant, pour la redevance 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,
- condamner l'ensemble des demandeurs solidairement à payer une somme de 20 000 € au titre de l'article 700 outre application de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans le **jugement avant dire droit** susvisé, pour motiver la désignation d'un expert, le tribunal a énoncé que l'article trois du protocole transactionnel signé le 5mai 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 calcul de la redevance 2014 et qu'il a été précisé qu'à l'échéance de la durée de 10 ans prévus 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 tribunal compétent.

De même, le tribunal mentionne qu'il a été précisé que les parties reconnaissent que l'acte de l'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, mentionnant en outre que les parties ne se sont pas accordées sur le montant d'une nouvelle redevance à compter de 2015 et que 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 du droit de jouissance demandeurs à l'instance sur 1452 emplacements, de sorte qu'a été ordonnée par le tribunal une nouvelle expertise, ayant fait l'objet d'une demande de la part de la société Euronat acceptée par les demandeurs à l'instance, qui permettra à ces derniers de faire vérifier par un technicien les données prises en compte dans le calcul de la nouvelle redevance.

Le tribunal a également précisé qu'il sera demandé 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 droits de jouissance, égard à l'âge de 40 ans du centre Euronat et de la nécessité d'une rénovation des infrastructures, la mission confiée à l'expert judiciaire comportant comme dernier chef de 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, après avoir notamment donné un avis sur la quote-part des charges d'exploitation et d'investissement devant être mis à la charge des titulaires du droit de jouissance.

Il est produit une copie des **statuts de l'association** dénommée "Internationale Freunde Euronats/Amis internationaux d'Euronats (IFE-Aide) enregistrée depuis le 24 juillet 2020, pour une durée illimitée a notamment pour objet de travailler en permanence avec l'administration du centre naturiste d'Euronat dans le but de maintenir ou d'améliorer les infrastructures et les conditions de séjour dans le centre naturiste d'Euronat et de représenter l'ensemble des adhérents en matière de droit, et pour tout ce qui concerne leur intérêt en général, tantôt fêtes intervenant dans le centre naturiste d'Euronat, L'association

se composant de membres adhérents, de membres bienfaiteurs et de membres d'honneur, constitué de personnes physiques majeures.

Il est également produit un exemplaire d'une cession de droits de jouissance concernant ce centre de naturiste sur la commune concernée qui prévoit que les cessionnaires devront payer à la société Euronat , pour les prestations dues au titre de la gestion, de l'exploitation et de l'animation du centre naturiste, des charges annuelles calculées sur une base, pour l'acte concerné 4054F hors-taxes, avec précision que le droit cérait un droit de jouissance limitée à la durée du bail et non pas un droit en pleine propriété; de même dans un exemplaire du bail à construire Il est précisé que le loyer annuel est composé de deux éléments un premier élément sous la forme de loyer proprement dit et d'un deuxième élément sous la forme d'une redevance supplémentaire payable le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour tous les bungalows et logements fixes étant précisé que chaque titulaire du droit de jouissance, notamment dans les villages à la jouissance exclusive de l'emplacement autour de son bungalow.

Il est encore produit la refonte de l'état descriptif de division du règlement de jouissance établie par la société Euronat, enregistré chez Me Poulin, notaire, dans la deuxième partie relative aux droits et obligations des titulaires de droits de jouissance, contient titre II traitant des charges communes générales et particulières et cahier des charges d'exploitation avec **un article IV** concernant le montant des charges qui prévoit que le montant total des charges annuelles pour les bungalows comprend le droit d'usage, le droit de séjour ainsi que le droit d'exploitation, d'entretien d'animation avec une indexation à concurrence de 57 % sur l'indice national du coût de la construction et à concurrence 43 % sur la variation du salaire minimum interprofessionnel de croissance, calcul effectué par type de bungalows pour les années 2002 à 2004, avec mention que ce mode de calcul des charges annuelles s'appliquera pour une durée de 10 années soit jusqu'à la réévaluation des charges qui interviendra au plus tard au cours de l'année 2014 outre que les modalités de réévaluation des charges qui interviendra en cours de l'année 2015 devra faire l'objet d'un accord préalable entre la société gestionnaire est exploitante et titulaire d'un droit de jouissance ou leurs représentants valablement désignés, au plus tard le 30 juillet 2014 et, à défaut, les parties soumettront la définition de ces modalités auprès du tribunal compétent.

La rédaction de ce nouvel article précité a été annoncé par courrier du 9 novembre 2004 adressé par la société Euronat à chacun des titulaires de droits de jouissance , ayant pour objet la redevance d'un bungalow, que comme il avait été annoncé dans un précédent courrier, il est joint la nouvelle rédaction de l'article IV A précité du règlement de jouissance d'Euronat, définissant désormais le calcul de la redevance bungalow, documents rédigés par l'étude de Me Poulin, conformément aux termes du protocole transactionnel du 5 mai 2004, de sorte que ce nouvel article IV annexé, dénommé IV A nouveau du cahier des charges, se substitue à l'ancien article IV publié au bureau des hypothèques le 25 mai 1977.

---

**Le protocole d'accord transactionnel signé le 22 novembre 2014** par la société Euronat et l'association précitée IFE-Aide, dans les demandeurs à la présente instance soutiennent qu'il ne leur est pas applicable, rappelle en préambule que durant la courant de l'année 2001 divergence survenue sur l'interprétation du règlement de jouissance quant à l'augmentation de la redevance souhaitée par la société exploitante, une procédure a été initiée devant le TGI de Bordeaux avec désignation de Monsieur Paquier en qualité d'expert judiciaire par ordonnance du 3 avril 2003 dont l'intervention a permis aux parties de signer le 5 mai 2004 un protocole transactionnel au terme duquel il était arrêté un tableau établissant les nouvelles redevances du par les titulaires de droits de jouissance de bungalow à la société exploitante .

Il était également rappelé, que l'association est apparue comme interlocuteur privilégié pour négocier et signer un accord, appliqué et respecté durant 10 ans pour la totalité des titulaires de droits de jouissance adhérents ou non à l'association, accord qui prévoyait que ce mode de calcul est choisi et

accepté par les parties pour une durée de 10 ans soit jusqu'au calcul de la redevance 2014 et qu'à l'échéance de la durée de 10 ans prévus et avant la fixation de la redevance pour l'année 2015 les parties devront également se réunir au plus tard le 30 janvier 2014 et en cas de désaccord soumettre le problème tribunal compétent, de sorte que fin 2012 les parties ont pris contact pour définir un calendrier des négociations, la société exploitante ayant souhaité une revalorisation importante de la redevance en comparaison avec d'autres structures naturistes de la côte (La Jenny -CHM...) Et l'association ayant considéré qu'en l'absence d'éléments nouveaux il convenait de reconduire le protocole signé le 4 mai 2014 pour une nouvelle durée de 10 ans, à l'origine de la décision les parties protocole de désigner le 28 février 2014 Monsieur Paquier , expert judiciaire l'origine de l'accord de 2004, aux fins de déterminer une méthodologie et des modalités d'ajustement de la redevance le cas d'opérations d'expertise contradictoire.

Le protocole contient de la page 3 à 6, suite au préambule historique rappelé ci-dessus, les termes de l'accord des parties de huit articles dont l'article a pour objet la redevance bungalow et l'article huit de la durée de validité du protocole qui mentionne que le mode de calcul de la redevance est choisi et accepté pour une durée de 10 ans soit jusqu'à la redevance de 1024 incluses, qu'il sera opposable à toute personne qui viendrait au droit de la société exploitante et qu'il sera diffusé à l'ensemble des titulaires du droit de jouissance, protocole valant transaction sens de l'article 2044.

L'article 1 précité prévoit qu'au regard des préconisations de l'expert, les parties conviennent d'identifier deux fondements différents dans le calcul de la redevance, le premier destiné à couvrir les charges usuelles de fonctionnement et d'entretien courant le second destiné aux travaux de rénovation lourde liée notamment au vieillissement du centre est limité à la période de 10 ans de 2015, 2014, avec mention que le premier fondement de la redevance sera constitué de la redevance annuelle de fonctionnement usuel qui supportera l'indexation annuelle selon la clé retenue dans le protocole de 2004 avec l'indexation de 57 % et 43 % et s'y ajoutera une revalorisation progressive de 20 % sur 10 ans et que s'agissant du second fondement de la redevance, le prévisionnel de travaux de rénovation lourde projetée s'élève un montant de 7,3 millions d'euros sur 10 ans et qu'il sera imputé de 58 % à la section bungalow, les autres 42 % restants la charge de la société Euronat.

L'argumentation principale des demandeurs , consiste à soutenir que la transaction précitée du 22 novembre 2014 ne leur est pas opposable et que la société Euronat, société exploitante doit appliquer pour le calcul de la redevance à compter de l'année 2015 le seul document contractuel valable, l'article IV de l'avenant 2004 annexé à la lettre Euronat du 9 novembre 2004, là où la société exploitante invoque les dispositions de ce protocole ayant pour objet de créer une redevance pour les charges usuelles et frais de fonctionnement selon les modalités du protocole de 2004 ainsi que d'une deuxième redevance pour les travaux lourds et d'entretien.

Les demandeurs font valoir que l'argumentation économique invoquée par la société Euronat pour justifier d'une redevance pour travaux lourds et d'entretien ne vaut pas arguments juridiques et principalement que le protocole transactionnel du 22 novembre 2014 leur est inopposable dès lors qu'il a été signé par une association qui n'a aucune des prérogatives de l'assemblée générale de copropriété, ni pouvoir pour négocier des modifications contractuelles au nom de ses adhérents a fortiori des personnes qui n'en sont pas membres, outre l'absence de pouvoir individuel pour mener une quelconque négociation et conclure des avenants aux contrats individuels, la société Euronat ne pouvant raisonner par déduction et soutenir que mandat avait existé en 2004 pour justifier de mandat en 2014 alors même qu'en 2004 il avait été donné un pouvoir individuel ,les demandeurs étant représentés par un avocat dans le cas de mandat à l'item outre qu'en 2004, il était convenu que chaque titulaire du droit de jouissance devait signer séparément un accord pour l'adhésion au protocole de l'époque et la société exploitante a procédé à la publication au bureau des hypothèques afin de les rendre opposable aux futurs acquéreurs d'un droit de jouissance.

Ils prétendent encore outre l'absence de pièce de nature à établir l'existence de mandat individuel donnée à l'association, que le protocole ne mentionne pas que l'association intervient au nom de quiconque, la signature est emportée au nom d'IFE, la mention dans le protocole de ce que cette association représente les intérêts de ses membres ne pouvant constituer la preuve de mandat pour conclure des avenants individuels à des contrats préexistants, cette association étant chargée tout au plus d'une activité de lobbying auprès de la société exploitante, de nature à justifier de manière surabondante à défaut de pouvoir du mandataire et la nullité de ladite transaction.

Ils soutiennent en outre qu'aucune qualification juridique du protocole, ne découle du statut de Monsieur Paquier en tant qu'expert alors qu'aucune désignation judiciaire, contrairement en 2004, n'est intervenue, ni aucune convocation à la réunion outre que la mission de Monsieur Paquier n'est pas définie, ce dernier n'ayant pas examiné et vérifier en détail les comptes et les pièces justificatives de la comptabilité de la société Melia, agit comme un arbitre ou négociateur, la publication à la conservation des hypothèques du protocole le 12 février 2015 étant sans conséquences juridiques dès lors qu'elle ne peut avoir pour conséquence de créer une obligation contractuelle qui n'existe pas antérieurement mais a pour effet seulement de rendre opposable aux tiers un contrat préexistant.

Il est aussi soutenu par les mêmes que la redevance travaux n'a aucun fondement juridique dès lors qu'elle n'est pas prévue dans l'avenant de 2004, qui énonce que la redevance comprend le droit d'usage, le droit de séjour ainsi que le droit d'exploitation, d'entretien et d'animation à la première phrase de l'article IV A, aucune disposition contractuelle ne prévoyant la prise en charge des investissements.

Monsieur Le Bohan soutient également que le protocole 2014 lui est inopposable.

En revanche, la société Euronat invoque la nécessité économique de la revalorisation des redevances, confirmée par les expertises amiabiles de Monsieur Pasquier et l'expertise judiciaire ainsi que des observations de l'expert-comptable du commissaire aux comptes et rappelle que le nouvel article quatre du règlement de jouissance donne compétence à l'association IFE, subsidiairement au tribunal, pour trancher la revalorisation, de la que chaque contrat de cession des titulaires de droits de jouissance comporte un chapitre sur les charges spéciales d'exploitation, les obligeant à payer à la société exploitante ses charges dues pour des prestations au titre de la gestion, de l'exploitation et de l'animation du centre avec un réajustement calculé sur l'indice trimestriel du coût de la construction, outre la possibilité pour la société exploitante d'effectuer un réajustement des charges, compte tenu des frais qu'elle sera réellement amenée à exécuter pour la conservation des investissements réalisés, après rapport justificative du commissaire aux comptes.

Elle prétend que les demandeurs qui contestent que la revalorisation intervenue en 2004 ne vaut que pour 10 ans et qu'au terme de cette période une nouvelle réévaluation devait intervenir, mais ignore l'utilisation du futur qui évoque un événement certain et non hypothétique de sorte qu'il était acquis qu'une réévaluation des charges interviendrait au terme de 10 ans.

S'agissant de l'association IFE, la société soutient qu'elle ne peut être privée de la possibilité de revalorisation de la redevance, comme le prétendent les deux vendeurs à défaut de l'accord de chacun d'eux ou de mandat donné à l'association pour les représenter lors de la signature du protocole de 2014, sauf à être privé de la possibilité d'une revalorisation de la redevance récente, indexée pour l'éternité sur les indices 2004 et à dépendre de la seule bonne volonté de chacun des titulaires d'un droit de jouissance outre que l'association précitée est représentative à l'occasion des démarches entreprises en 2014 et du protocole signé.

Sur ce dernier point, la société prétend que les mêmes personnes qui en 2003 dirigeaient l'association et revendiquaient son caractère représentatif pour négocier avec elle, ont dénoncé après signature du

protocole de 2014 la légitimité de cette association qui les a représentés au sens de l'article IV, de sorte qu'elle reproche aux demandeurs un manque de loyauté et de bonne foi dans la relation contractuelle, étant rappelé que cette association avait revendiqué sa représentativité faute de copropriété et qu'il entre dans son objet social de représenter les intérêts de la communauté de ses adhérents et des propriétaires bénéficiant des droits de jouissance au sein du centre naturiste Euronat, et de représenter l'ensemble des adhérents en matière de droit, pour tout ce qui concerne leurs intérêts en général, quant aux fêtes intervenant dans ledit centre, le président de cette association s'étant en outre félicité dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année 2019 que le juge des référés dans son ordonnance du 5 mai 2018 a reconnu l'association comme représentant des intérêts des titulaires des droits de jouissance, intérêts collectifs qui ne sauraient être confondus avec les intérêts individuels propres à chacun des membres de l'association, de sorte que l'association a été mandatée au terme d'une assemblée générale en 2014 pour négocier la revalorisation de la redevance, la société ne pouvant négocier individuellement avec les 1200 propriétaires de bungalows contrairement aux affirmations implicites des demandeurs.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments longuement exposés par les parties que c'est à bon droit que la société Euronat soutient qu'en application de l'article IV traitant du montant des charges de l'état descriptif de division du règlement de jouissance, selon lequel, ainsi que rappelé ci-dessus, les modalités de réévaluation des charges qui interviendra au cours de l'année 2015, devra faire l'objet d'un accord préalable, entre la société gestionnaire et exploitante et le titulaire d'un droit de jouissance ou leurs représentants valablement désigné, au plus tard le 30 juillet 2014 et à défaut les parties soumettront la définition de ces modalités auprès du tribunal compétent, de sorte qu'il appartient au tribunal saisi de déterminer les modalités de calcul de la nouvelle redevance pour l'année 2015.

S'agissant du cœur du litige, l'application du protocole de 2014, le tribunal relève que ce protocole a été signé par la société exploitante et l'association précitée, suite à la signature d'un premier protocole du 28 février 2014 précité faisant appel à Monsieur Paquier en qualité d'expert, pour s'en remettre à son avis, expert intervenu à l'occasion du premier accord de 2004 sur désignation du tribunal, et accord signé par les mêmes parties que pour le protocole de 2014, et que s'il n'y a pas lieu de l'annuler ou de l'écartier au motif qu'il aurait été signé par une association non représentative des demandeurs, alors même que la représentativité de l'association n'a pas été contestée, y compris lors du premier accord du 4 mai 2004 dans les conditions rappelées par la société ci-dessus, il convient de relever que les parties ont accepté la désignation d'un expert judiciaire, suite à une demande de la société exploitante, auquel été confiée la même mission qu'en 2003, le tribunal dans le jugement avant-dire droit précité ayant énoncé, que cette nouvelle expertise judiciaire permettra au demandeur de faire vérifier par un technicien les données prises en compte dans le calcul de la nouvelle redevance, de sorte que sans être écartée du débat, le protocole d'accord de 2014 doit être examiné, avec la valeur d'une expertise amiable produite par la société Euronat, et en comparaison de l'expertise judiciaire.

Il s'ensuit que l'ensemble des moyens et prétentions invoquées par les demandeurs, concernant le protocole ou une violation du code de la consommation, sans qu'il y ait lieu de rentrer dans le détail de l'argumentation au soutien des moyens articulés, seront écartés à défaut de pertinence.

L'expert judiciaire mentionne, dans l'exposé de sa méthode, qu'il a dû arbitrer entre différentes propositions des demandeurs et de la société, chacune des parties accompagnée d'un expert-comptable, tout en reconnaissant qu'à sa connaissance il n'est pas possible d'appliquer une règle mathématique, permettant de fixer objectivement des coefficients d'affectation après avoir relevé que la détermination des clés de répartition pour les secteurs d'activité du centre, pose difficultés les parties ayant des positions très éloignées, de sorte qu'il a décidé d'établir une comptabilité analytique pour l'ensemble des secteurs d'activité du centre pour les années 2014, 2015 et 2016, sans avoir relevé d'incohérence et que c'est sur la base des documents analytiques qui a tiré ses conclusions.

En réponse à la mission ayant pour objet de déterminer chiffrer sur la base du règlement de jouissance,

les charges d'exploitation relation avec la redevance telle que prévu à ce règlement, l'expert a dressé un tableau des charges courantes d'exploitation mais relève que les charges en relation avec la redevance concernent également d'autres secteurs du centre, en particulier le camping, de sorte que pour déterminer la quote-part des charges affectable à la redevance, il a utilisé des clés de répartition.

En réponse aux chefs de mission tendant à donner son avis sur la quote-part des charges d'exploitation et d'investissement qui doivent être mis à la charge des titulaires de droits de jouissance, l'expert confirme qu'au cours des travaux d'expertise, il est apparu difficile de fixer des critères d'affectation objectif, d'autant que les experts-comptables de chaque partie en déterminait des coefficients de répartition des charges très éloignés et qui l'a exposé en note numéro six, responsive aux dires des parties ses raisons de proposer des coefficients qui lui apparaissent raisonnables, tels que décrits à la page 23 de son rapport, en mentionnant que dans les charges sont incluent, les déficits de la section piscine dès lors que son accès gratuit pour les titulaires de droits de jouissance et les membres de leur famille, et qu'il est prévu par le cahier des charges, droits d'entrée puisse être encaissé, pour obtenir un total de charges de 318 069€, ainsi que décrit dans un tableau en page 25 du rapport.

Dans la même page du rapport, l'expert donne son avis sur le chiffrage de la société, des dépenses pour les 10 ans à venir en relevant que les documents produits par cette dernière ne lui ont pas permis de déterminer précisément les dépenses à venir et que le responsable de la société, reconnaît qu'il est très difficile de prévoir à l'avance le montant des charges qui seront engagées, de sorte que l'expert a proposé de déterminer le montant de la redevance destinée à couvrir les charges de conservation des investissements non par rapport aux dépenses prévisionnelles mais de retenir la moyenne des dépenses engagées entre 2009 et 2004.

S'agissant du réajustement de la redevance d'usage, l'expert judiciaire propose en page 26 de son rapport de le déterminer en fonction de quatre hypothèses, après avoir constaté un déficit des années 2009 à 2014 arrondies à 107 000 €, dont la première qui exclut des produits du forfait Pass et la prise en compte du déficit de la piscine pour obtenir un réajustement de la redevance 2014 à 107 000 €, la deuxième hypothèse excluant des produits du forfait Pass et du déficit de la piscine pour retenir un réajustement de 27 000 €, et pour les hypothèses trois et quatre, l'expert mentionne que le montant de la redevance est supérieur aux charges d'exploitation.

En page 27 de son rapport, l'expert mentionne que pour la première hypothèse, la moyenne des dépenses comptabilisées au cours des années 2009 à 2014 s'élève à 318 000 € et qu'il propose de fixer la redevance annuelle à concurrence de ce montant, complément de redevance qui ne fera pas l'objet d'une actualisation, pour la deuxième hypothèse, il mentionne que les dépenses d'entretien des blocs sanitaires sont retenus à hauteur de 50%, et les charges de la section piscine sont exclues, pour la troisième hypothèse il mentionne que le tribunal considère que la quote-part des dépenses, entretien des blocs sanitaires doit être limitée à 10 % et que les charges de la section piscine doivent être retenues et pour la quatrième hypothèse, le tribunal considère que la quote-part des dépenses d'entretien des blocs sanitaires doit être limitée à 10 % et que les charges de la piscine doivent être exclues, d'où respectivement de l'hypothèse 1 à l'hypothèse 4, un montant pour la "section bungalow" de 318 000€, 268 208€, 293 792 € et 244 000 €, l'expert mentionnant que de son avis, il serait préférable de limiter sur 10 ans le chiffrage de la redevance, ainsi laisser la possibilité aux titulaires de droits de jouissance contrôler la bonne exécution des travaux couverts par ce complément mais que cette décision relève du tribunal.

La société Euronat prétend que les hypothèses retenues par l'expert, à l'exception de la première ne sont pas acceptables, dès lors qu'elles reprennent les observations des titulaires de droits de jouissance, demandeur à l'instance, alors que la piscine est en libre accès et qu'ils doivent

participer à son coût d'exploitation et que toute personne extérieure au centre non titulaire du droit de jouissance, sauf la famille, doit s'acquitter de ce droit d'entrée intitulée forfait pass, la société faisant valoir que l'expert en page 11 de son rapport à lui-même relevé que sous réserve de l'appréciation du tribunal, il est d'avis que le forfait pass ne constitue pas un complément de recettes affecté à la section bungalow.

Les demandeurs, dans l'hypothèse d'un recours à l'expertise judiciaire, font valoir en synthèse que cette mesure d'instruction a confirmé que la redevance payée par les titulaires de droits de jouissance est suffisante pour couvrir les charges, dès lors que l'expert a basé ses calculs sur plusieurs hypothèses, mais que ces hypothèses n'incluent pas de contestation de loyer et la clé de répartition de sorte, qu'il maintienne que la redevance doit être calculée au maximum selon les conditions prévues depuis 2004.

Il ressort de l'ensemble des documents produits ainsi que des contestations des parties dont a tenu compte l'expert judiciaire, que c'est à bon droit que la société Euronat demande à titre subsidiaire de tenir compte de l'hypothèse numéro 1 retenue par l'expert judiciaire, soit en réajustement de la redevance 2014 pour la somme annuelle de 107 000 € et la somme de 318 000 € pour la redevance annuelle pour couvrir les dépenses entretien de conservation des investissements.

Il sera dès lors fait droit aux prétentions de la société Euronat, tel qu'exposées dans son dispositif à titre infiniment subsidiaire, et qui seront reprises dans le dispositif du présent jugement par catégorie de bungalow.

Il ne sera pas fait droit aux prétentions de Monsieur de Bohan tendant à modifier l'article IV dès lors, ainsi que le soutient la société Euronat, que chaque partie acquiesçait à ce nouvel article quatre en 2004 qui a été intégré au règlement de jouissance entre la société exploitante et chacun des titulaires du droit de jouissance, le tribunal ne disposant pas du pouvoir de refondre ledit article.

Les circonstances du litige, de tenue de la technicité du dossier et de la nécessité d'une expertise judiciaire acceptée par l'ensemble des parties, justifient de laisser à la charge de chacune des parties les frais engagés non compris dans les dépens, lesquels feront l'objet d'un partage par moitié ainsi que les frais d'expertise judiciaire.

L'exécution provisoire n'étant pas de droit il n'y a pas lieu de l'ordonner.

**Par ces motifs:**

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe:

Entérine le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Jean-Michel Pelle, en retenant l'hypothèse n°1, en ce que le réajustement de la redevance d'usage annuelle est de 107 000 € et la redevance annuelle pour couvrir les dépenses d'entretien de 318 000 €,

Condamne chacun des titulaires de droits de jouissance, selon un tableau annexé à la décision par type de bungalow, à régler à la société Euronat le solde de la redevance restant dû depuis l'année 2015, sous déduction des sommes déjà payées, à l'application du calcul précité de l'expert judiciaire et entériné par le tribunal dans les conditions précitées, pour les années 2015 à 2020 à raison de:

- 11 800 € , pour les bungalows de type Landes, Landais , Médoc, Djinn, Pyrénées,
- 9001 €, pour le bungalow de type Aquitaine,
- 7586 €, pour le bungalow de type studio 100,
- 4127 €, pour le bungalow de type studio 101,
- 8352 € pour le bungalow de type Périgord, Médoc II,
- 12 774 € pour le bungalow de type Girondin,
- 13 443 € pour les bungalows de type Louisiane,

Dit que ces modalités augmentation de la redevance seront valables pour 10 années soit jusqu'à l'année 2024 incluse et que les parties devront, 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 ainsi que prévu par l'article IV du règlement de jouissance,

Déboute les parties de leurs autres chefs de demande,

Dit que chaque partie conserve à sa charge les frais engagés non compris dans les dépens, lesquels seront partagés par moitié ainsi que les frais d'expertise judiciaire,

Dit n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire.

Le présent jugement a été signé par Monsieur Pierre GUILLOUT Vice-Président et par Madame Isabelle SANCHEZ Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT