



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 BELLIARD	Premier Adjoint	P			
Julie BEZIES	Deuxième Adjointe	P			
Frédéric QUILLET	Troisième Adjoint	P			
Brigitte TRUCCOLO-PENTSCHEFF	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 :

2023-07-11 AUTORISATION DE SIGNER LA LETTRE AUX TITULAIRES DU DROIT DE JOUISSANCE DU CENTRE NATURISTE, SUITE A LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE A LA SOCIETE EURONAT

RAPPORTEUR : MADAME LA MAIRE

Dans l'hypothèse où le projet de délibération de mettre en demeure la société Euronat de respecter les stipulations du bail à construction du 18 juin 1975 serait adoptée, il conviendrait de mettre en œuvre les stipulations de l'article 9 du bail à construction.

A cet effet, l'objet de cette proposition de délibération 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 m² de surfaces d'hébergement contre 15 000 usagers environ et 100 573 m² 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 a été 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.

Dans le prolongement de cette mise en demeure, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le projet de courrier à l'attention de chacun des titulaires de droits de jouissance, qui bénéficient en

leur qualité de titulaire de droits réels et en vertu de la clause « *IX* faculté de substitution dans les droits et obligations du preneur Euronat, dans l'hypothèse où le Conseil Municipal déciderait par la suite de prononcer la résiliation dudit bail.

En effet, depuis 2020, la municipalité s'est engagée à défendre les intérêts de tous les Grayannais, qu'ils vivent dans le centre naturiste Euronat ou dans les autres quartiers. Aujourd'hui, le projet de courrier soumis à l'approbation du conseil municipal a pour objectif, d'informer les titulaires de droits de jouissance, de la mise en demeure afin qu'ils puissent, le cas échéant, récupérer la part des droits qui leur revient.

En décembre 2022, les magistrats financiers ont recommandé à la commune de Grayan-et-l'Hôpital de mettre en ordre la gestion du bail à construction, contracté avec la société Euronat en 1975. Selon la volonté des magistrats financiers, des huissiers et des géomètres ont compté et mesuré toutes les constructions du centre naturiste Euronat. Leur constat démontre des irrégularités nombreuses et graves qui appellent des explications de la société Euronat.

Si, au bout des trois mois de mise en demeure, le conseil municipal devait résilier le bail à construction avec la société Euronat, pour les titulaires de droits de jouissance, c'est différent. Ils sont usufruitiers et peuvent exprimer leur volonté de récupérer la part du bail à construction qui leur reviendrait. Et de cette manière, rester usufruitier de leur parcelle jusque 2073.

Si la prolongation, décidée en 1983, du bail initial de 70 ans à 99 années (soit jusqu'en 2073) est juridiquement contestable, la municipalité considère que les titulaires de droit de jouissance n'ont pas à en subir les conséquences, s'ils choisissent de récupérer leurs droits.

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

Un projet de courrier de notification à chacun des titulaires de droits de jouissance les informant de la mise en demeure adressée à la société Euronat et les invitant à exercer ou non leur faculté de substitution telle que prévue au bail.

Sont jointes en annexes du projet de délibération :

- le projet de courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance de la mise en demeure adressée 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

- Vu la délibération en date du 20 juillet approuvant le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- Et autorisant 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 }

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 courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance ;
- **AUTORISER** Madame la Maire à signer et à notifier à chacun des titulaires de droit de jouissance un courrier d'information de la mise en demeure adressée à la société Euronat, dont le projet est annexé à la présente délibération.

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

- D'APPROUVER le projet de courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance ;
- D'AUTORISER Madame la Maire à signer et à notifier à chacun des titulaires de droit de jouissance un courrier d'information de la mise en demeure adressée à la société Euronat, 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

[Prénom, Nom,
Adresse du TDJ]

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

Par email et par LRAR : [...]

Objet : exercice du droit de substitution en cas de résiliation de plein droit du bail à construction conclu avec la société Euronat en date du 18 juin 1975.

Chère Madame, cher Monsieur,

Vous êtes titulaires de droits de jouissance au sein du centre Euronat dont la société éponyme a, comme vous le savez, la qualité de preneur du bail à construction conclu avec la Commune en 1975.

Selon mes informations, vous êtes plus précisément, en vertu d'un acte authentique dit "acte de cession de droit de jouissance" et du règlement de jouissance du Centre Euronat, titulaires de droits réels immobiliers sur la parcelle objet dudit acte de cession. En effet, par un arrêt du 18 mars 1996 passé en force de chose jugée, la Cour d'appel de Bordeaux a considéré que le "droit d'usage et d'utilisation" conféré aux titulaires de droits de jouissance du Centre Euronat doit être tenu pour un usufruit au sens de l'article 578 du code civil.

Sous réserve de pouvoir examiner l'acte notarié de cession de droits que vous avez conclu avec la société Euronat et pour le cas où vous seriez bien titulaires de droits réels, je vous informe avoir mis en demeure cette société d'adresser à la Commune toutes explications qu'appellent de sa part un certain nombre de manquements contractuels au bail à construction et de se mettre en conformité avec ses obligations au titre du bail.

Vous trouverez en pièce jointe une copie du courrier de mise en demeure adressée au preneur Euronat, émis en application de la délibération du 20 juillet 2023, elle-même faisant suite au rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes du 6 décembre 2022, et en particulier à la recommandation faite à la Commune de « *répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site* ».

Cette démarche a été entreprise en application des stipulations de l'Article IX du bail à construction dont les termes sont les suivants :

« 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 ».

Aussi, et dans l'éventualité où après examen de la réponse de la société Euronat, le Conseil municipal déciderait de prononcer la résiliation de plein droit du bail, je vous saurai gré de me faire savoir dans un délai maximal de trois mois à compter de la réception de la présente si vous entendez exercer le droit de substitution qui vous est reconnu en qualité de détenteurs de droits réels.

Dans cette hypothèse, le bail conclu initialement avec la société Euronat se poursuivra directement, pour la parcelle dont les droits réels vous ont été cédés, entre la Commune et vous-mêmes dans les mêmes conditions que celles du bail actuel (sauf accord différent) et jusqu'à son terme, soit en 2073.

A toutes fins utiles, vous trouverez ci-après l'adresse à laquelle le bail à construction et ses avenants sont consultables : [...].

Je vous remercie de me faire connaître votre position de manière explicite. A défaut et à l'expiration du délai susvisé, je considérerai que vous avez renoncé à votre faculté de substitution de preneur.

Veillez croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sincères salutations,

Madame le Maire,
F. Legrand,
[Signature]

Pièces jointes :

1/ Lettre adressée à la société EURONAT en date du [...] juillet 2023.