

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOURS**

**RÉFÉRÉS**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**ORDONNANCE  
du  
11 Mai 2021**

---

**N° RG 20/20673 - N° Portalis DBYF-W-B7E-HYSG**

**DEMANDERESSE :**

**S.C.I. DE LA TOUCHE**  
**(RCS Tours n° 443.898.325)**, dont le siège social est sis Lieu-Dit “La Touche” - 37510  
BALLAN-MIRÉ

représentée par Maître Laurent LALOUM de la SCP REFERENS, avocat au barreau de  
BLOIS, avocat plaidant

**ET :**

**DEFENDEURS :**

**Association L’ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE , Association  
Loi 1901**, dont le siège social est sis Golf de Touraine, Château de la Touche - 37510  
BALLAN-MIRE

représentée par Maître Antoine BRILLATZ de la SCP BRILLATZ-CHALOPIN, avocat au  
barreau de TOURS, avocat plaidant

**Monsieur Michel JALU**, demeurant 1 route de Chenier - 37190 CHEILLE

représenté par Maître Laurent LALOUM de la SCP REFERENS, avocat au barreau de  
BLOIS, avocat plaidant

**Madame Martine BAUBEAU épouse DEVAULX DE CHAMBORD**  
née le 03 Juin 1947 à ST SYMPHORIEN (37000), demeurant 45 boulevard Béranger -  
37000 TOURS

**Monsieur Hugues DEVAULX DE CHAMBORD**  
né le 22 Décembre 1946 à GUINGAMP (22000), demeurant 45 boulevard Béranger - 37000  
TOURS

**Monsieur Bruno GONZAGUE**  
né le 03 Janvier 1953 à MONTARGIS (45000), demeurant 9 rue René Coty - 37300 JOUE  
LES TOURS

**Monsieur Jean-Michel JALLET**

né le 03 Février 1952 à CHANNAY SUR LATHAN (37000), demeurant 38 Route des Mazeraias - 37510 SAVONNIERES

**Monsieur Didier JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, son père, né le 06 janvier 1913 à TOURS (37) et décédé le 18 août 1985**

né le 02 Février 1949 à TOURS (37000), demeurant 22 rue du Docteur Lebled - 37210 ROCHECORBON

**Monsieur Eric JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, décédé.**

né le 02 Juin 1950 à TOURS (37000), demeurant Les Charmilles - 37000 TOURS

**Monsieur William RAPAUD**

né le 28 Novembre 1956 à TOURS (37000), demeurant Le Petit Porteau - 37300 JOUE LES TOURS

**Madame Marie-Christine MAGNAN représentante de l'indivision MAGNAN héritiers de Monsieur Hervé MAGNAN décédé, agissant au nom de leur père et grand-père décédé en juillet 2005, demeurant 96, rue de Grandcour - 37550 ST AVERTIN**

**Monsieur Jean CHARTIER**

né le 01 Avril 1936 à PRISSAC (36000), demeurant 27 rue Jean Jaurès - 59510 HEM

**Monsieur Jean-Bernard CRAPET**

né le 09 Janvier 1954 à AMBOISE (37000), demeurant 199 rue d'Entraigues - 37000 TOURS

**Monsieur Philippe BRUNEAU agissant en sa qualité d'héritier de Monsieur Jacques BRUNEAU, décédé**

né le 15 Avril 1959 à TOURS (37000), demeurant 5 rue Sylvain Bodet - 37210 VOUVRAY

**Association ASSOCIATION SPORTIVE DU RIPAULT**, dont le siège social est sis Centre d'Energie Atomique Le Ripault - 37260 MONTS

**Monsieur Jacques FARRANDO**

né le 13 Décembre 1931 à MOY-DE-L' AISNE (02000), demeurant 9 rue de Sully - 37000 TOURS

tous représentés par Maître Daniel JACQUES de la SELARL JALLET & ASSOCIES, avocat au barreau de TOURS, avocat plaident

**DÉBATS :**

Par devant Madame G. LAIOLO, Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de TOURS, assistée de Mme K. TACAFRED, Greffière.

A l'audience publique du 02 Février 2021, la Présidente ayant informé les parties que la décision serait rendue par mise à disposition le 12 mars 2021 ; à cette date le délibéré a été prorogé au 13 avril 2021, pour être une nouvelle fois prorogé et rendu le 11 Mai 2021.

**DÉLIBÉRÉ :**

Prononcé par mise à disposition au greffe par Madame G. LAIOLO, Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de TOURS, le 11 Mai 2021, assistée de Mme K. TACAFRED, Greffière.

## **EXPOSE DU LITIGE :**

Vu l'assignation en référé devant le Président du Tribunal judiciaire de Tours délivrée le 16 novembre 2020 à l'association régie par la Loi du 1er juillet 1901 ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE par la société civile immobilière de la Touche sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, enregistrée sous le n° de RG 20/20673, à laquelle il convient de se reporter pour un plus ample exposé du litige, aux fins de s'entendre :

- ordonner une expertise chargée de décrire l'état actuel d'entretien de l'ensemble immobilier sis à Ballan-Miré (37), lieu-dit « La Touche », comportant des bâtiments, des terrains, des prés, es bois et des étangs, dont elle est propriétaire et qu'elle loue à la défenderesse pour l'exploitation d'un golf, selon bail emphytéotique en date du 29 septembre 1971, de déterminer si le preneur a été défaillant dans l'exécution de ses obligations contractuelles, de déterminer les travaux de remise en état nécessaires, d'évaluer le coût ;
- Réserver les dépens de l'instance ;

Vu les conclusions d'intervention volontaire en défense déposées au greffe le 11 janvier 2021 par les personnes suivantes toutes associées au sein la SCI de la Touche :

- Madame Martine BAUBEAU épouse DEVAULX DE CHAMBORD,
  - Monsieur Hugues DEVAULX DE CHAMBORD,
  - Monsieur Bruno GONZAGUE,
  - Monsieur Jean-Michel JALLET,
  - Monsieur Didier JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, son père décédé le 18 août 1985,
  - Monsieur Eric JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, son père,
  - Monsieur William RAPAUD,
  - Madame Marie-Christine MAGNAN, Monsieur Alain MAGNAN, Monsieur Gilles MAGNAN, Monsieur Jérôme MAGNAN agissant en leurs qualités d'héritiers indivisaires de Monsieur Robert MAGNAN, leur père et grand-père, décédé en juillet 2005,
  - Monsieur Jean CHARTRIER,
  - Monsieur Jean-Bernard CRAPET,
  - l'ASSOCIATION SPORTIVE DU RIPAULT, association régie par la Loi du 1er juillet 1901, dont le siège est sis à Monts (37), Centre d'Energie Atomique Le Ripault, prise en la personne de son représentant en exercice demeurant ès qualité audit siège,
  - Monsieur Philippe BRUNEAU agissant en sa qualité d'héritier de Monsieur Jacques BRUNEAU décédé,
  - Monsieur Jacques FARRANDO,
- lesquels émettent les protestations et réserves d'usage à la demande d'expertise et sollicitent des chefs de mission complémentaires ;

Vu l'assignation en référé afin d'appel en cause délivrée le 14 janvier 2021 à Monsieur Michel JALU par l'ensemble des intervenants volontaires sus visés en dehors des membres de l'Indivision MAGNAN, enregistrée sous le n° de RG 21/20040 ;

Vu les conclusions en réponse déposées au greffe le 28 janvier 2021 par la SCI de la Touche qui maintient sa demande d'expertise, demande à la présente juridiction de déclarer les interventions volontaires irrecevables sur le fondement de l'article 325 du code de procédure civile, subsidiairement, de les rejeter, de condamner in solidum les intervenants volontaires au paiement d'une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de réserver les dépens ;

La SCI de la Touche fait valoir que ces personnes invoquent un litige qui n'a aucun rapport avec celui qui l'oppose à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE, lequel est un litige entre le bailleur et le preneur d'un bail, et qui a pour but de favoriser le règlement de différends entre associés de la SCI et son gérant (contestation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale du 12 avril 2019 et d'agissements du gérant de la SCI, Monsieur Michel JALU).

Vu les conclusions en défense déposée au greffe le 29 janvier 2021 par Monsieur Michel JALU qui demande au juge des référés de déclarer les interventions volontaires irrecevables sur le fondement de l'article 325 du code de procédure civile, subsidiairement, de les rejeter, de condamner in solidum les intervenants volontaires au paiement d'une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de réserver les dépens ;

Vu les conclusions déposées au greffe le 1er février 2021 par l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE qui formule les protestations et réserves d'usage sur la demande d'expertise et sollicite des chefs de mission complémentaires ;

Vu les Conclusions responsives et récapitulatives déposées à l'audience du 2 février 2021 par les intervenants volontaires qui maintiennent leurs demandes ;

À l'audience du 2 février 2021, les parties, représentées par leurs avocats, ont maintenu les termes de leurs écritures.

La décision a été mise en délibéré au 12 mars 2021 prorogé au 13 avril 2021 en raison d'une diminution conjoncturelle des effectifs des magistrats du tribunal ; pour être une nouvelle fois prorogé au 11 mai 2021 en raison de l'impossibilité pour le greffe de mettre en forme les décisions.

### **MOTIFS DE LA DECISION :**

#### *Sur la jonction des procédures*

Il existe entre la procédure enrôlée sous le numéro 21/20040 et celle enrôlée sous le numéro 20/20673, un tel lien de connexité qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice d'ordonner leur jonction sous ce dernier numéro de rôle.

#### *Sur la demande d'expertise formée par la SCI de la Touche à l'encontre de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE et la demande de mission complémentaire de cette dernière*

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Vu les dispositions des articles 1103 et 1104 du code civil,

En l'espèce, il ressort des déclarations non contestées et des pièces produites par les parties que :

- Par acte authentique reçu en l'étude de Maître Jean-Marie LEGEAY, notaire à Fondettes (37), le 29 septembre 1971, la SCI de la Touche consent à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans à effet à compter du 1er septembre 1971 portant sur une propriété agricole située sur la commune de Ballan-Miré (37), lieu-dit La Touche, comportant un corps de ferme avec bâtiments d'habitation et d'exploitation, un pavillon de gardien, un chai, deux bâtiments de vignes, une grange vétuste, des terres, prés, bois et un étang, en contrepartie du versement d'une redevance annuelle symbolique d'un franc et à charge pour le preneur de faire aménager à ses frais, sur l'ensemble de la propriété, un terrain de golf de 18 trous et des vestiaires dans le chai, ainsi que d'entretenir en bon état de réparations et à ses frais, tous les bâtiments dépendant de la propriété louée, le terrain de golf, les terrains annexes, les étangs et fossés et les arbres (baïl du 29 septembre 1971) ;

- L'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE réalise à ses frais les aménagements nécessaires à la création du golf ;

- Par avenant au bail signé entre les parties en date du 20 janvier 1997, le montant de la redevance annuelle est porté à 40 000 Francs (environ 6 100 euros), somme payable trimestriellement à compter du 1er janvier 1997, cette fixation d'un véritable loyer intervenant, selon les termes de l'acte, pour tenir compte de l'investissement réalisé par la SCI au cours du quatrième trimestre 1996, laquelle a aménagé à ses frais le corps de ferme appelé « La Maison de Charly » pour en faire le logement du directeur du golf ;
- Le 21 mars 2015, Monsieur Michel JALU est élu président du comité directeur de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE ;
- Le 6 avril 2017, l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE devient gérant de la SCI de la Touche (procès-verbal de l'AGO de la SCI du 6 avril 2017) ;
- Suite au rachat des parts sociales de la commune de Tours en 2018, l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE devient associé majoritaire de la SCI de la Touche dont elle détient 239 des 424 parts qui en composent le capital social ;
- L'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE engage d'importants travaux d'aménagement et de mise en conformité des bâtiments à hauteur à hauteur d'une somme de 520 000 euros (fait rapporté dans le procès-verbal de l'AG de la SCI de la Touche du 27 juillet 2018 en sa « troisième résolution ») ;
- Le 12 avril 2019, a lieu une assemblée générale extraordinaire de la SCI de la Touche réunie à la demande de Monsieur Michel JALU en sa qualité de dirigeant de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE, elle-même gérante de la SCI, lequel explique « la situation actuelle et l'état des bâtiments pour lesquels très peu de travaux ont été réalisés depuis l'arrivée de l'Association Sportive en 1973 », déclare qu'il est nécessaire et urgent de financer des travaux concernant la réfection de la véranda, des vestiaires, du bureau du greenkeeper, de la maison du directeur, des toitures, des voiries et des cours et du bâtiment d'accueil pour un montant total approximatif de 800 000 euros et propose que ce financement soit réalisé par une augmentation du capital social de la SCI ; Cette assemblée générale adopte deux résolutions autorisant le principe d'une augmentation du capital social par la création de 1 800 nouvelles parts sociales (faisant passer le nombre des parts de la SCI de 424 à 2224), qui pourront être acquises soit par les associés, soit par de nouveaux associés avec l'interdiction de les revendre sauf à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE ou à des associés de la SCI (procès-verbal de l'AGE du 12 avril 2019) ;
- Le 18 avril 2019 se réunit le comité directeur de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE sous la présidence de Monsieur Michel JALU ; il est précisé que le chiffre d'affaire de l'association (892 450 euros au 31 mars 2019) ne peut permettre de faire face à l'étendue des travaux à financer pour maintenir certains bâtiments hors d'eau « compte tenu des travaux entrepris dernièrement et de l'emprunt à rembourser » ; Il est rapporté que Monsieur Michel JALU a demandé aux associés de la SCI, au cours d'une assemblée générale extraordinaire du 12 avril 2019, de financer des travaux de modernisation par une augmentation du capital de la SCI sans modifier le loyer du bail actuel ; Le comité déclare soutenir l'action de son président.
- Le 14 juin 2019, se réunit, sous la présidence de Monsieur Michel JALU que le procès-verbal de l'AG décrit comme « gérant », une assemblée générale extraordinaire de la SCI de la Touche qui décide d'augmenter le capital social d'une somme de 823 230 euros par la création de 1800 parts nouvelles au prix de 450,35 euros chacune, sans prime d'émission, à libérer en totalité par versement d'espèces, ce pour « se préparer au financement des travaux devant être réalisés dans les locaux dont elle est propriétaire » et alors que « la situation financière de l'association ne permet en aucun cas la prise en charge des travaux de réparation et d'entretien envisagés » de sorte qu'il est « proposé à titre dérogatoire et exceptionnel que la SCI supporte le coût des travaux dans les conditions votées lors de l'assemblée générale du 12 avril 2019 » ; L'assemblée décide également que les 1800 parts sociales nouvelles seront offertes à la souscription prioritaire des associés du 17 juin 2019 au 8 juillet 2019 et que le solde pourra être souscrit par les tiers par la suite ; Il est précisé que des devis ont été adressés aux associés présents à l'AGE en même temps que des bulletins de souscription (procès-verbal de l'AGE du 14 juin 2019) ;
- Monsieur Michel JALU acquiert la majeure partie des parts sociales de sorte qu'il est désormais titulaire de 1779 des 2224 parts composant le capital social de la SCI et qu'il en devient associé majoritaire (80 % des parts) ;
- Au cours de la réunion du comité directeur de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE du 16 avril 2020, Monsieur Michel JALU annonce une augmentation du

loyer réclamée par la SCI de 11 000 euros à 50 000 euros, ce qui n'est pas accepté par le comité directeur qui souligne l'écart existant entre l'estimation des travaux nécessaires de l'association et celle de la SCI ;

- Par courrier de son conseil en date du 24 avril 2020, Monsieur Michel JALU, agissant en sa qualité de gérant de la SCI de la Touche annonce à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE qu'il envisage de porter le montant annuel du loyer à la somme de 50 000 euros HT expliquant que, courant 2019, il a personnellement investi une somme de 813 625,65 euros, que Messieurs LECAT et DE BEAUMONT, associés de la SCI, ont investi la somme de 6 374,35 euros pour faire face aux travaux nécessaires à la remise du golf en bon état en lieu et place de l'Association, qu'une somme supplémentaire de l'ordre de 1 million d'euros serait nécessaire, que de tels investissements appellent une contrepartie ;

- Le 4 juin 2020, le comité directeur de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE soumet au vote la révocation de Monsieur Michel JALU finalement maintenu dans ses fonctions de président ; ce dernier assure que la tranche de travaux réalisés par la SCI n'entraînera aucune augmentation de loyer pour l'association ;

- Au cours de l'assemblée générale ordinaire de la SCI de la Touche du 5 juin 2020, il est précisé que des travaux ont été engagés en fin d'année 2019 pour une somme de 260 823 euros concernant le logement de fonction du directeur, les vestiaires, la véranda, le départ du trou n°12, l'éclairage et la sonorisation, la terrasse Sud (trou n° 12) ; Cette assemblée générale décide de révoquer l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE de sa fonction de gérant pour désigner Monsieur Michel JALU ; L'assemblée donne tous pouvoirs à Monsieur Michel JALU « pour faire respecter le bail et engager avec l'association sportive une discussion sur un éventuel protocole... qui permettrait de planifier les travaux à exécuter sur les bâtiments de la SCI et ceux de l'association sportive sans mettre en péril la stabilité financière de cette dernière.» ;

- Monsieur Michel JALU n'est pas renouvelé dans ses fonctions de président lors des élections du nouveau comité directeur de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE du 3 octobre 2020 ;

La SCI de la Touche justifie, par la production d'un procès-verbal de constat établi par Maître Alexandra MICHEL, Huissier de justice à Chinon, le 23 avril 2020, d'un état vétuste et dégradé de certains bâtiments de la propriété et d'une partie de sa voirie. Il n'est par ailleurs pas contesté qu'elle a financé d'important travaux dans la propriété litigieuse cours des années 2017 à 2020.

Il ressort également des pièces sus décrites que l'association a également entrepris des travaux au point de s'endetter. Elle ne verse cependant pas de pièce les décrivant avec précision.

En l'état de ces éléments, susceptibles d'engager la responsabilité légale et contractuelle de l'association locataire en raison de la méconnaissance de son obligation d'entretien et de réparation des lieux loués, la société bailleuse a un motif légitime à solliciter une expertise chargée de décrire l'état actuel des lieux loués et le montant des travaux de remise en état nécessaire. Cette mesure devra toutefois permettre également de déterminer et d'évaluer les travaux réalisés par l'association et ceux réalisés par la SCI ou par des tiers depuis la souscription du bail en précisant leur pertinence et la valeur que ces travaux ont ajouté à l'ensemble immobilier dont est propriétaire la SCI de la Touche.

*Sur l'intervention volontaire des associés de la SCI de la Touche et l'intervention forcée de Monsieur Michel JALU*

Vu les dispositions des articles 325 et suivants du code de procédure civile dont il ressort qu'une intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant,

Les associés de la SCI font valoir qu'ils ne soutiennent pas la position de cette dernière lorsqu'elle déplore une carence de l'association dans l'entretien du domaine, qu'en revanche ils dénoncent que, dès après l'augmentation du capital, Monsieur Michel JALU

agissant en sa qualité de dirigeant de l'association gérante de la SCI puis en sa qualité de gérant de la SCI, a commandé seul d'importants travaux dans des conditions ignorées, sans appel d'offres et à des prix apparaissant prohibitifs, que la valeur des actifs de la SCI au jour de l'augmentation du capital, le 14 juin 2019, n'a pas été portée à la connaissance des associés, qu'il n'y a eu aucune prime d'émission.

Il ressort des procès-verbaux de la SCI produits aux débats que ces griefs ont été exprimés de façon récurrente par des associés au cours des assemblées générales sus décrites.

La SCI ne verse aucune pièces de nature à démontrer dans quelles conditions, et notamment après quels appels d'offres, les travaux dont la réalisation était envisagée le 12 avril 2019, ont été déterminés, de quelles informations les associés ont été rendus destinataires avant le 12 avril 2019, comment a été déterminée la valeur des nouvelles parts sociales au moment de l'augmentation du capital, et notamment s'il a été tenu compte de la valorisation du patrimoine foncier de la SCI par les réalisations de l'association depuis la souscription du bail.

Il apparaît ainsi que les préoccupations des associés sur la façon dont a été entretenu et valorisé le patrimoine de la SCI rejoignent celles de la société locataire soucieuse de démontrer qu'elle a parfaitement honoré son obligation d'entretien dans la mesure des besoins du bien loué.

Il convient également de relever que le 12 avril 2019 et le 14 juin 2019, dates des assemblées générales extraordinaires de la SCI à l'issue desquelles a été acceptée l'augmentation du capital social de la SCI pour financer les travaux suite à une prétendue carence de l'association, Monsieur Michel JALU était président du comité directeur de l'association, elle-même gérante de la SCI de sorte qu'il cumulait des fonctions de dirigeant au profit de la société bailleuse et de l'association locataire, position l'exposant aux critiques de sa bonne foi et de ses fautes de gestion par chacune de ces personnes morales mais également par les associés de la SCI.

Dès lors il apparaît que les associés de la SCI ont un motif légitime à participer, avec la SCI bailleuse, l'association locataire et Monsieur Michel JALU, à une mesure d'expertise chargée de déterminer et d'évaluer les conditions de la gestion, par la réalisation de travaux, de l'ensemble immobilier dont la SCI de la Touche est propriétaire.

Aucun élément n'est en revanche versé à la procédure par les associés de la SCI de nature à contester l'emploi des fonds de la SCI par Monsieur Michel JALU conformément à l'intérêt de la société.

La demande de complément d'expertise sur ce point n'est pas justifiée.

#### Sur les dépens et les frais de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Vu les dispositions des articles 696 et 700 du Code de Procédure Civile,

Chaque partie gardera la charge provisoire de ses dépens et de ses frais irrépétibles.

#### **PAR CES MOTIFS :**

**Nous, Juge des Référés**, statuant par mise à disposition au greffe du Tribunal, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

**ORDONNONS** la jonction entre la procédure enrôlée sous le numéro 21/20040 et celle enrôlée sous le numéro 20/20673 sous ce dernier numéro de rôle ;

**RENOYONS** les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent,

**DÉCLARONS** Madame Martine BAUBEAU épouse DEVAULX DE CHAMBORD, Monsieur Hugues DEVAULX DE CHAMBORD, Monsieur Bruno GONZAGUE, Monsieur Jean-Michel JALLET, Monsieur Didier JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, son père décédé, Monsieur Eric JOUANNEAU agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de cohéritier de Monsieur André JOUANNEAU, son père décédé, Monsieur William RAPAUD, Madame Marie-Christine MAGNAN, Monsieur Alain MAGNAN, Monsieur Gilles MAGNAN, Monsieur Jérôme MAGNAN agissant en leurs qualités d'héritiers indivisaires de Monsieur Robert MAGNAN, leur père et grand-père, décédé en juillet 2005, Monsieur Jean CHARTRIER, Monsieur Jean-Bernard CRAPET, l'ASSOCIATION SPORTIVE DU RIPAULT, Monsieur Philippe BRUNEAU agissant en sa qualité d'héritier de Monsieur Jacques BRUNEAU décédé et Monsieur Jacques FARRANDO recevables en leurs interventions volontaires à l'instance ;

**DÉCLARONS** recevable l'appel en cause de Monsieur Michel JALU ;

Vu les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile,

**ORDONNONS** une expertise confiée à :

**Monsieur Pierrick HUBERT**  
ARCANE  
Chemin de la Creuse  
36200 Le Menoux  
Tél : 02 54 47 74 86  
Portable : 06 16 47 21 61  
Mèl : [arcane.bat@wanadoo.fr](mailto:arcane.bat@wanadoo.fr)

Expert inscrit sur la liste de la Cour d'Appel de Bourges

avec faculté de :

1 - prendre l'avis de tout technicien de son choix dans une spécialité différente de la sienne, et notamment en matière d'évaluation foncière, et mission de recueillir tous renseignements utiles à la charge d'en indiquer la source, d'entendre tous sachants sauf à ce que soient précisés leur identité, et s'il y a lieu leur lien de parenté, d'alliance, de subordination ou de communauté d'intérêt avec les parties ;

2 - se faire remettre tout document utile à l'accomplissement de sa mission ;

avec pour mission de :

3 - voir et visiter les lieux loués à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE par la SCI de la Touche au titre du bail en date du 29 septembre 1971 sis à Ballan-Miré (37), lieu-dit « La Touche », après convocation des parties ;

4 - décrire l'état actuel de l'ensemble des bâtiments, terrains, étangs, fossés de la propriété de la SCI de la Touche louée à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE et dire s'ils sont en bon état d'entretien et réparation ;

5 - rechercher et décrire les désordres allégués par la SCI de la Touche dans l'assignation et les pièces jointes et notamment le procès-verbal de constat établi par Maître Alexandra MICHEL, Huissier de justice à Chinon, le 23 avril 2020 ;

6 - préconiser les travaux de reprise propres à remédier aux désordres constatés, donner les éléments permettant d'évaluer leur coût et leur durée d'exécution ; Dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir des dommages aux personnes et aux biens ; dans l'affirmative,

préconiser les travaux de sauvegarde nécessaires et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible ;

7 - décrire les travaux réalisés respectivement par la SCI de la Touche, par l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE et, le cas échéant, par des associés de la SCI ou des tiers depuis la souscription du bail ; Dire s'il s'agit de travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration du terrain ; En déterminer le coût au au jour de l'expertise ; Donner tous éléments permettant d'en apprécier l'utilité et la pertinence ;

8 - donner les éléments de fait permettant d'apprécier les responsabilités encourues dans les désordres constatés et les préjudices subis et à subir par la SCI de la Touche ;

9 - fournir tous éléments permettant d'évaluer la valeur ajoutée par les travaux réalisés respectivement par la SCI de la Touche, par l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE TOURAINE et, le cas échéant, par des associés de la SCI ou des tiers, à l'ensemble immobilier dont est propriétaire la SCI de la Touche et ce depuis la souscription du bail et à la date du 14 juin 2019, date du vote de l'augmentation du capital social de la SCI, puis au jour de l'expertise ;

10 - donner son avis sur la prime d'émission qui aurait dû être fixée en 2019 pour les parts sociales nouvelles de la SCI de la Touche afin de respecter l'égalité entre les associés ;

11 - s'agissant des travaux réalisés à partir du 6 avril 2017, fournir tous éléments de fait permettant de savoir si les travaux ont été réalisés avec ou sans appel d'offres et s'ils correspondent aux prix pratiqués à l'époque des travaux par des entreprises similaires ;

12 - donner les éléments de fait permettant de déterminer les responsabilités encourues et de faire les comptes entre les parties ;

**DISONS** que l'expert donnera connaissance de ses conclusions aux parties et répondra à tous dires écrits de leur part formulé dans le délai qu'il leur aura imparti avant d'établir un rapport définitif qu'il déposera au Secrétariat-Greffe du Tribunal judiciaire de TOURS, dans les **SIX MOIS** du jour où il aura été saisi de sa mission ;

**DISONS** que les opérations de l'Expert se dérouleront sous le contrôle de C. REGNARD, Président ;

**DISONS** que les frais et honoraires de l'expert seront avancés par la SCI de la Touche ;

**FIXONS à 3000 euros (trois mille euros)** la provision à valoir sur ses frais et honoraires qui devra être versée par la **SCI de la Touche avant le 15 juillet 2021**, à l'ordre de la Régie du Tribunal judiciaire de TOURS.

**RAPPELONS** à toutes fins qu'à défaut de consignation dans le délai ci-dessus, la présente désignation d'expert sera caduque de plein droit en vertu de l'article 271 du Code de Procédure Civile, sauf à la partie à laquelle incombe cette consignation à obtenir du juge chargé du contrôle de l'expertise la prorogation dudit délai ou un relevé de la caducité ;

**DISONS** que, pour le cas où une provision complémentaire serait nécessaire, l'expert adressera aux parties et au juge chargé du contrôle de l'expertise une note explicative détaillant ses frais et honoraires prévisibles, et qu'il appartiendra aux parties de faire parvenir leurs observations, dans un délai d'un mois, directement au juge chargé du contrôle de l'expertise (Tribunal judiciaire de TOURS, Service des Expertises - 2, Place Jean-Jaurès 37928 TOURS CEDEX) au vu des quelles il sera statué ;

**DISONS** que, dans sa lettre au juge chargé du contrôle de l'expertise, l'expert mentionnera l'envoi à toutes les parties de sa note de frais et honoraires prévisibles ;

**DISONS** n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes des parties ;

**DISONS** que chaque partie gardera la charge provisoire de ses dépens et de ses frais irrépétibles.

La Greffière

La Présidente

K. TACAFRED

G. LAIOLO