

**ERSTE
ZIVILKAMME
R**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
BORDEAUX ERSTE ZIVILKAMMER**

URTEIL VOM 27. OKTOBER 2022

ZUSAMMENSETZUNG DES GERICHTS :

Bei der Beratung :

70B

**Frau Caroline RAFFRAY Vizepräsidentin, Frau
Patricia COLOMBET , Vizepräsidentin, Herr Ollivier
JOULIN, Magistrat**

**Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis
DBX6-W-B7C-S4QF**

**Frau Hassna AHMAR-ERRAS, Verwaltungsassistentin mit der
Funktion der Kanzlerin**

Minute Nr. 2022/00

DEBATTE :

AFFÄRE:

In der öffentlichen Sitzung am 15. September 2022 gemäß den Bestimmungen von Artikel 805 der Zivilprozessordnung.

**Jean René ALZIEU, Gilles de
BOHAN, Armand PERONT**

Ollivier JOULIN, mit dem Bericht beauftragter Richter, der die Plädoyers hörte, nachdem die Anwälte keine Einwände erhoben hatten, und in seiner Beratung darüber berichtete.

C/

URTEIL:

S.A.S. EURONAT

Widersprüchlich
Erste Instanz,
Durch Bereitstellung in der Kanzlei,

BITTSTELLER :

Vollstreckungsbeschei

de ausgestellt am

à

Rechtsanwälte: die SELARL
CABINET CAPORALE -
MAILLOT - BLATT ASSOCIES
die SELARL VISSERON

Herr Jean René ALZIEU

geboren am 08. Mai 1949 in SAINT MANDE (94160)

15 avenue de Madagascar Euronat

33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

vertreten durch Rechtsanwalt Olivier MAILLOT von der
SELARL CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT
ASSOCIES,
Rechtsanwälte bei der Anwaltskammer von BORDEAUX,
Plädierende Anwälte

Herr Gilles de BOHAN

geboren am 09. Juni 1948 in REIMS (51100)

29 rue Saint Claude

17000 LA

ROCHELLE

vertreten durch Rechtsanwalt Olivier MAILLOT von der
SELARL CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT
ASSOCIES,
Rechtsanwälte bei der Anwaltskammer von BORDEAUX,
Prozessbevollmächtigte

Herr Armand PERONT

geboren am 29. Juni 1940 in L'AIGLE (61300)
11 boulevard de Centrafrique Euronat
33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

vertreten durch Rechtsanwalt Olivier MAILLOT von der
SELARL CABINET CAPORALE - MAILLOT - BLATT
ASSOCIES,
Rechtsanwälte bei der Anwaltskammer von BORDEAUX,
Prozessbevollmächtigte

DEFENDERESSE :

S.A.S. EURONAT

Lieu dit Dépée
33590 GRAYAN ET L'HOPITAL

vertreten durch Rechtsanwalt Eric VISSERON von der SELARL
VISSERON, Rechtsanwälte bei der Anwaltskammer
BORDEAUX, Prozessbevollmächtigte

STREITSCHILDERUNG

Die SAS EURONAT Vereinfachte Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister von BORDEAUX unter der Nr. 302476403, mit Sitz in Lieu-dit Dépée 33590 GRAYAN ET L'HOPITAL hat am 18. Juni 1975 einen Pachtvertrag abgeschlossen, der ihr die Errichtung eines FKK-Zentrums mit einem Campingplatz, Bungalows, sanitären, kommerziellen und sportlichen Einrichtungen auf einem 334 Hektar großen bewaldeten Gebiet an der Atlantikküste erlaubt.

Der Pachtvertrag sieht Folgendes vor: "*Das FKK-Camp, um das es geht, besteht aus einer Gesamtheit von Einrichtungen, die es ermöglichen, die Unterbringungskapazität von fünftausend Nutzern gemäß den Erlassen des Herrn Präfekten des Departements Gironde vom zehnten März neunzehnhundertdreiundsiebzig, von denen eine beglaubigte Abschrift nach Erwähnung beigefügt blieb, zu erreichen.*". In den Erlassen heißt es, dass der Campingplatz maximal 1.500 Nutzer aufnehmen soll, die Bungalows sind für 3.500 Nutzer ausgelegt.

Die Gesellschaft EURONAT übertrug die von ihr gehaltenen Nutzungsrechte in Losen, die ein Grundstück und einen Bungalow umfassten, an Nutzer zurück. Sie blieb alleinige Inhaberin der Rechte am Campingplatz, den Geschäften, dem Thalassotherapiezentrum, dem Schwimmbad, den Sportplätzen und anderen kollektiven Einrichtungen.

Herr PÉRONT unterzeichnete einen Reservierungsvertrag im September 1990 für eine geplante Lieferung im Dezember 1990, Herr ALZIEU unterzeichnete einen Reservierungsvertrag im Oktober

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-

S4QF 2004, Herr DE BOHAN unterzeichnete einen Reservierungsvertrag im Jahr 2010, diese Verträge bezogen sich auf die Messlatte von

5.000 Plätze, die in den Erlassen von 1973, dem Baupachtvertrag von 1975 und der Teilungsbeschreibung von 1977 vorgesehen sind.

Nach Ablauf jedes der Reservierungsverträge baute die Firma EURONAT den bestellten Bungalow, das Nutzungsrecht jedes Inhabers wurde in einer notariellen Urkunde festgehalten.

Das Unternehmen EURONAT gab 2007 an, dass es 966 Bungalows mit 1259 Wohneinheiten (einige Bungalows haben mehrere Wohneinheiten) und etwa 8000 Betten gibt.

Das Unternehmen EURONAT reichte 2013 einen Antrag auf eine Erschließungsgenehmigung ein, um 222 Campingplätze durch 198 leichte Freizeitwohnungen mit 6 Betten, d. h. insgesamt 1.188 Betten, zu ersetzen.

Im Jahr 2014 startete die Firma EURONAT ein Programm zum Bau von 36 neuen Bungalows mit dem Namen "Dorf Afrika 2".

Damit erhöhte sich die Aufnahmekapazität auf etwa 13.500 Nutzerinnen und Nutzer.

Die Herren ALZIEU, DE BOHAN und PÉRONT, die Kläger im Verfahren, behaupten, dass die Firma EURONAT ihren Verpflichtungen nicht nachgekommen sei, da der Baupachtvertrag ihre Rechte auf die Errichtung von Bungalows und Campingplätzen zur Unterbringung von 5.000 Personen beschränkt habe. Die Reservierungen der Vertragspartner waren maßgeblich darauf ausgerichtet, natürliche, friedliche Gebiete mit verstreuten Siedlungen zu nutzen, mit der Garantie, dass die in den Präfektorialerlassen von 1973 festgelegte Zahl von 5.000 Nutzern (3.500 für Bungalows und 1.500 für den Campingplatz) eingehalten wird.

Dieser Messwert wurde jedoch seit 1989 für die Bungalows überschritten, für den Campingplatz betrug die Anzahl der Plätze 4.200 statt 1.500 im Jahr 1995. Das Unternehmen EURONAT hat also seine vertraglichen Verpflichtungen nicht eingehalten.

Sie berufen sich auf eine Täuschung, da der in der Nutzungsordnung zitierte Text der Präfektorialerlasse geändert wurde: "1.200 Bungalows oder Unterkünfte" wurde durch "1.200 Bungalows oder 3.500 Betten" ersetzt - was ein großer Unterschied ist, da ein Bungalow zwischen 4 und 6 Betten hat.

Sie erinnern daran, dass sich die Firma EURONAT 2007 verpflichtet hatte, nicht mehr zu bauen, dass die Firma aber ihr Programm unter Verletzung ihrer vertraglichen Verpflichtungen und dieser Verpflichtung fortgesetzt hat, indem sie 22 neue Chalets errichtete (Feststellung vom 28. November 2018) und ihr Programm nach der Ausstellung der Vorladung fortsetzte (50 Chalets - Feststellung vom 20. November 2020).

Diese Bauten konkurrieren natürlich mit dem Markt für die Veräußerung alter Chalets, was deren Wert als Kulturerbe beeinträchtigt.

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-

S4QF Sie fordern daher die Entfernung dieser neuen Gebäude, die EURONAT gehören, unter Androhung von Zwangsgeldern und die Wiederaufforstung der Flächen.

Sie sind der Ansicht, dass sie den Abbau der verkauften Chalets, die teilweise seit mehreren Jahrzehnten in gutem Glauben von Nutzern bewohnt werden, nicht verlangen können und schreiben den daraus resultierenden Nutzungsschaden dem Unternehmen EURONAT zu, da die Bedingungen für die Belegung und die Annehmlichkeiten des Geländes durch die Überbelegung des ursprünglich auf 334 Hektar begrenzten Gebiets beeinträchtigt wurden. Sie beziffern ihren wirtschaftlichen Schaden auf 15% des Anschaffungswertes ihrer Rechte.

Da sie der Meinung sind, Opfer einer Täuschung geworden zu sein, da die Täuschungen offensichtlich waren, fordern sie jeweils 20.000 € als Entschädigung für diesen Schadensposten.

Sie fordern in ihren am 14. Dezember 2021 zugestellten Schlussanträgen, dass :

DIRE UND URTEILEN, dass die von den Antragstellern unterzeichneten Reservierungsverträge ausdrücklich auf eine Begrenzung von 5.000 Nutzer in der gesamten EURONAT-Domäne von 334 ha auf den Parzellen der Gemeinde GRAYAN L'HOPITAL, die im Kataster der Sektion A Nr. 2 mit 74 ha 93 a und 91 ca, der Sektion AB Nr. 03 mit 43 ha 94 a und 74ca, der Sektion AC Nr. 01 mit 62 ha 02 a und 42 ca und der Sektion AD Nr. 1 mit 149 ha 34 a und 25 ca eingetragen sind, wobei alle Parzellen einer größeren Parzelle entsprechen, die zuvor im Kataster der E 866 eingetragen war, FESTSTELLEN, dass die Grenze von 5.000 Nutzern in den Vertragsbereich eingetreten ist, FESTSTELLEN, dass das Unternehmen EURONAT nicht bestreitet, die Grenze von 5.000 Nutzern überschritten zu haben, und bestätigt, dass die aktuelle Zahl bei über 13.000 Nutzern liegt. die Gesellschaft EURONAT für die Zukunft und ab dem Tag der Ausstellung dieser Ladung zu verurteilen, auf den genannten Parzellen keine Bauten für Unterkünfte oder Campingplätze über die derzeitigen Standorte hinaus zu errichten.

die Firma EURONAT zu verurteilen, die folgenden Gebäude zu entfernen, die im Eigentum von EURONAT bleiben:

- das von Me DUPART festgestellte Chalet, das in der Avenue de Norvège gebaut wurde und "18 Norvège " genannt wird
- die 15 Chalets des Typs Estuaire, die sich in der Allée des Marquises befinden und von Me DUPART Huissier festgestellt wurden;
- die 3 Chalets des Typs Estuaire, die auf dem Boulevard de Polynésie stehen und von Me DUPART festgestellt wurden
- die 3 Chalets, die in der Allée des Lauriers errichtet wurden und von Me DUPART festgestellt wurden
- die 12 Chalets, die nach der Feststellung von Me DUPART in der Allée des Marquises errichtet wurden
- die 29 Chalets, die nach der Feststellung von Rechtsanwalt DUPART in der Allée des Lauriers errichtet wurden die 2 Chalets, die in der Allée Tansania an den Nummern 1 und 3 errichtet wurden Und alle neuen Gebäude, die EURONAT gehören und die nach der Feststellung von Maître DUPART am 20. November 2020 errichtet worden sein können.

diese Verurteilung zur Entfernung mit einem Zwangsgeld von 500€ pro Tag der Verzögerung und pro Bauwerk zu verbinden, das nach Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils zu laufen beginnt,

VERURTEILEN SIE die Firma EURONAT, die von den Bauten befreiten Gebiete mit hochstämmigen Bäumen von mindestens sechs Jahren Alter wieder aufzuforsten.

die vertragliche Haftung der Firma EURONAT wegen Nichterfüllung ihrer Verpflichtungen

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-

S4QF auszusprechen,

die Firma EURONAT zu verurteilen, Herrn PERONT, Herrn ALZIEU und Herrn DE BOHAN jeweils in Höhe von 30.000 Euro für Nutzungsausfall zu entschädigen.

die Firma EURONAT zu verurteilen, Herrn PERONT, Herrn ALZIEU und

Herr DE BOHAN für wirtschaftliche Schäden in Höhe von 15% des Kaufpreises, der gemäß dem Bauindex aufgewertet wurde:

Für Herrn PÉRONT: 18552 € Für

Herrn DE BOHAN: 45 527 € Für

Herrn ALZIEU: 52 914 €.

FESTSTELLEN, dass die Firma EURONAT ihren Vertragspartnern absichtlich entscheidende Informationen vorenthalten hat,

FESTSTELLEN, dass sich die Firma EURONAT betrügerischer Machenschaften schuldig gemacht hat,

DIREKT UND GERICHTLICH, dass die betrügerischen Machenschaften der Firma EURONAT den Antragstellern eine arglistige Täuschung zufügen, die bestraft werden muss.

die Gesellschaft EURONAT zu verurteilen, Herrn PERONT, Herrn ALZIEU und Herrn DE BOHAN jeweils in Höhe von 20.000 Euro wegen arglistiger Täuschung zu entschädigen.

In jedem Fall,

die Widerklage der Firma EURONAT auf Schadensersatz in Höhe von 73.628 € abzulehnen,

die Firma EURONAT zu verurteilen, an Herrn PERONT, Herrn ALZIEU und Herrn DE BOHAN jeweils 3.000 € auf der Grundlage der Bestimmungen von Artikel 700 der Zivilprozessordnung zu zahlen.

Für eine weitere Darstellung sollte ausdrücklich auf die letzten Schlussanträge verwiesen werden, die am 14. Dezember 2021 per RPVA zugestellt wurden.

Die Firma EURONAT SAS, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister von BORDEAUX unter der Nummer 302 476 403 mit Sitz in Lieudit Dépée, GRAYAN L'HOPITAL (33590), widerspricht den so formulierten Anträgen und fordert widerklagend 73 628 € (dreiundsiebzigtausendsechshundertachtundzwanzig Euro) Schadensersatz für den ihr entstandenen Schaden, zuzüglich Zinsen zum gesetzlichen Zinssatz, sowie 9.000 € (3.000 € pro Kläger) auf der Grundlage von Artikel 700 der Zivilprozessordnung.

Sie behauptet nämlich, dass sie am 28. August 2014 einen Erlass erhalten hat, der ihr eine Baugenehmigung für 36 Holzhäuser - Bungalows - für das Dorf "Europa 2" erteilt hat, der Musterpavillon wurde 2016 errichtet, gegen den Baugenehmigungsbescheid wurde keine Beschwerde eingelegt.

Sie erinnert daran, dass der Pachtvertrag vom 18. Juni 1975, der die Grundlage für die von EURONAT errichteten Gebäude bildet, in Artikel 1 auf Seite 5 Bungalows für maximal 3500 Nutzer vorsieht, für die 1200 Bungalows oder Wohnungen und 500 Camping- und Wohnwagenplätze gebaut werden müssen, und dass "jede Überschreitung dieser Normen zwingend die Genehmigung des Vermieters erfordert".

Bisher wurden 1.006 Bungalows errichtet, was unter den geplanten 1.200 Bungalows liegt. In der Nutzungsordnung ist von 1.200 Bungalows die Rede.

Außerdem ist der Begriff der Nutzerzahl in den Erlassen von 1973 hinfällig und überholt: Das Dezentralisierungsgesetz überträgt den Gemeinden nun die Zuständigkeit für die Erteilung von Bau-/Erschließungsgenehmigungen. Sie beruft sich auch auf die Zustimmung des Präfekten vom 28. März 1984, der die Bettenzahl von 5.000 als hinfällig ansieht, da die Kapazität nun in m² Nettogrundfläche (SHON) bewertet wird und die Entscheidungen in die POS-Verordnung aufgenommen werden, die bereits 1986 geändert wurde.

So liegt die Obergrenze für den Bau des Bungalowsektors von EURONAT derzeit bei 87.000 m² BGF, die zum einzigen Referenzkriterium für den Bau innerhalb des Zentrums geworden ist, 72.607,77 m² wurden genutzt und die maximale Anzahl an Bungalows (1.200) ist nicht erreicht.

Das Unternehmen EURONAT argumentiert, dass es in den Abtretungsurkunden notwendigerweise auf seinen Titel, den Baupachtvertrag, der gewährt wurde, verweisen musste, ohne dass dies die Aufnahme der ursprünglichen Vermessung als Vertragsnorm impliziert, zumal die Urkunden auf den POS verweisen und daran erinnern, dass der Gebäudekomplex dem Bebauungsplan unterliegt.

Die Antragsteller konnten die Entwicklung der Anzahl der Bungalows und der Betten nicht ignorieren. Beim ersten Erwerb durch Herrn PERONT im Jahr 1990 gab es 3.911 Betten, Herr ALZIEU, der über 4 Bungalows (7 Unterkunftseinheiten) verfügt, erwarb das 995^{ème} Los (von 1006 errichteten für eine Kapazität von 6613 Betten) Herr De BOHAN erwarb das 990^{ème} Bungalow (Unterkunftskapazität von damals 6.583 Betten im Jahr 2011).

Mit anderen Worten: Wenn die 3.500 Betten in Bungalows die verbindliche Norm geblieben wären, hätten die Antragsteller niemals die Rechte erwerben können, die sie besitzen - glücklicherweise sind diese Regeln nun hinfällig.

Das Unternehmen ist der Ansicht, dass die rechtliche Bedeutung des Dokuments der Firma EURONAT, das am 16. Mai 2007 an die Vereinigung IFE-AIDE gerichtet wurde, im Rahmen einer Verhandlung mit dieser Vereinigung, die Inhaber von Nutzungsrechten vereint, zu sehen ist, Die Unterzeichnung dieses Dokuments beinhaltete einen Verzicht auf eine Klage gegen die am 29. März 2007 erhaltene Baugenehmigung, dennoch wurde dieses Dokument nicht vom Vorsitzenden des Vereins unterzeichnet und eine Klage gegen die Baugenehmigung eingereicht, so dass die Verhandlungen beendet wurden und dieses Dokument ungültig ist und keine vertragliche Bedeutung hat.

Die Beklagte analysiert die Abrissanträge und betont, dass diese diskriminierend seien, da sie sich nur auf Gebäude beziehen, die angeblich ihr gehören, und somit auch auf leichte Bauten (Mobilheime) des Campingplatzes, die alte leichte Behausungen ersetzen, ohne die Anzahl der Betten zu erhöhen - während die Kläger den Bau von Bungalows für ihre Nachbarn, mit denen sie befreundet sind, tolerieren....

Sie ist der Ansicht, dass kein Schaden nachgewiesen werden kann, da die angestrebten Gebäude 550 m, 750 m und 1,3 km vom Standort der Antragsteller entfernt sind. Von 335 Hektar bleiben 261 Hektar Naturfläche übrig. Da der Standort einen direkten Zugang zu den Stränden ermöglicht, werden dort Verkäufe mit erheblichen Wertsteigerungen getätigt. Die Einkünfte der Antragsteller

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-
S4QF aus der Vermietung ihrer Bungalows sind steigend

konstant.

Die aktuelle Aktion lähmt jedoch den weiteren Bau des Dorfes EUROPE II und sie leidet unter den Einnahmeverlusten durch den schlechten Verkauf von 35 Chalets, für die sie 73.628 € an Erschließungssteuer gezahlt hat.

Für weitere Ausführungen wird auf die am 3. Juni 2022 zugestellten Anträge verwiesen.

DISKUSSION

Nach Artikel 1103 des Zivilgesetzbuches treten rechtmäßig geschlossene Verträge an die Stelle des Gesetzes derjenigen, die sie geschlossen haben.

Daraus folgt, dass es Aufgabe des Richters ist, die gemeinsame Absicht der Parteien zu erforschen, um ihre jeweiligen Verpflichtungen zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Diskussionen darüber, ob die Firma Euronat ihrer Lieferpflicht nachgekommen ist, indem sie ihren Vertragspartnern einen Bungalow, der als Unterkunftseinheit bezeichnet wird, auf einer Fläche, die durch einen der Urkunde beigefügten Plan festgelegt ist, gegen einen Hauptpreis und eine jährliche Gebühr zur Verfügung gestellt hat.

Die Reservierungsurkunde, die das Gesetz der Parteien darstellt, erinnert daran, dass die Firma EURONAT einen Baupachtvertrag für eine Dauer von 70 Jahren ab dem 18. Juni 1975 hat, der am 5. Dezember 1983 bis zum 31. Dezember 2073 verlängert wurde, und dass somit bei Ablauf des Pachtvertrags das gewährte Nutzungsrecht endet und die Gebäude und eventuellen Verbesserungen an die Gemeinde als Verpächterin übergeben werden.

Für das Verständnis der jeweiligen Rechte und Pflichten der Parteien war es tatsächlich notwendig, die Art des Rechtsanspruchs, den die Firma Euronat innehatte, zu erwähnen, da diese Firma nur Rechte abtreten konnte, deren Inhaber sie war. Die Erwähnung der behördlichen Genehmigungen und des Baupachtvertrags war daher zwingend erforderlich.

Es wird außerdem festgelegt (Seite 4, Artikel Vermietung, Dokument 7 Antragsteller), dass *mit dem Ziel, das Naturistenzentrum Euronat in dem Geist zu erhalten, der seine Entstehung motiviert hat, d.h. ein Feriendorf, das der größtmöglichen Anzahl von Menschen offen steht, ob sie nun ein Nutzungsrecht haben oder nicht (...) Es wird ausdrücklich von allen Nutzungsberechtigten verlangt, (...) der Gesellschaft Euronat eine Vollmacht zu erteilen, damit diese das Recht hat, die betreffende Unterkunft während der Zeit, in der der Nutzungsberechtigte sie nicht bewohnt, zu vermieten.* Diese Bestimmungen finden sich nicht in dem im Namen von Herrn DEBOHAN vorgelegten Vertrag (Anlage 8), während der Vertrag von Herrn und Frau ALZIEU eine komplizierte Klausel enthält, die den Vertragspartner, der einen Bungalow reserviert, dazu verpflichtet, diesen zu vermieten, wenn er ihn nicht persönlich über die Gesellschaft Euronat, die Gesellschaft GESNAT oder einen anderen Vermittler nutzt, wobei die Gesellschaft Euronat in diesem Fall von jeglicher Haftung befreit ist.

Das Gericht leitete aus diesen spezifischen Vertragsbestimmungen ab, dass es die gemeinsame

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-

S4QF Absicht der Parteien war, dem leerstehenden Dorf eine hohe Auslastung zu sichern, so dass das Zentrum "offen" war.

an die meisten Menschen".

Es ist anzumerken, dass die Reservierungsverträge je nach Datum die verschiedenen Erschließungsgenehmigungen erwähnen, die dem Reservierenden, der Firma Euronat, erteilt wurden. So wird auf Erlasse verwiesen, die die Errichtung eines Ferienzentrums mit 250 Caravaning-Plätzen, 250 Camping-Plätzen, 3.500 Nutzer in sogenannten "Bungalow"-Unterkunftseinheiten im Jahr 1973, wobei der Buchende 1978 die Baugenehmigung für 112 Bungalows (Dorf EUROPA), 1979 für 209 Bungalows (Dorf ASIEN), 1987 die Baugenehmigung für das Dorf AFRIKA (Buchungsvertrag von Herrn PERRONT) und 1991 die Baugenehmigung für das Dorf SÜDAMERIKA erhalten hat, 1997 die Baugenehmigung für das Dorf Nordamerika, ebenfalls 1997 die Baugenehmigung für das Dorf Ozeanien (Reservierungsvertrag von Herrn und Frau ALZIEU, Teil 9) und 2007 für den Bau der zweiten Tranche des Dorfes Afrika (Vertrag von Herrn Gilles DEBOHAN, Teil 8).

Das Gericht leitet aus diesen Vertragsbestimmungen ab, dass die Gesellschaft EURONAT, die verpflichtet war, den Ursprung ihrer Rechte (Baupacht) nachzuweisen, ihre Vertragspartner auch über die behördlichen Genehmigungen informierte, die sie im Laufe der Jahre erhalten hatte, so dass die Anzahl der aufgestellten Bungalows ständig erweitert wurde.

Der Nutzungsvertrag für Herrn und Frau PERRONT besagt, dass dieser Teil eines Programms ist, das mit verschiedenen behördlichen Genehmigungen übereinstimmt, die den Bau von sechs Dörfern erlauben (Anlage 10). Dasselbe gilt für den Vertrag für Herrn DEBOHAN (Anlage 11) oder für Herrn und Frau ALZIEU, wo das allgemeine Programm, in das der Bau von sechs Dörfern eingebettet ist, genau angegeben ist (Anlage 12).

Das Gericht folgerte daraus, dass EURONAT sich nicht damit begnügte, nur auf den ersten Erlass zu verweisen, der ihr die Errichtung eines Ferienzentrums mit 500 Camping- und Wohnwagenstellplätzen erlaubte und 3.500 Bungalowunterkünfte, berichtete jedoch von einem evolutiven Bauprogramm, das auf die Errichtung von sechs Dörfern abzielt, mit einer Gesamtbausumme von ursprünglich 3.500 Plätzen. 1.200 Bungalows durch die Verordnung, eine Zahl, die noch nicht erreicht ist, da begründet wird, dass die Gemeinde im Jahr 2020 Mieten für 1.006 Bungalows einnimmt (Beweisstück 30 Beklagte) es im Mai 2007 966 Bungalows mit 1.259 Wohneinheiten gab (Beweisstück 18 Beklagte)

Der allgemeine Geist, der die Parteien zum Vertragsabschluss bewogen hat, ist also der, ein bedeutendes FKK-Ferienzentrum zu errichten, dessen Belegungsrate durch die Verpflichtung, die von den Inhabern der Nutzungsrechte nicht genutzten Parzellen zu vermieten, deutlich erhöht wird, und zwar im Rahmen der erteilten behördlichen Genehmigungen, die eine Erweiterung der Bauten nach Maßgabe der Erfüllung des Programms zur Errichtung von sechs Dörfern ermöglichen.

Aus der Erinnerung an die erhaltenen behördlichen Genehmigungen geht keineswegs hervor, dass das Unternehmen EURONAT vertraglich verpflichtet war, eine Bettenzahl von 5.000 einzuhalten, davon 3.500 in Bungalows, zumal die Zahl der Bungalows (1.200) zwangsläufig dazu führte, dass die Bettenzahl aufgrund einer Auslastung von mehr als 3 pro Bungalow überschritten wurde.

Folglich erbringen die Kläger in keiner Weise den ihnen obliegenden Beweis, da die Anzahl der Betten innerhalb des Ferienzentrums in keiner Weise eine Bedingung des von ihnen geschlossenen Vertrags zu sein scheint, es sich also nicht um eine entscheidende Bedingung handeln kann.

Gemäß Artikel 1116 des Zivilgesetzbuches ist eine Täuschung ein Grund für die Nichtigkeit einer Vereinbarung, wenn die von einer Partei ausgeübten Manipulationen dergestalt sind, dass es offensichtlich ist, dass die andere Partei ohne diese Manipulationen nicht kontrahiert hätte. Artikel 1137 des Zivilgesetzbuches besagt, dass eine Täuschung vorliegt, wenn ein Vertragspartner die Zustimmung des anderen durch Manipulationen oder Lügen erlangt.

Eine arglistige Täuschung liegt auch vor, wenn eine Vertragspartei absichtlich eine Information verschweigt, von der sie weiß, dass sie für die andere Partei von entscheidender Bedeutung ist.

Der Verweis auf die behördlichen Genehmigungen, dem hinzugefügt wurde, dass weitere Genehmigungen erteilt werden könnten, stellt in keiner Weise ein Täuschungsmanöver dar, es handelt sich um einen notwendigen Verweis auf den rechtlichen Rahmen, in dem die Vereinbarung zwischen den Parteien stattfand, und es ist keineswegs gerechtfertigt, dass EURONAT aus der Begrenzung der Bettenzahl ein irreführendes Verkaufsargument gemacht hätte.

Die normalerweise aufmerksamen Vertragspartner mussten feststellen, dass das Zentrum, das über mehr als

5.000 Betten ab 1989, setzte seine Expansion mit den erforderlichen behördlichen Genehmigungen fort, die in den Buchungsurkunden erwähnt wurden. Es stand ihnen frei, die behördlichen Genehmigungen anzufechten, wenn sie der Meinung waren, dass sie den ursprünglich festgelegten Rahmen überschritten, dennoch wies die Verwaltungsbehörde darauf hin, dass dieser Rahmen, der eine Kapazität von 5.000 Plätzen (davon 3. Die Zukunft des Standorts wurde laut dem Präfekten der Region nicht mehr nach Betten, sondern nach m² Nettogrundfläche (SHON) beurteilt, wobei der Campingplatz auf 800 Stellplätze beschränkt und die Anzahl der Bungalows auf 1.200 mit 40 m² (oder zu zweit oder zu viert mit 80 bis 160 m²) begrenzt wurde.)

Die Kläger berufen sich schließlich auf ein Schreiben vom 16. Mai 2007 (Beleg 18), demzufolge sie der Ansicht sind, dass sich die Firma EURONAT endgültig verpflichtet hat, keine neuen Bauten mehr zu errichten. Dieses Schreiben ist Teil einer offenen Verhandlung zwischen der Vereinigung IFE (die die Nutzer verteidigt) und EURONAT über den Bau des Feriendorfs AFRIKA 2^{ème} Tranche. EURONAT erinnerte daran, dass die ursprüngliche Kapazität von 5.000 Plätzen eine Überschreitung in Abhängigkeit von den erteilten Genehmigungen nicht ausschließe, da die Anzahl der Betten zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Schreibens 8.000 betrug und die Aufnahmekapazitäten nunmehr in SHON festgelegt wurden, was Bauten bis zu 87.000 m² ermöglicht (bei 68.000 m², die mit dem Dorf AFRIQUE 2 realisiert wurden oder noch fertigzustellen sind). Schließlich heißt es: "Die Gesellschaft EURONAT bestätigt, dass die verbleibende SHON von 19.000 m² verfügbar und ausschließlich für die Erweiterung der bestehenden Bungalows reserviert sein wird. Sie verpflichtet sich unwiderruflich in diesem Sinne, so dass keine neuen Bauten errichtet werden können".

Dieses Schreiben, das vom Vorsitzenden der Vereinigung protokolliert werden musste, um einen vertraglichen Wert zu haben, blieb jedoch im einseitigen Stadium der Nennung von Verpflichtungen. Darüber hinaus weist er beständig darauf hin, dass die Tonnage von 5.000 nicht

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-

S4QF mehr anwendbar ist und EURONAT noch über die Möglichkeit verfügt, Bauten im Umfang von 19.000 m² zu errichten. Seine Verpflichtung beschränkt sich lediglich darauf, diese Bauten nur im Rahmen einer Erweiterung der bestehenden Bungalows zu errichten.

Folglich ist zu entscheiden, dass diese einseitige Handlung, die das Baurecht abdiciert, um 19.000 m² - außer im Rahmen von Erweiterungen - , wurde von der Handelsgesellschaft EURONAT nur in Übereinstimmung mit ihrem Gesellschaftszweck gezeichnet, der die Nutzung des Geländes insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Bungalows ist, wobei die Gesellschaft EURONAT ein Interesse daran hatte, eine Konfliktbeziehung mit der Nutzervereinigung zu vermeiden, indem sie versprach, nur noch im Rahmen von Erweiterungen der bestehenden Bungalows zu bauen.

Das Gericht ist der Ansicht, dass diese einseitige abdikatorische Verpflichtung notwendigerweise Teil einer Verhandlung war. Die Bedingungen dieser Verhandlung werden insofern dargelegt, als in dem Dokument behauptet wird, dass die Messgröße von 5.000 Betten hinfällig ist und nur der Bezug auf die SHON relevant ist. Es wird begründet, dass diese Verhandlung nicht erfolgreich war, da der Präsident des IFE nicht auf das Dokument reagierte und es nicht unterzeichnete, konnte das Unternehmen EURONAT die "unumkehrbare" Verpflichtung zur Reservierung zurücknehmen 19.000 m² SHON, die allein für die Erweiterung der bestehenden Bungalows zur Verfügung stehen. Die Kläger berufen sich daher zu Unrecht auf das Schreiben vom 16. Mai 2007.

Die Kläger, die weiterhin argumentieren, dass die Bettenzahl von 5.000 noch immer gilt, können sich aus Gründen der Sachlichkeit nicht darauf berufen, dass sie auf das Baurecht für 19.000 m² außerhalb der Erweiterung der bestehenden Bungalows verzichtet haben.

Die EURONAT-Gesellschaft konnte diese einseitige Verpflichtung zurücknehmen, und nur der Verband, dem gegenüber diese Verpflichtung eingegangen wurde, hätte sie beschweren können, da die Kläger nur das Recht haben, Erschließungs- oder Baugenehmigungen vor dem zuständigen Gericht anzufechten, und sich nicht auf eine Verpflichtung berufen können, der gegenüber sie als Dritte betrachtet werden.

Die Kläger werden mit all ihren Forderungen abgewiesen, da sie nicht nachweisen können, dass die Firma EURONAT ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt hat, und da die Erhöhung der Bettenzahl offenbar keinen Schaden verursacht hat, da die Preise für Bungalows und die Mieteinnahmen aus ihrer Vermietung stetig steigen. Sie können nicht nachweisen, dass sie durch die Bauten, die mehrere hundert Meter von ihren Grundstücken entfernt sind und sich im Rahmen einer vorhersehbaren Entwicklung des Geländes befinden, in ihrem Genuss gestört werden.

Die Firma EURONAT erhebt Widerklage auf Entschädigung für den Schaden, den sie durch die Lähmung ihres Bauprogramms für das Dorf EUROPE II und den schlechten Verkauf von 35 Chalets erlitten hat, obwohl sie bereits 73.628 € an Grundsteuer für die Erschließung zahlen musste.

Aus den in der Verhandlung vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Titel zur Erhebung dieser Gebühr, deren Rückerstattung von EURONAT gefordert wird, eine Zahlung vor dem 15. November 2015 und dem 15. Dezember 2016 vorsehen (Beleg 43). Diese Kosten sind also vor der Einreichung der Klage im Jahr 2018 entstanden, sie waren nicht umsonst und können auf die Käufer abgewälzt werden, wenn die Bauten realisiert werden. Die Kläger ihrerseits begründen, dass die Gesellschaft EURONAT den Bau von Chalets fortgesetzt hat (Feststellungen vom 28. November 2017 und 20. November 2020), ohne dass die vorliegende Instanz die Durchführung der Projekte von EURONAT

Nr. RG 18/10582 - Nr. Portalis DBX6-W-B7C-
S4QF gelähmt hätte; der Widerklage wird nicht stattgegeben.

Es ist ein Gebot der Fairness, Herrn PÉRONT, Herrn ALZIEU und Herrn DE BOHAN zu verurteilen, der Firma EURONAT in Anwendung der Bestimmungen von Artikel 700 der Zivilprozessordnung jeweils 2.000 € zu zahlen.

AUS DIESEN GRÜNDEN

STATUTIERT durch Bereitstellung in der Geschäftsstelle, durch ein Urteil mit kontradiktorischem Charakter und in erster Instanz.

spricht die Herren ALZIEU, DE BOHAN und PÉRONT von ihren Forderungen **frei**.

spricht die Firma EURONAT von ihrer Widerklage **frei**.

VERURTEILT die Herren ALZIEU, DE BOHAN und PÉRONT, der Firma EURONAT auf Grundlage von Artikel 700 der Zivilprozessordnung jeweils einen Betrag von 2.000 € zu zahlen.

VERURTEILT die Herren ALZIEU, DE BOHAN und PÉRONT zur Tragung sämtlicher Kosten.

Diese Entscheidung wird von Frau RAFFRAY, Vizepräsidentin, und Frau AHMAR-ERRAS, Verwaltungsassistentin mit der Funktion des Kanzlers, unterzeichnet.

DER

KANZLER DER PRÄSIDENT