



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

## COMMUNE DE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023-07-20

L'AN DEUX MILLE VINGT ET TROIS, le jeudi 20 juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dûment convoqué le jeudi 13 juillet 2023, s'est réuni à la salle socio-culturelle Guy LARTIGUE, sous la Présidence de Madame Florence LEGRAND, Maire.

## Présences

Membres du Conseil Municipal	Qualité	Présent	Absent	Excusé	Donne pouvoir à
Florence LEGRAND	Maire	P			
Laurent BELLARD	Premier Adjoint	P			
Julie BEZIES	Deuxième Adjointe	P			
Frédéric QUILLET	Troisième Adjoint	P			
Brigitte TRUCCOLO-PENTSCHOFF	Quatrième Adjointe	P			
Christophe DEMOUGEOT	Conseiller délégué	P			
Annick CHOLLET	Conseillère municipale	P			
Jacky NICAISE	Conseiller municipal	P			
Jean-François JOUANDEAU	Conseiller municipal	P			
Marie-Noëlle FRERE	Conseillère municipale	P			
Frédéric MERLIN	Conseiller municipal	P			
Béatrice CHARRIER	Conseillère municipale	P			
Alain BOUCHON	Conseiller municipal	P			
Bernard SUDREAU	Conseiller municipal	P			
Patricia LABEYRIE LAIR	Conseillère municipale	P			

Secrétaire de séance : Mme Julie BEZIES, adjointe

2023-07-10      2023-07-10      AUTORISATION DE SIGNER LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE A LA SOCIETE EURONAT, SUITE AUX CONSTATS FAITS PAR LES HUISSIERS ET GEOMETRES DONT LA MISSION A ETE RECOMMANDEE PAR LES MAGISTRATS FINANCIERS EN DECEMBRE 2022

RAPPORTEUR : MADAME LA MAIRE

L'objet de cette proposition de délibération est de mettre en demeure la société Euronat de respecter les stipulations du bail à construction du 18 juin 1975 et l'objet de la proposition de délibération suivante est de notifier aux titulaires du droit de jouissance les droits qu'ils pourraient récupérer.

1. La Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu le 18 juin 1975 un bail à construire avec la société Euronat pour la réalisation d'un centre naturiste, d'une durée initiale de soixante-dix (70) ans.

Ce bail à construction prévoit que la société Euronat a pour obligation de construire et d'exploiter un centre naturiste d'une capacité maximale d'accueil d'usagers de 5000 usagers comportant, au maximum, mille deux cents (1200) bungalows ou logements et cinq cents (500) places de camping-caravaning. Un courrier du Préfet du 28 mai 1984 a précisé que les mobiles homes devaient être considérés comme des « logements » au sens du bail à construction.

Depuis le 18 juin 1975, quatre avenants ont modifié les stipulations du bail :

- un premier avenant, en date du 29 juin 1981 a (i) prorogé la date d'achèvement des infrastructures et des constructions, reportée au 31 décembre 1987 (ii) réduit le montant du loyer et (iii) établi des pénalités de retard de paiement au taux de 1% par mois de retard ;

- un deuxième avenant, en date du 5 décembre 1983, a reporté le terme du bail du 31 décembre 2044 au 31 décembre 2073, prolongeant ainsi sa durée de 29 ans (de 70 à 99 ans) ;
- un troisième avenant, en date du 15 mars 1985, a (i) de nouveau prorogé la date d'achèvement des travaux au 31 décembre 1995 (ii) modifié en faveur du preneur le mode de calcul du loyer, lequel est alors devenu pour 25% proportionnel au nombre de bungalows construits (iii) modifié le calcul de la redevance perçue par unité d'hébergement et non plus par bungalows et (iv) engagé la société Euronat à proposer en priorité à la Commune la reprise préférentielle du bail en cas de cession de celui-ci ;
- un quatrième avenant, conclu le 27 août 1996, a (i) reporté de nouveau la date d'achèvement des travaux prévus au bail au 31 décembre 2010 (ii) a fixé le montant du loyer fixe à 1.201.150 francs (iii) pris en compte une redevance uniforme pour tous les bungalows construits et toutes les résidences nécessitant un permis de construire et (iv) réduit la redevance bungalow de 600 francs à 315 francs.

Enfin, un arrêté municipal du 17 août 2007 a fixé le nombre maximal de résidences mobiles autorisées (c'est-à-dire de mobiles-homes) sur le site à 273.

2. A partir de 2021, la Chambre régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (ci-après la « CRC » ou la « Chambre »), a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la Commune pour les exercices de 2016 à 2021. Ce contrôle a notamment porté sur les relations de la Commune avec la société Euronat. Dans son rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, la CRC a émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que plusieurs critiques sur son respect et son suivi. Ainsi, la Chambre a mis en exergue le dépassement du nombre de mobiles-homes autorisés et a considéré que ce dépassement pourrait nourrir un motif de résiliation du bail. En outre, la CRC a recommandé à la Commune de « répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site ».

3. Par suite, la Commune a mandaté, par un marché n° 2022-003, la société SCP CAP H, commissaires de justice, et son sous-traitant la société Foncier-experts, géomètres, pour que soient répertoriées et mesurées l'ensemble des constructions présentes dans le centre Euronat.

Ces constats et mesures ont été réalisés sur le site dans le courant du mois mars 2023 et ont fait l'objet de procès-verbaux de constats et d'une synthèse dont l'analyse permet de relever, dans le prolongement et au-delà des observations de la CRC, une série de manquements de la société Euronat aux prescriptions impératives du bail à construction.

Au nombre de ces manquements figure le dépassement des normes maximales autorisées :

- en termes de bungalows ou logements (1754 unités constatées contre 1200 unités autorisées),
- en termes de nombre de mobiles-homes (413 mobiles-homes constatés contre 273 autorisés)
- et en termes de capacité maximale des usagers (5000 usagers ou 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement contre 15 000 usagers environ et 100 573 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement).

A ces manquements s'ajoute le non-respect de la clause de calcul et de paiement de la part variable du loyer du par la société Euronat.

4. Ces constats et circonstances étant susceptibles de constituer un manquement grave aux obligations du preneur à bail, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la mise en demeure prévue à l'article « IX. Résiliation » du bail, afin de recueillir les observations de la société Euronat et de lui demander de se mettre en conformité avec ses obligations contractuelles.

5. Dans ce contexte, est soumis à l'approbation du Conseil Municipal :

un projet de lettre de mise en demeure de la société Euronat d'explications qu'appellent de sa part les faits et manquements constatés et de se mettre en conformité avec ses obligations au titre du bail, et ce dans un délai de 3 mois à compter de la réception de ladite mise en demeure ;

Sont jointes en annexes du projet de délibération :

- le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;

VU l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la Construction et de l'habitation ;

VU le bail à construction conclu le 18 juin 1975 entre la Commune de Grayan-et-l'Hôpital et la société Euronat et ses avenants ;

VU l'Arrêté du 17 août 2007 fixant le nombre d'emplacements réservés aux résidences mobiles à 273 ;

VU le rapport du cabinet Stratégies Locales de décembre 2020 ;

VU le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine en date du 6 décembre 2022 ;

VU la délibération du 16 décembre 2022 par laquelle Madame la Maire a communiqué au Conseil municipal le rapport de la Chambre régionale des comptes en date du 6 décembre 2022 ;

VU le rapport de synthèse remis le 6 juillet 2023 par la société SCP CAP H ;

CONSIDERANT que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu, le 18 juin 1975, un bail à construction avec la société Euronat pour la réalisation et l'exploitation d'un centre de naturistes ;

CONSIDERANT que le bail à construction a fait l'objet de quatre (4) avenants, respectivement conclus les 29 juin 1981, 13 décembre 1983, 15 mars 1985 et 27 août 1996 ;

CONSIDERANT que la Chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine a, dans un rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que diverses critiques sur son respect et son suivi ;

CONSIDERANT que, pour se conformer aux recommandations faites par la Chambre régionale des comptes dans son rapport, la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a mandaté, par un marché n° 2022-003, une équipe de commissaires de justice et de géomètres-experts pour dénombrer et mesurer l'ensemble des constructions et autres unités d'hébergement présentes sur le site du centre Euronat ;

CONSIDERANT que les faits relevés par les services de la Commune ainsi que par les prestataires externes mandatés par la Commune permettent de relever des manquements graves du preneur Euronat à ses obligations contractuelles ;

CONSIDERANT que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital peut, lorsqu'elle constate une violation des stipulations du bail à construction, mettre en demeure la société Euronat de respecter ses obligations sous peine de résiliation de plein droit dudit bail ;

CONSIDERANT que la société Euronat a conféré aux titulaires de droits de jouissance des droits réels immobiliers sur le terrain et les constructions compris dans l'ensemble du centre Euronat ;

CONSIDERANT que ces titulaires de droits de jouissance disposent, en cas de résiliation du bail, d'une faculté de substitution dans les droits et obligations du preneur pour la parcelle qui les concerne ;

\* \* \*

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de :

- APPROUVER le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- AUTORISER Madame la Maire à signer et à notifier à la société Euronat la lettre de mise en demeure de respecter l'ensemble de ses obligations au titre du bail à construction du 18 juin 1975, dont le projet est annexé à la présente délibération ;

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le

ID : 033-213301930-20230721-2023\_07\_10-AR



Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 8 VOIX contre 7 :

- D'APPROUVER le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- D'AUTORISER Madame la Maire à signer et à notifier à la société Euronat la lettre de mise en demeure de respecter l'ensemble de ses obligations au titre du bail à construction du 18 juin 1975, dont le projet est annexé à la présente délibération ;

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé les membres présents.

Fait à Grayan-et-L'Hôpital,  
Le 21 juillet 2023

Madame la Maire  
Florence LEGRAND



Commune de Grayan-et-l'Hôpital  
58, rue des Goëlands,  
33 590 GRAYAN-ET-l'HÔPITAL  
05.56.09.43.01

Monsieur le Président Directeur  
Général,  
Société EURONAT,  
Route de Dépée,  
33 590 GRAYAN-ET-l'HÔPITAL,  
05.56.09.33.33

Grayan-et-l'Hôpital, le [...] juillet 2023

Par email et par LRAR : [...]

Objet : mise en demeure en application de l'article « IX. RÉSILIATION » du bail à construction en date du 18 juin 1975.

Monsieur le Président Directeur Général,

Je m'adresse à vous dans le cadre de l'exécution du bail à construction conclu entre la Commune de Grayan-et-l'Hôpital et la société Euronat.

Aux termes du premier alinéa de l'article IX visé en objet, « *Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et des conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, trois (3) mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter, demeuré infructueux.*

*Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.*

*Si, dans les trois mois cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir ».*

Ainsi que vous le savez, la Chambre régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (ci-après la « CRC »), dans un rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022 s'est montrée très critique vis-à-vis de l'exécution de ce bail à construction.

En mars 2023, une équipe de commissaires de justice accompagnée de géomètres-experts a été diligentée par la Commune pour dénombrer et mesurer, un par un, les bungalows, unités d'hébergement, mobil-homes et caravanes fixes présents dans l'enceinte du centre Euronat.

Il ressort notamment de ces constatations des éléments concordants exposés ci-après et qui, pour la Commune, questionnent le respect du bail à construction par la société Euronat et nous amènent à vous adresser la présente mise en demeure dans les conditions de l'article IX du bail à construction.

**En premier lieu, s'agissant du nombre d'unités d'hébergement autorisé, le bail stipule :**

*« Il est formellement convenu entre les parties que pour atteindre la capacité d'hébergement indiquée dans les arrêtés préfectoraux précités, il est nécessaire de construire mille deux cents bungalows ou logements et cinq cents places de camping-caravaning.*

*Tout dépassement de ces normes devra requérir obligatoirement l'autorisation du BAILLEUR »* (cf. Bail à construction, Article I « Engagement de constructions », page 5 ; soulignement ajouté).

Ainsi ce bail s'inscrit-il dans le respect nécessaire des arrêtés préfectoraux de mars 1973.

Par ailleurs et pour mémoire, le Préfet a rappelé dans un courrier daté du 28 mai 1984, que *« conformément à l'autorisation initiale, il sera bien construit 1200 bungalows, étant entendu (...) que les mobile-homes existants actuellement seront assimilés à des bungalows. »*

D'une part, ceci signifie que la limite de 1200 logements inclut bien les mobiles homes et, d'autre part, ceci confirme que le nombre de 1200 bungalows (et/ou mobil-homes) constitue un maximum.

Or, sur ce point, la Commune a réuni les éléments suivants :

- Dans un rapport d'expertise judiciaire de 2017, en votre possession, l'expert PELLE indique que les parties en litige (titulaires de droits de jouissance / TDJ et Euronat) se sont accordées sur un nombre de bungalows existants en 2016 de **1283**.
- Les commissaires de justice et géomètres venus sur site en mars 2023 ont relevé dans leur rapport de synthèse en date du 6 juillet 2023, un nombre de « logements » de **1754** (19 pour la zone A, 312 pour la zone C et 1423 pour la zone H la zone H), sans comptabiliser les 287 caravanes fixes, qui portent le total d'unités d'hébergement à 2041.

Ce dépassement très conséquent de la limite de 1200 logements autorisés par le bail appelle une réponse de votre part, à défaut de quoi la Commune ne pourra que considérer qu'un manquement au bail existe de manière caractérisée. Pour vous permettre de formuler vos observations en connaissance de cause, vous trouverez en pièce jointe le rapport de synthèse des commissaires de justice mandatés par la Commune.

Ce manquement est du reste aggravé par la circonstance que la société Euronat a déclaré chaque année depuis 2010, pour les besoins du calcul de la redevance variable, un nombre sciemment erroné des unités d'hébergement existantes.

**En deuxième lieu, s'agissant du dépassement du nombre de mobile-homes autorisés, il** ressort du rapport de la CRC qu'un arrêté municipal du 17 août 2007 aurait fixé *« le nombre (...) des résidences mobiles à 273 »* (cf. rapport, page 59), étant précisé que cet arrêté vient assouplir les conditions d'exécution du bail sans qu'une délibération du conseil municipal ne soit intervenue.

Or, toujours selon la CRC, vous ne contestez pas le nombre de 350 de mobil-homes implantés dans le centre Euronat (cf. rapport, page 59). Cela a conduit la Chambre à considérer que *« le nombre de mobile-*

*homes (350) est supérieur à celui autorisé (273) ce qui n'est pas sans conséquence quant au respect du contrat » (cf. rapport, page 60) et à conclure que ce manquement « pourrait (...) nourrir un motif de résiliation du bail » (cf. rapport, page 61).*

De surcroît, il ressort du rapport de synthèse des commissaires de justice et géomètres, qu'il existe sur le site 413 mobil-homes.

Là encore, ces éléments de nature à constituer un manquement au respect du bail nous semblent appeler des explications de votre part.

**En troisième lieu, s'agissant de la capacité maximale d'accueil d'usagers sur le centre Euronat**, celle-ci était initialement de 5000 personnes.

En effet, l'article 1<sup>er</sup> du bail à construction reprenant les dispositions des deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 1973 stipule que les « *aménagements projetés seront prévus pour le séjour de 1500 usagers au maximum* » pour le terrain de camping (premier arrêté) et « *les bungalows projetés seront prévus pour le séjour de 3500 usagers au maximum* » (second arrêté) (cf. Bail, page 5 – soulignement ajouté).

Or, ainsi que vous le savez, certains TDJ ont développé dans leur contentieux contre Euronat, une argumentation fondée sur le dépassement de la « *jauge maximale de 5000 personnes* » :

- D'une part, ils ont produit dans ce contentieux un courrier d'EURONAT de mai 2007 indiquant que « *le nombre de lits actuels est d'environ 8000* »
- D'autre part, ils ont comptabilisé en 2021 la présence de 13500 usagers dans le centre.

En ce qui la concerne, la CRC retient dans son rapport une population de 15 000 habitants dans le centre naturiste Euronat (cf. rapport page 4) qui excède très largement la jauge maximale de 5000 lits.

De plus, si l'on devait retenir du courrier du Préfet daté du 28 mai 1984 l'instauration d'une (nouvelle) limite de capacité de 1200 bungalows de 40 m<sup>2</sup> maximum (soit 48000 m<sup>2</sup>) en lieu et place de l'autorisation initiale de 5000 lits, il en résulterait un dépassement presque aussi conséquent.

En effet, dans leur rapport de synthèse de juin 2023, les géomètres-experts mandatés par la Commune en mars 2023 ont mesuré des surfaces d'hébergement de 100 573 m<sup>2</sup>, correspondant aux surfaces des bungalows/habitats en dur, mobiles-homes et caravanes fixes.

Dès lors et de quelque point de vue que l'on se place, la société EURONAT doit s'expliquer sur ce point en réponse à la présente.

**En dernier lieu, s'agissant des unités de calcul de la part variable des loyers**, nous ne vous apprenons pas qu'un contentieux à l'initiative d'Euronat est déjà en cours devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux.

A cet égard, les titres exécutoires contestés par Euronat n'épuisent pas le sujet car ils appliquent seulement, à titre conservatoire, la clause instaurant un montant plancher de la part dite variable du loyer telle qu'insérée dans le bail par l'avenant n° 3 de 1985.

Cependant, au-delà de cette clause plancher, le loyer dû par le PRENEUR est calculé, pour sa part variable, en multipliant le nombre de « *bungalows ou logements fixes construits* » par un forfait unitaire actualisé (cf. bail, paragraphe « élément du LOYER »). Il est stipulé que cette redevance supplémentaire

« ne sera (...) applicable qu'un an après l'achèvement de la construction des bungalows et logements en cause » (cf. bail, page 11).

Par suite, il incombait au PRENEUR de déclarer au BAILLEUR au fur et à mesure de leur réalisation le nombre de constructions achevées. C'est ce que semblerait avoir fait la société EURONAT en actualisant son tableau déclaratif des unités d'hébergement ainsi que le mentionne la CRC : « la redevance a toujours été calculée sur la base du nombre d'unités d'hébergement déclarées par le preneur » (cf. rapport, page 56).

Or, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, tout porte à croire que la société Euronat a déclaré chaque année depuis 2010 un nombre sciemment erroné d'unités d'hébergement existantes pour les besoins du calcul de la redevance (par exemple 999 unités figurant dans le tableau déclaratif pour l'année 2016 alors que pour la même année la société Euronat avait admis l'existence de 1283 bungalows devant l'expert PELLE).

Ceci concorde avec les relevés et constatations des commissaires de justice et géomètres venus sur site en mars 2023 et qui dénombrent en 2023, 1460 « bâtiments » (notion assimilable aux bungalows et mobil-homes) et 1754 logements, nombres qu'il convient de comparer aux 1006 unités de la redevance Bungalow déclarées par la société Euronat pour 2020 alors que la Commune n'a pas autorisé ni reçu depuis lors des demandes de permis ou déclarations préalables pour la construction (entre 2020 et 2023) de 454 ou 748 bungalows ou mobile-homes supplémentaires.

Il est patent que la société Euronat doit s'expliquer sur ce point qui est susceptible de constituer un manquement à l'exécution de bonne foi du bail et *in fine* un défaut de paiement du prix du loyer.

\* \* \*

Par la présente, nous vous mettons donc en demeure de nous adresser toutes explications qu'appellent de votre part les faits ci-dessus exposés et de vous mettre en conformité avec vos obligations au titre du bail, et ce dans un délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier.

Si la présente mise en demeure devait restée infructueuse ou sans réponse satisfaisante dans ledit délai, nous nous réservons la possibilité de résilier de plein droit et pour faute le bail conclu le 18 juin 1975 (en application et dans les conditions de son article « IX. RÉSILIATION »).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée,

Madame le Maire,

F. Legrand,

[Signature]

P.J.: Rapport de synthèse des commissaires de justice et géomètres experts mandatés par la Commune





47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Constat de commissaires de justice accompagnés de géomètres-experts dans le cadre du marché n° 2022-003

## SYNTHESE DES PROCES VERBAUX DE CONSTATS EFFECTUES AU SEIN DU CENTRE EURONAT PAR LA SOCIÉTÉ SCP CAP H ET SES SOUS-TRAITANTS

### 1. Rappel de la commande du marché

A la suite du rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des Comptes, rendu public le 16 décembre 2022, recommandant à la Commune de Grayan-et-l'Hôpital de « répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site » (recommandation n° 11, p. 7), cette dernière a attribué à la SCP CAP H (ci-après désignée par le pronom « nous ») un marché public de prestations intellectuelles relatif à la réalisation de procès-verbaux et/ou de constats concernant les constructions édifiées dans l'enceinte du Centre Euronat (MAPA n° 2022-003).

Les missions qui nous ont été confiées en notre qualité de mandataire du Pouvoir adjudicateur (au sens du bail à construction) pour visiter le Centre Euronat, ont notamment consisté à :

Dénombrer les constructions édifiées sur environ 1600 unités foncières regroupées en villages ainsi que les constructions à usage de commerce ;

Mesurer les surfaces construites depuis l'extérieur des locaux ;

Déterminer par construction le nombre de portes extérieures dans le but dénombrer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction ;

Inventorier des bungalows et mobiles homes implantés avec fondations au sol ou implantés sur une dalle de béton ;

Vérifier la présence ou non de roues s'agissant des mobiles home compris dans l'enceinte du centre de vacances ;

Dénombrer et mesurer 500 emplacements de caravanes (250 d'entre elles étant fixes avec une connexion aux différents réseaux et les 250 autres étant offerts à la rotation).

Afin de réaliser l'ensemble des prestations objet du marché, nous avons fait appel en sous-traitance aux sociétés de commissaires de justice et géomètres-experts suivantes : SELARL EVIDENCE, SELAS CAP EVIDENCE et SARL Foncier-Experts.



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

## 2. La méthode et les moyens déployés

### 2.1. L'organisation déployée

Nous avons mis en œuvre la méthode suivante :

- Au préalable de notre intervention, nous avons réalisé des plans d'intervention sous forme de cahiers dans lesquels figurent des extraits de plans du site, avec une identification pour chaque bâtiment à constater ;
- Sur place, nous avons constitué trois (3) équipes de trois (3) personnes qui sont intervenues simultanément et composées d'un commissaire de justice, d'un technicien géomètre, et un assistant-technicien ;
- L'ensemble des procès-verbaux de constats ont été rédigés par les commissaires de justice, en s'appuyant sur des repères détaillés. Pour plus de clarté, nous avons divisé le Centre Euronat en trois (3) zones :
  - o la zone A, correspondant à la zone d'activité du Centre (incluant notamment des locaux administratifs de la société Euronat, les commerces de plage, les commerces de l'espace Hubert Lacroix, les logements et espaces campings du personnel, les piscines, le centre de Thalassothérapie, le poste de sécurité, la salle polyvalente, les cabanons réservés au skate park, au mini-golf, au tennis etc.),
  - o la zone C, correspondant à la zone de camping et caravaning du Centre ;
  - o la zone H, correspondant aux quartiers résidentiels du Centre (notamment habitats en dur et mobiles-homes).

Chacune de ces trois (3) zones ont ensuite été subdivisées en plusieurs sous-zones (5 sous-zones au titre des zones A et C et 13 sous-zones au titre de la zone H). Ces sous-zones correspondent à différents zonages du PLU de la Commune de Grayan-et-l'Hôpital, avec lesquels nous avons établi les correspondances dans le tableau suivant :



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Sous-zones déterminées par nos équipes	Zones du PLU correspondant
A1-A3	UKi
A4	NL
A5	UK
C1-C5	UK
H1-H11	Ukb
H12	Ukm
H13	UK

- Pour chaque zone et sous-zone concernée par les procès-verbaux de constats que nous avons dressés, nos équipes ont procédé de la manière suivante :

- (i) chaque construction a été détaillée et illustrée par l'insertion d'un ou plusieurs clichés photographiques ;
- (ii) chaque construction en dur a été mesurée depuis l'extérieur par deux géomètres pendant que le commissaire de justice a effectué les constats et photos correspondant (sont inclus ici tous les logements fixes ou présentant un faisceau d'indices de fixité important , tous les commerces et tous les bâtiments techniques) ;
- (iii) les caravanes implantées dans le camping du Centre Euronat ont également fait l'objet de constatations et mesures sur la base d'un faisceau d'indices de fixité important
- (iv) L'ensemble de nos constats ont été réalisés entre le 14 et le 28 mars 2023.



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

## 2.2. La distinction entre structures destinées au logement ou à l'activité

Pour le recensement de l'ensemble des différents types de structures érigées au sein du Centre Euronat, nous avons tenu compte de la nature des structures selon qu'il s'agit de structures destinées au logement, au commerce, pour un besoin technique ou de structures destinées à l'activité du Centre.

Chaque type de structure a par ailleurs été identifiée comme appartenant à l'une des zones et sous-zone détaillées au point 2.1. ci-dessus et leur surface au sol a été précisée (en m<sup>2</sup>).

Ainsi, les tableaux produits en annexe ont été établis sur le fondement des postulats suivants :

### **Ont été regardés comme destinés au logement des vacanciers/résidents (et du personnel du Centre) les structures suivantes :**

- Les « *habitats en dur/bungalows* », incluant le cas échéant une annexe appelée « *cabanons* » et qui comprennent l'ensemble des constructions d'habitations implantées au sol ;
- Les « *mobiles-home* », incluant le cas échéant un cabanon ou annexe, et qui comprennent l'ensemble des mobiles-home, qu'ils soient dotés ou non de roues ;
- Les « *caravanes fixes* », incluant le cas échéant un cabanon ou annexe et qui comprennent l'ensemble des caravanes pour lesquelles un faisceau d'indices de fixité était apparent (roues oxydées, pneumatiques crevés, végétation abondante sur la carrosserie ou aux alentours...)

Nous avons constaté que plusieurs logements peuvent être répertoriés au sein d'une même structure. Ils sont identifiables par des portes d'entrées distinctes les unes les autres au sein d'un même bâti, d'un même mobile-home ou d'une même caravane.



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

**Ont été considérés comme destinés à l'activité du Centre les structures suivantes :**

- Les « *locaux commerciaux* » qui comprennent l'ensemble des locaux (en dur ou non) destinés au commerce au sein du centre (commerces de plage, commerces de l'espace Hubert Lacroix) ayant le cas échéant des annexes « cabanons » ;
- Les « *locaux techniques* » ayant le cas échéant des annexes « cabanon » ;
- Les « *locaux d'activité* », ayant le cas échéant des annexes « cabanons » ;

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Boulogne-Billancourt, le 06 juillet 2023

Maître Romain CAMUS,



Sont annexés au présent document, les procès-verbaux et constats dénombrant et mesurant les structures du centre Euronat par zone A, C et H, et leurs sous-zones. Ces procès-verbaux et constats sont composés de 4 cahiers, dans lesquels figurent des extraits de plans du site, avec une identification pour chaque bâtiment constaté.



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

## ANNEXE 1 : Les résultats des constats par zone A, C et H par les géomètres

### Résultats de constats pour la zone A

Pour la zone A, nous avons identifié et dénombré tous types de structures, présentes de manière hétéroclite (habitat dur/bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Dossier n° S27620

Commune de Grayan-et-l'hôpital, 33590

Site Euronat

### TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES Zones A

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

ID Foncier Experts	Type de bâtiment	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
A1		31	8	2626 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
A2		51	20	4582 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
A3		21	0	4218 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
A4		9	0	316 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
A5		33	31	601 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>145</b>	<b>59</b>	<b>12343 m<sup>2</sup></b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif :	Type de bâtiment	Nbre de bâtiments	Nbre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
Habitat en dur/bungalow	H	3	3	440 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Mobile-home	MH	16	16	482 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Caravane fixe	CF	40	40	405 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Commercial	C	29	0	4464 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Local Technique	T	15	0	1162 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Local Activité	A	42	0	5390 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone A sont dénombrés :

- 3 habitats en dur/bungalows, pour un total de 3 logements, représentant 440 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 6 m<sup>2</sup> correspondant aux cabanons ;
- 16 mobiles-homes, pour un total de 16 logements, représentant 482 m<sup>2</sup> ;



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

- 40 caravanes Fixes, pour un total de 40 logements, représentant 405 m<sup>2</sup> ;
- 29 locaux commerciaux pour une surface au sol de 4464 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 16 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 15 locaux techniques pour une surface au sol de 1162 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 32 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes cabanons ;
- 42 locaux d'activité, représentant 5 390 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 9 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons ».

Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone A, 145 bâtiments, pour un nombre total de 59 logements (principalement des logements réservés au personnel), sur une surface totale au sol de 12 343m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute une surface au sol des annexes « cabanons » de 63 m<sup>2</sup>.

#### Résultats des constats pour la zone C

Pour la zone C, nous avons identifié et dénombré tous type de structures (Habitat dur/Bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Nous avons par ailleurs constaté que les principales structures présentes dans cette zone sont des mobiles-homes et des caravanes fixes.



Huisiers de Justice Associés  
Creativity Agility Performance

47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Commune de Grayan-ét-l'hôpital, 33590

Site Euronat

### TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES Zones C

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

ID Foncier Experts	Type de bâtiment	Nombre de batments	Nombre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
C1		257	252	4620 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
C2		3	0	356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
C3		164	163	6305 m <sup>2</sup>	688 m <sup>2</sup>
C4		144	144	5716 m <sup>2</sup>	656 m <sup>2</sup>
C5		1	0	120 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>569</b>	<b>559</b>	<b>17117 m<sup>2</sup></b>	<b>1608 m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif :	Type de bâtiment	Nbre de bâtiments	Nbre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
Habitat en dur/bungalow	H	21	21	562 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Mobile-home	MH	291	291	11302,3 m <sup>2</sup>	1355 m <sup>2</sup>
Caravane fixe	CF	247	247	3436 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>
Local Commercial	C	0	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Technique	T	9	0	1810 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Activité	A	1	0	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone C sont dénombrés :

- 21 habitat en dur/bungalows, pour un total de 21 logements, représentant une surface au sol de 562 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 6 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 291 mobiles-homes, pour un total de 291 logements, représentant 11 302,3 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 1355 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 247 caravanes fixes, pour un total de 247 logements, pour une surface au sol de 3436 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 247 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 0 local commercial ;
- 9 locaux techniques pour une surface au sol de 1810 m<sup>2</sup> ;
- 1 local d'activité pour une surface de 7 m<sup>2</sup>.



Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone C, 569 bâtiments pour un nombre total de 559 logements, sur une surface totale au sol de 17 177 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent une surface au sol des annexes « cabanons » de 1608 m<sup>2</sup>.

#### Résultats des constats pour la zone H

Pour la zone H, nous avons identifié et dénombré exclusivement des structures destinées au logement, dont l'emprise au sol a été mesurée.

Par ailleurs, et pour rappel, chaque structure pouvant contenir un ou plusieurs logements, identifiables par des portes extérieures distinctes pour chaque logement au sein d'une même structure, nous avons renseigné le nombre de logements en fonction du nombre de portes extérieures.

#### Zones H

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

ID Foncier Experts	Type de bâtiment	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Surface au sol des bâtiments	Surface cabanons
H1	H	112	115	8731 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup>
H2	H	204	408	17478 m <sup>2</sup>	1179 m <sup>2</sup>
H3 - H4	H	194	260	13673 m <sup>2</sup>	818 m <sup>2</sup>
H5 - H6 - H7	H	187	201	15117 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
H8 - H9 - H10	H	160	164	11999 m <sup>2</sup>	679 m <sup>2</sup>
H11	H	137	137	12657 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup>
H12	H	127	127	4104 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>
H13	H	13	11	280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>1134</b>	<b>1423</b>	<b>84039 m<sup>2</sup></b>	<b>5223 m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif :	Type de bâtiment	Nbre de bâtiments	Nbre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
Habitat en dur/bungalow	H	1023	1317	80592 m <sup>2</sup>	4746 m <sup>2</sup>
Mobile-home	MH	106	106	3354 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup>
Caravane fixe	CF	0	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Commercial	C	0	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Technique	T	2	0	93 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Local Activité	A	3	0	0 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>



47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone H sont dénombrés :

- 1023 habitats en dur/bungalows, pour un total de 1317 logements, pour une surface au sol de 80 592 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 4746 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 106 mobiles-homes, pour un total de 106 logements, pour une surface au sol de 3 354 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 449 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 0 caravane fixe ;
- 0 local commercial ;
- 2 locaux techniques pour une surface au sol de 93 m<sup>2</sup> ;
- 3 locaux d'activité, matérialisés par des annexes « cabanons » d'une surface de 28 m<sup>2</sup>.

Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone H, 1134 bâtiments pour un nombre total de 1423 logements, sur une surface totale au sol de 84 039 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent une surface au sol des annexes « cabanons » de 5 223 m<sup>2</sup>.

Fait à, Montigny

Le 06/07/2023

Pour servir et valoir ce que de droit

Le Géomètre-expert mandaté par les commissaires de justice eux-mêmes mandatés par la Commune de Grayan-et-l'Hôpital par le marché public n° 2022-003.





47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

## ANNEXE 2 - Les résultats des constats pour l'ensemble du Centre Euronat par les géomètres

Pour l'ensemble du Centre Euronat, nous avons identifié et dénombré tout type de structures (habitat dur/bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Dossier n° S27620

Commune de Grayan-et-l'hôpital, 33590

Site Euronat

### TABLEAU GENERAL RECAPITULATIF DES SURFACES

ID Foncier Experts	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Surface au sol des bâtiments	Surface cabanons
Zones A	145	59	12 343 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Zones C	569	559	17 117 m <sup>2</sup>	1 608 m <sup>2</sup>
Zones H	1 134	1 423	84 039 m <sup>2</sup>	5 223 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1 848</b>	<b>2 041</b>	<b>113 499 m<sup>2</sup></b>	<b>6 894 m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif :	Type de bâtiment	Nbre de bâtiments	Nbre de logements	Surface au sol du bâtiment	Surface cabanons
Habitat en dur/bungalow	H	1047	1341	81594 m <sup>2</sup>	4758 m <sup>2</sup>
Mobile-home	MH	413	413	15138 m <sup>2</sup>	1804 m <sup>2</sup>
Caravane fixe	CF	287	287	3841 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>
Local Commercial	C	29	0	4464 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Local Technique	T	26	0	3065 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Local Activité	A	46	0	5397 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>

Fait à Montigny-le-Bretonneux,  
le 01/06/2023  
pour servir et valoir ce que de droit  
Le Géomètre-Expert,





47-49 Avenue Edouard Vaillant  
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour l'ensemble du Centre Euronat, les bâtiments en dur (quelle que soit leur surface) sont au nombre de 1848, et que nous avons identifiés 2041 logements (matérialisés par des portes distinctes au sein d'une même structure), représentant une surface au sol de 113 499 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent une surface de 6894 m<sup>2</sup> correspondant à des annexes « cabanons ».

Les mobile-homes sont au nombre de 413, correspondant à 413 logements, pour une surface au sol de 15 138 m<sup>2</sup>, et auxquels se rajoutent une surface de 1 804 m<sup>2</sup> correspondant aux annexes « cabanons ».

Les caravanes fixes sont au nombre de 287 et représentent une surface au sol de 3841 m<sup>2</sup> et auxquelles se rajoutent une surface de 247 m<sup>2</sup> d'annexes « cabanons ».

Par ailleurs, nous avons identifié et dénombrés :

- 29 locaux commerciaux, pour une surface de 4464 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 16 m<sup>2</sup> d'annexes « cabanons »;
- 26 locaux techniques pour une surface de 3 065 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 32 m<sup>2</sup> d'annexes « cabanons » ;
- 46 locaux spécifiques à l'activité de la société Euronat, pour une surface de 5397 m<sup>2</sup>, auxquels se rajoutent 37 m<sup>2</sup> d'annexes « cabanons ».

Fait à, Montigny

Le 06/07/2023

Pour servir et valoir ce que de droit

Le Géomètre-expert mandaté par les commissaires de justice eux-mêmes mandatés par la Commune de Grayan-et-l'Hôpital par le marché public n° 2022-003.



Signature numérique de  
Emmanuel SIMON-BARBOUX  
Date : 2023.07.06 10:52:44  
+02'00'

