

Grayan-et-l'Hôpital, 16. August 2023

Per E-Mail und Einschreiben mit Empfangsbestätigung:

Betreff: Ausübung des Eintrittsrechts bei Kündigung von Rechts wegen des mit der Gesellschaft Euronat am 18. Juni 1975 vereinbarten Baupachtvertrags

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind Inhaber eines Nutzungsrechts im Feriendorfs Euronat, dessen gleichnamige Gesellschaft, wie Sie wissen, Pächterin des 1975 mit der Gemeinde vereinbarten Baupachtvertrags ist.

Nach meinen Informationen sind Sie aufgrund einer öffentlichen Urkunde, bezeichnet als „Urkunde über die Abtretung von Nutzungsrechten“ (acte de cession de droit de jouissance), und der Nutzungsordnung des Feriendorfs Euronat Inhaber von dinglichen Immobilienrechten an der Parzelle, die Gegenstand der genannten Abtretungsurkunde ist. In einem rechtskräftigen Urteil vom 18. März 1996 entschied das Berufungsgericht Bordeaux, dass das den Inhabern von Nutzungsrechten des Feriendorfs Euronat übertragene „Gebrauchs- und Benutzungsrecht“ als Nießbrauch im Sinne von Artikel 578 des frz. Zivilgesetzbuches (Code civil) zu betrachten ist.

Vorbehaltlich der Möglichkeit, die notarielle Urkunde über die Abtretung der Rechte, die Sie mit der Gesellschaft Euronat vereinbart haben, zu prüfen, und für den Fall, dass Sie tatsächlich Inhaber von dinglichen Rechten sind, möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich die Gesellschaft aufgefordert habe, der Gemeinde alle Erklärungen zukommen zu lassen, die aufgrund einer Reihe von Vertragsverletzungen im Rahmen des Baupachtvertrags erforderlich sind, und ihren Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nachzukommen.

Im Anhang finden Sie eine Kopie des Aufforderungsschreibens an den Pächter Euronat, das gemäß der Beschlussfassung vom 20. Juli 2023 verfasst wurde, die wiederum auf den Bericht über endgültige Feststellungen der regionalen Rechnungskammer (Chambre régionale des comptes) vom 6. Dezember 2022 und insbesondere auf die Empfehlung an die Gemeinde, „*alle auf dem Gelände befindlichen Gebäude zu erfassen und zu vermessen*“, zurückgeht.

Dies geschah in Anwendung der Bestimmungen von Artikel IX des Baupachtvertrags, der wie folgt lautet:

„Der vorliegende Pachtvertrag kann bei Nichtzahlung des Preises oder bei Nichterfüllung der vertraglichen oder gesetzlichen Lasten und Bedingungen des Pachtvertrags von Rechts wegen gekündigt werden, wenn der VERPÄCHTER dies für angemessen hält, und zwar drei (3) Monate nach einer einfachen Zahlungsanordnung oder einer Aufforderung zur Vertragserfüllung, die ergebnislos geblieben ist.“

Falls der PÄCHTER jedoch Dritten hypothekarische Sicherheiten oder andere dingliche Rechte eingeräumt hat, kann keine gütliche oder gerichtliche Kündigung des vorliegenden Pachtvertrags auf Antrag des VERPÄCHTERS vor Ablauf einer Frist von drei Monaten ab dem Datum, an dem die Zahlungsanordnung oder die Aufforderung zur Vertragserfüllung dem Inhaber dieser dinglichen Rechte bekannt gegeben wurde, erfolgen, da sie diesen gegenüber unwirksam ist.

Gemeindeverwaltung von Grayan-et-l'Hôpital
58, rue des Goélands – 33590 Grayan-et-l'Hôpital – Tel. 05 56 09 43 01 – Fax 05 56 09 54 73 – accueil@grayanetlhopital.fr – grayan.fr

Traduction certifiée du français vers l'allemand
Beglaubigte Übersetzung vom Französischen ins Deutsche
VU NE VARIETUR n° 2023-0902
Fait à Carcans, le 7 septembre 2023

Page 1 sur 2



Wenn diese nicht innerhalb von drei Monaten nach der Bekanntgabe dem VERPÄCHTER mitgeteilt haben, dass sie in die Verpflichtungen des PÄCHTERS eintreten, kann die Kündigung erfolgen.“

Für den Fall, dass der Gemeinderat nach Prüfung der Antwort von Euronat beschließt, den Pachtvertrag von Rechts wegen zu kündigen, wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir innerhalb von drei Monaten nach Erhalt dieses Schreibens mitteilen würden, ob Sie von Ihrem Eintrittsrecht, das Ihnen als Inhaber von dinglichen Rechten zusteht, Gebrauch machen wollen.

In diesem Fall wird der ursprünglich mit der Gesellschaft Euronat geschlossene Pachtvertrag für das Grundstück, dessen dingliche Rechte Ihnen übertragen wurden, direkt zwischen der Gemeinde und Ihnen zu denselben Bedingungen wie im aktuellen Pachtvertrag (sofern nicht anders vereinbart) und bis zu seinem Ende im Jahr 2073 fortgesetzt.

Zu Ihrer Information finden Sie hier die Adresse, unter der der Baupachtvertrag und seine Zusatzvereinbarungen eingesehen werden können: [grayan.fr/centre-naturiste-de-grayan-et-l'hôpital-lieudit-dépée/](http://grayan.fr/centre-naturiste-de-grayan-et-l-hopital-lieudit-depee/)

Ich danke Ihnen, mir Ihren Standpunkt ausdrücklich mitzuteilen. Andernfalls und nach Ablauf der oben genannten Frist werde ich davon ausgehen, dass Sie auf Ihr Recht verzichtet haben, anstelle des Pächters in das Pachtverhältnis einzutreten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bürgermeisterin

Florence Legrand

[Stempel der Gemeindeverwaltung von
Grayan-et-l'Hôpital]

[Unterschrift]

Anhänge:

1/ Schreiben an die Gesellschaft EURONAT vom 24. Juli 2023.



Grayan-et-l'Hôpital, le 16 août 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 : grayan.fr/centre-naturiste-de-grayan-et-l-hôpital-lieudit-dépée/

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.

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

La Maire

Florence Legrand,



Pièces jointes :

1/ Lettre adressée à la société EURONAT en date du 24 juillet 2023.



Je soussignée, Christine Chassagne,
Traducteur Expert près la Cour d'appel de Bordeaux,
certifie que la traduction jointe est conforme au texte libellé en langue française,
VU NE VARIETUR sous le n° 2023-0902
Fait à Carcans, le 7 septembre 2023
Traduction comportant deux page(s).

Ich, die unterzeichnende am Gericht von Bordeaux vereidigte Übersetzerin,
Christine Chassagne,
bestätige unter Berufung auf meinen Eid die genaue Übereinstimmung der
Übersetzung mit dem angehefteten Dokument in französischer Sprache,
beglaubigt per NE VARIETUR Nr. 2023-0902
am 7. September 2023, in Carcans, Frankreich.
Die Übersetzung besteht aus zwei Seite(n).

