

Aigues-Mortes le 26 février 2020

COMPTE RENDU DE L'ANALYSE DU RAPPORT D'EXPERTISE DU 4  
MARS 2019 INTITULE « SURVEILLANCE PREVENTIVE »

Établi par Gilles Roudillon pour le Bureau de l'Association Marina Port du Roy

A Monsieur le Maire d'Aigues-Mortes

## **1 - Le contexte juridique existant entre Port Croisade et la Mairie.**

La Mairie d'Aigues-Mortes a concédé pour 48 ans l'exploitation du bassin Port du Roy à une société de droit privé sans faire d'appel d'offre, sous la forme d'un bail emphytéotique accordé sur le domaine forcément privé de la municipalité.

Si le terrain sur lequel est bâti le bassin relevait du domaine public de la Mairie celle-ci aurait dû accorder un bail emphytéotique administratif avec appel d'offre. Nous ne sommes pas compétents pour déterminer la nature juridique du foncier concédé mais remarquons que selon le Pourvoi n°09-1544 du 13 mars 2013 la Cour de Cassation écrit :

Qu'il s'ensuit que la personne publique, qui n'avait pas non plus délégué la maîtrise de l'ouvrage à la SARL Port Croisade, n'a exercé aucun contrôle à l'égard des travaux mis en œuvre par cette société ; qu'elle ne bénéficiait pas non plus des droits d'un mandant lors de l'exécution d'un mandat confié à son mandataire, faute de pouvoir révoquer le mandataire et se substituer à lui, conformément aux dispositions de l'article 2004 du code civil, si elle le jugeait requis par les modalités d'exécution du prétendu mandat, le cas échéant ;

Qu'il apparaît en fait, que la communauté de commune d'Aigues-Mortes, dénommée "Terre de Camargue" a envoyé un représentant, M. Y... assister à quelques réunions de chantier à compter du 28 avril 2005, sans faire d'observations, mais n'a pas participé ni même assisté à la réception finale des travaux le 3 avril 2006 ; Qu'il s'ensuit que la personne publique, qui n'avait pas non plus délégué la maîtrise de l'ouvrage à la SARL Port Croisade, n'a exercé aucun contrôle à l'égard des travaux mis en œuvre par cette société ; qu'elle ne bénéficiait pas non plus des droits d'un mandant lors de l'exécution d'un mandat confié à son mandataire, faute de pouvoir révoquer le mandataire et se substituer à lui, conformément aux dispositions de l'article 2004 du code civil, si elle le jugeait requis par les modalités d'exécution du prétendu mandat le cas échéant ;

# Association Marina Port du Roy

---

Qu'il n'est pas justifié, ni même soutenu, que la SA Argos détentrice du droit exclusif d'utiliser la passe pour relier le bassin portuaire appartenant à la personne publique mais exploité par un locataire de droit privé, a elle-même conclu une convention avec la commune d'Aigues Mortes, garantissant l'accès du public à ce nouveau port par voie d'eau.

## **Les Juges ajoutent :**

Qu'ainsi la commune d'Aigues-Mortes, ou la communauté de communes qui lui a été depuis lors substituée, est propriétaire d'un bassin portuaire, dont l'exploitation est confiée par contrat de bail pour les prochaines 48 années à une société commerciale, la SARL Port

Croisade en dehors de toute procédure de concession de service public ; que cette exploitation portuaire se trouve elle-même dépendante quant à son accès depuis et vers la mer, d'une autre société commerciale, la SA Argos, pendant une durée de 17 ans, avec laquelle aucune convention n'a été conclue à propos de la liberté d'accès fluvial à ce domaine public maritime.

Nous en concluons que la municipalité de l'époque ne s'est pas comportée en bon père de famille en accordant un bail emphytéotique contraire à l'esprit de l'article L451-1 du code rural, en laissant la société Port Croisade céder sans autorisation explicite de la Mairie le droit d'accès dans la Marina à une société avec laquelle elle n'a signé aucun contrat, acceptant tous les risques sans contrepartie financière ou foncière sérieuse et laissant ainsi les propriétaires sans défense face à une société Argos dont l'existence n'est pas mentionnée dans leurs actes notariés .

La municipalité de l'époque ne s'est pas comportée en bon père de famille en acceptant de signer avec Port Croisade un contrat totalement déséquilibré sans contrepartie réelle autre qu'un bassin dont la technique de construction qui se dégrade naturellement dans le temps obligera la commune à l'expiration du bail à assurer les charges financières de réfection du bassin que n'assure pas et n'aura pas assurée le bailleur, la société Port Croisade.

# Association Marina Port du Roy

---

La Mairie n'exerce pas ses prérogatives de propriétaire d'un port de plaisance en ne créant pas un Conseil Portuaire selon l'article R 5314617 du Code des Transports, se privant ainsi d'un accès à la gestion du Port.

Ainsi les propriétaires et la Mairie se trouvent démunis de tout recours face à Port Croisade dans une situation de déséquilibre inacceptable pour les uns et les autres.

Nous comprenons tout ce que cela signifie pour la Mairie, c'est pourquoi nous l'informons si besoin était dans un esprit de collaboration afin que maintenant comme dans le futur la Mairie tout comme les propriétaires agissent de concert pour faire valoir leurs droits ensemble pour le bien commun des Aigues-Mortais.

## **2 - La situation financière de Port Croisade :**

Il s'agit toujours d'une Sarl au capital de 8 000 €, filiale directe ou indirecte du groupe Hugar dont le directeur général de Port Croisade dit que son adossement à cette holding est une garantie de solvabilité.

Rappelons simplement quelques faits qui d'eux -mêmes vont anéantir cette assertion.

Port Croisade a été créée en 1999 avec une durée de vie de 30 ans pour gérer le port en acceptant de le gérer durant 48 ans !

Port Croisade a choisi une durée de vie des palplanches de 50 ans, Port Croisade ne constitue pas de provision ni n'a souscrit à aucune assurance pour être en mesure de remettre le bassin en bon état d'entretien à l'issue du bail emphytéotique.

Les dirigeants de Port Croisade opérant dans le métier de la construction connaissent parfaitement les accidents qui surviennent inévitablement et naturellement sur ce type de construction et la durée de vie tout à fait théorique des palplanches sur une telle durée.

# Association Marina Port du Roy

---

Port Croisade n'a jamais eu l'intention d'exploiter ce bassin pendant quarante-huit ans.

## Deux schémas sont possibles :

### 1<sup>er</sup> schéma :

Le rideau dure cinquante ans et la Mairie reprend le bassin ou laisse le bail courir pour une nouvelle période de 48 ans au profit d'une nouvelle société Port Croisade, le cumul des durées étant inférieur à la limite de durée fixée par le Code Rural bien que cette clause du bail emphytéotique signée avec Port Croisade et prévoyant le renouvellement du bail par tacite reconduction semble contrevenir aux dispositions de l'article L 451-1 al 2 du code rural.

Les travaux nécessaires sont assurés par la revente des amodiations et son montant permet de les financer.

Cette option est celle sur laquelle nous devons miser et mettre d'ores et déjà tout en œuvre pour que ce schéma se réalise dans l'intérêt de la Mairie et des propriétaires.

### 2<sup>e</sup> schéma :

Le rideau présente de sérieuses faiblesses après 30 ans d'existence ; c'est ce qui résulte d'un entretien téléphonique que j'ai eu avec M. l'Expert, il m'a dit que la meilleure option était maintenant d'établir des devis et de provisionner.

# Association Marina Port du Roy

---

La société Port Croisade renonce au bail en arguant du fait que ses finances ne lui permettent pas de faire face à de tels travaux d'un montant sans rapport avec le bénéfice de son exploitation. Son capital de 8 000 € ne l'oblige qu'à ce montant. Elle dépose le bilan et la Mairie se trouve obligée de faire face à ses obligations sans recours face aux propriétaires qui doivent pouvoir bénéficier d'un amarrage de qualité durant 50 ans. Tout recours contre le gérant de cette Sarl est impossible, il n'y a pas de faute de gestion tant le bail est imprécis et tant la faiblesse du rideau est indépendante de la bonne volonté de la société Port Croisade qui a régulièrement remis à la Mairie des rapports d'expertise que cette dernière a acceptés.

Croire que la société Hugar viendra en comblement ou en soutien de sa filiale relève d'une pure hypothèse. Notre expérience professionnelle pendant trente ans des sociétés même multinationales nous a abondamment prouvé que secourir une filiale n'est pas une option pour un dirigeant, pour de multiples raisons.

Il apparait donc très clairement que la Mairie est en situation de subir la défaillance de son contractant sans recours contre lui.

La Mairie doit donc se préserver et anticiper afin de ne pas se trouver confrontée à ce risque. Elle ne doit pas accepter ce rapport d'expertise établi en 2019 sans réagir car celui-ci constitue un nuage de fumée destiné à gagner du temps dans cette course contre le vieillissement du rideau de palplanches.

## **Le rapport d'expertise :**

Ce rapport, bien qu'émanant d'une société basée en Andorre, est rédigé et signé par M. Eric Skierniewski qui intervient aussi pour le compte de la Mairie. Il se trouve ainsi avoir pour mandant directement ou indirectement la Mairie d'Aigues-Mortes et Port Croisade.

Quelle que soient les qualités de probité de M. L'Expert il n'est pas gage d'impartialité de demander à un même expert d'intervenir soit pour la Mairie soit pour Port Croisade dans le cadre d'une expertise dont les constatations pourraient avoir des conséquences se chiffrant en millions d'euros et dont les conclusions pourraient amener une des parties à agir contre l'autre.

Il est assez incompréhensible d'ailleurs que M. L'Expert n'ait pas mis en avant sa qualité d'Expert agréé auprès la Cour d'Appel de Montpellier et la Cour Administrative d'Appel de Marseille. Nous n'en tirerons aucune conclusion mais réfutons de ce fait ce rapport.

Sur le fond l'analyse de l'épaisseur des palplanches a été réalisée au moyen d'un appareil SIGNUS sur lequel nous ne possédons aucune information nous permettant de vérifier que cet appareil est performant pour ce travail. Il n'est pas non plus indiqué de date d'étalonnage de l'appareil permettant d'assurer la qualité des informations recueillies.

**Nous récusons ce rapport sur ce fait.**

Ce rapport n'indique pas l'épaisseur des palplanches à l'origine. Dans le rapport de 2010 il est fait choix d'une palplanche témoin qui sert de référence, elle a une épaisseur mesurée de 8,7 mm.

Le rapport de 2019 ne reprend pas cette valeur bien que M. l'Expert soit la même personne. Il est d'ailleurs à noter qu'en 2010 personne ne connaissait ni n'a demandé notamment à TECS de fournir le dossier technique des palplanches fournies concernant :

**Le fabricant des palplanches, le modèles, les matériaux utilisés, l'épaisseur à l'origine, la longueur et les contraintes.**

# Association Marina Port du Roy

---

Il est décidé arbitrairement d'une valeur de 8,3 mm d'épaisseur en 2019 sans aucune justification.

S'agissant du soutènement des maisons ce flou, que nous ne qualifierons pas de voulu, nous semble astronomique et rend caducs ces différents rapports. Bien plus, les avoir acceptés privera la Mairie de tout recours contre Port Croisade voire même pourrait engager sa responsabilité et ouvrirait des droits à Port Croisade dans le cas d'une rupture du bail emphytéotique.

## **Nous récusons ce rapport sur ces faits.**

Le nombre de points contrôlés est ridicule, il est laissé au libre choix du capitaine de Port sans justification. Nous connaissons la société Port Croisade et considérons que ce choix de laisser désigner les points par Port Croisade dont l'intérêt évident est que tout aille bien rend immédiatement caduque l'expertise. Les points de contrôle auraient dû être choisis par l'Expert de manière aléatoire, sans indication de Port Croisade.

Il s'agit de 9 points de mesure réalisés sur une circonférence de 3 206 mètres linéaires, soit un point de mesure tous les 355 mètres environ et groupés de telle sorte que plus de la moitié du bassin n'a pas été contrôlée. Il faut remarquer que ces points ne correspondent pas à ceux contrôlés en 2010 et 2013, ce qui aurait permis une comparaison dans le temps. Aucune protection contre l'électrolyse n'a été mise en place dans le bassin malgré des recommandations induites par le rapport de l'expert rédigé en 2010. L'Expert a été ainsi privé d'une continuité dans son travail lui permettant de constater le vieillissement des palplanches qui avaient été mesurées dans le passé. M. l'Expert note d'ailleurs dans son rapport qu'il serait bien de revenir dans le prochain contrôle sur les points déjà mesurés. Ce qui n'a jamais été le cas lors de ces trois contrôles. Pourquoi cette méthodologie n'a-t-elle pas été mise en œuvre en 2019 ?

## **Nous récusons ce rapport sur ces faits.**

# Association Marina Port du Roy

---

La Mairie de l'époque a consenti un bail de 48 ans alors que le bail emphytéotique permet d'accorder ce bail pour une durée de 19 ans à 99 ans.

Il eût été plus judicieux de limiter le bail à 20 ou 30 ans, cela aurait permis de voir comment le bailleur et le rideau se comportaient au fil du temps. Accorder un bail de 48 ans pour la gestion d'une Marina construite autour d'un rideau de palplanches c'est faire un pari sur le vieillissement des palplanches sans aucune projection possible dans le temps et se mettre dans la situation de subir un sinistre majeur par manquement aux règles de la prudence la plus élémentaire qui aurait dû, peut-être, conduire l'ancienne municipalité dans son choix de la durée du bail.

Il ne s'agit pas ici de la construction d'un édifice en béton ou en parpaing dont la durée de vie peut être plusieurs fois centenaire sans nécessiter de très gros travaux ni de risques financiers excédant la capacité financière d'une Commune, mais de l'édification d'un rideau de palplanches construit sur un sol aqueux et amené naturellement à s'effondrer plus ou moins vite selon sa qualité initiale et son entretien.

**Nous considérons donc que ce rapport n'est pas en adéquation avec les risques encourus et le réfutons.**

L'Expert note une fois de plus dans son rapport un décollement « **anormalement important par feuilles** » dans la zone de marnage. Il conclut qu'il y a un début flagrant de perte de métal. On ne peut être plus clair. Cette constatation corrobore ce que M. L'Expert m'a dit au téléphone : « **Le processus de perforation est commencé et vous devriez faire réaliser des devis et provisionner pour les futurs travaux car ce rideau ne tiendra pas 50 ans** ». Il a réitéré alors ce qu'il avait déjà écrit en 2010, à savoir qu'il n'a jamais vu un rideau de palplanches avoir la durée de vie prévue lors de sa construction lorsqu'il n'est ni entretenu ni contrôlé.

# Association Marina Port du Roy

---

Le rideau de palplanches n'est pas entretenu, la zone de marnage devrait être traitée et la zone sous marnage devrait être munie d'anodes en nombre suffisant.

Le rideau n'est pas contrôlé car que ce soit en 2010, en 2013, en 2019 tout est fait à l'économie, avec désinvolture en s'attachant les services d'un Expert pour faire sérieux mais en ne lui laissant pas sérieusement faire le travail pour lequel il est mandaté et en ne lui en donnant pas les moyens financiers (voir le rapport de 2010 d'une durée d'une journée).

**Nous considérons là encore ce rapport nul et non avvenu.**

## **En conclusion.**

Sur la base des constatations et des faits exposés ci-dessus, nous vous prions, M. Le Maire de bien vouloir demander une expertise judiciaire du rideau de palplanches en basant l'expertise future sur le dossier technique des palplanches lors de la construction de la Marina, avec pour objectif de déterminer son évolution par rapport à l'origine, la nature des problèmes qui surviendront, les moyens à mettre en œuvre pour les éviter et les précautions devant être mises en œuvre par Port Croisade pour remettre à la Mairie, à l'issue du bail, un bassin en bon état.

Nous restons à votre disposition pour en discuter et vous prions de croire, M. Le Maire, en l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Aigues-Mortes le 30 janvier 2020

Pour le Bureau

Gilles Roudillon