



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

COMMUNE DE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023-12-16

L'AN DEUX MILLE VINGT ET TROIS, le vendredi 1^{er} décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dûment convoqué le lundi 27 novembre 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	X			
Laurent BELLIARD	Premier Adjoint	X			
Julie BEZIES	Deuxième Adjointe	X			
Frédéric QUILLET	Troisième Adjoint	X			
Christophe DEMOUGEOT	Conseiller délégué	X			
Annick CHOLLET	Conseillère municipale	X			
Jean-François JOUANDEAU	Conseiller municipal	X			
Frédéric MERLIN	Conseiller municipal	X			
Coralie BAZIN	Conseillère municipale	X			
Annick POUYALLET	Conseillère municipale	X			

Secrétaire de séance : Madame Julie BEZIES, adjointe

2023-12-16 RESILIATION JUDICIAIRE PARTIELLE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 18 JUIN 1875 CONCLU AVEC LA SOCIÉTÉ EURONAT ET AUTORISATION DE RECHERCHER ET CONCLURE UN PARTENARIAT POUR ASSURER LA GESTION DE LA PARTIE TOURISTIQUE DU CENTRE NATURISTE
RAPPORTEUR : MADAME LA MAIRE

Depuis la parution du rapport de la Chambre régionale des comptes en décembre dernier, les élus honorent leur engagement vis-à-vis de la population grayannaise qui leur a accordé sa confiance en mars 2020, avec le projet de faire revivre notre commune.

Fidèles à cet engagement, ils tiennent bon quoiqu'ils arrivent et ne démissionnent pas à la première difficulté, car pour eux ce serait trahir leurs électeurs.

Depuis ce rapport qui a permis de mettre la lumière sur de nombreux dossiers cachés par nos prédécesseurs, nous continuons d'agir au service des Grayannais, comme nous le faisons depuis plus de trois ans :

- la vie est facilitée par de nouveaux services (distributeur de billets, marché hebdomadaire, vie dans le Quartier de l'Hôpital, navette, Plan plage pour préparer l'avenir de notre station balnéaire dans le respect de la natur...) ;
- nous sommes aux côtés de la population pendant les crises, la pandémie et les incendies ;
- le camping municipal du Gulp est devenu le premier financeur de la commune en lui reversant près d'un million d'euros au lieu de 300 000 euros avant 2021 ;

- tout le monde est considéré de la même façon au regard de la loi ;
- personne n'est laissé au bord du chemin grâce au centre d'action sociale fermé par l'ancienne municipalité et que nous avons recréé en 2020 !
- l'urbanisme trouvé à l'abandon à notre arrivée, fait enfin l'objet d'une révision de son PLU.

Nous sommes donc au travail pour servir, protéger et faire revivre Grayan-et-l'Hôpital.

On constate depuis trois ans de vrais changements dans les quartiers ainsi que le montre le bilan de mi-mandat que nous avons communiqué.

Ce réveil a été possible grâce à une meilleure gestion de nos finances et de nos richesses.

Nous en avons fait profiter directement les Grayannais en baissant de 7,1% des taux des taxes communales, une baisse considérable qui compense intégralement l'inflation, afin de protéger de la vie chère. C'est rare les communes qui baissent leur taux, surtout de 7,1%. Nous l'avons fait grâce à notre bonne gestion.

Que les Grayannais vivent dans le centre naturiste ou dans les autres quartiers de la commune, nous les protégeons et nous nous battons pour leurs intérêts face aux privilèges irréguliers de l'entreprise Euronat. Pendant des décennies, elle a été favorisée par les municipalités précédentes, au détriment des contribuables et du développement de la commune.

Contrairement à la légende, Euronat n'est pas le premier financeur de notre budget : elle ne paye même pas à la commune, la moitié de ce qu'elle devrait payer.

Depuis le vote de la mise en demeure de la société Euronat cet été, ce qui aurait dû lui permettre d'apporter des explications, les appels à la haine et les violences et menaces se sont multipliées contre les élus majoritaires ; j'en ai alerté les institutions, les autorités locales mais aussi Madame la Première ministre, le ministre de l'intérieur, le ministre de la justice, la ministre des collectivités locales, car ils sont mobilisés pour aider les élus locaux victimes de violences, ce qui est notre cas.

Je déplore, nous déplorons tous au sein de ce conseil municipal le climat de peur installé par ceux qui ont organisé le renversement du conseil municipal par des démissions simultanées et par des inscriptions massives venant majoritairement du centre de vacances Euronat.

À qui profite toute cette agitation ? Quels intérêts particuliers sont protégés derrière toute cette violence ?

Depuis l'origine, la société Euronat a écarté tout dialogue.

Leurs employés ont refusé de me rencontrer.

Ma réponse aux lettres ouvertes est restée sans réponse, alors que j'écrivais être attentive aux propositions de discussion.

Les propositions de médiation judiciaire de cet été ont été acceptées par la commune, mais refusées par l'entreprise Euronat.

Au contraire, le 25 octobre, nous avons reçu la réponse de Euronat quant aux griefs de la mise en demeure, en même temps que les démissions provoquant des élections et que le début du tsunami des 300 demandes d'inscription sur les listes électorales en un mois.

Nous allons présenter au conseil l'analyse de ces réponses qui, n'apportent pas de nouveaux éléments sur le fond :

Rappel des 4 griefs :

- Pour l'ensemble des bungalows et mobil-homes, 1200 unités de logement sont autorisées et 1754 unités sont constatées (dépassement de 554), et ceci, sans comptabiliser les 287 caravanes fixes, qui portent le total d'unités d'hébergement à 2041 (dépassement alors de 841) ;
- Pour les seuls mobil-homes, 273 unités ont été autorisées et 413 mobil-homes ont été constatés (dépassement de 140) ;
- Pour la capacité maximale des usagers, 5000 usagers ou 48 000 m² de surfaces d'hébergement ont été autorisés alors que 15 000 usagers environ et 100 573 m² de surfaces d'hébergement ont été comptabilisés.
- Pour les besoins du calcul et de paiement de la part variable du loyer dû par la société Euronat, celle-ci a déclaré en 2020 seulement 1006 unités, contre 1754 constatées en 2023.

Pour y répondre :

L'entreprise Euronat prétend que les notions de bungalows sont confuses alors que le constat des huissiers au contraire les définit dans la nuance.

Elle confond les conditions du bail et la délivrance de permis de construire, alors que le premier fixe un cadre et le deuxième permet de le réaliser.

Elle fait mention du PLU de la commune alors que les griefs mentionnés concernent la capacité du centre autorisé par le contrat et qui n'est pas dans le PLU.

L'existence d'un seuil minimal pour le calcul du loyer variable est toujours contestée par Euronat malgré le constat par les magistrats financiers.

Les irrégularités graves et nombreuses qui ont été constatées appellent une décision.

Après de nombreux échanges autour des différentes possibilités nous avons décidé d'aller au bout de cette affaire, en la confiant à la Justice. Et nous allons donc saisir le Tribunal judiciaire pour lui demander une résiliation partielle judiciaire.

C'est la meilleure solution pour défendre les intérêts de Grayannais.

C'est la meilleure solution pour protéger les droits des résidents du centre.

Alors qu'est-ce qu'une Résiliation partielle judiciaire ?

Pourquoi une résiliation ?

1. Il n'y a pas seulement 1 motif de résiliation mais 4 alors qu'un seul suffirait (s'il est suffisamment grave).
2. Nos 4 griefs ne constituent pas des violations à la marge du bail mais dépassent des proportions très conséquentes, de l'ordre du simple au double de ce qui est autorisé. Les irrégularités sont donc nombreuses ET graves.
3. On pourrait ajouter un 5ème motif grave pour résilier le bail qui est tiré de l'existence de nombreuses constructions irrégulières. Dans tous les cas, l'entreprise Euronat est responsable des constructions édifiées sans Permis de Construire sur le centre.
4. Les violations du bail sont anciennes et volontaires (pour le calcul du loyer, Euronat a sous déclaré le nombre de bungalows pour minorer les versements dus à la commune)
5. Ne rien faire serait poursuivre le favoritisme des précédentes municipalités et devenir complices des irrégularités constatées.
6. Saisir le juge n'expose la commune à aucun risque puisqu'il appréciera lui-même la gravité des manquements.

Pourquoi cette résiliation est partielle ?

Nous sommes fidèles à nos engagements de protéger ceux qui ont investi et vivent dans le centre naturiste. Nous nous sommes toujours engagés à maintenir le naturisme à Euronat et à permettre que ce centre soit florissant. C'est dans l'intérêt de tous.

En conformité avec le droit, cette résiliation ne concerne que la société Euronat et aussi les résidents du centre qui ne veulent pas récupérer la part de bail qui leur revient de droit. C'est pour cela que nous avons adressé un courrier à l'ensemble des titulaires de droit de jouissance.

La résiliation demandée au juge ne concernera pas les titulaires du droit de jouissance qui auront exprimé la volonté de récupérer leurs droits. C'est pour cela qu'il s'agit d'une résiliation partielle.

Le délai donné aux titulaires de droit de jouissance sera rallongé pour laisser aux personnes en retard le temps d'exprimer cette volonté ou non.

Pourquoi saisir le juge pour cette résiliation ?

Une résiliation unilatérale et directe est possible car elle est prévue par l'article 9 du bail à construction ; mais ce n'est pas l'option retenue par la municipalité.

Depuis plus de trois ans, nous nous investissons dans ce dossier pour défendre les intérêts de Grayannais qui ont été spoliés d'au moins 9 M€.

On me demande souvent à quoi correspondent ces 9 M€ ? C'est très simple.

Ces 9 M€ correspondent à toutes les faveurs consenties à l'entreprise Euronat par les anciens élus, sans contrepartie pour la commune et au détriment des Grayannais.

Combien d'équipements aurions-nous pu faire avec cette somme de 9 M€ ?

Toutes ces irrégularités sont un détournement de la richesse communale au profit d'intérêt privés et particuliers.

Face à autant d'irrégularités, tout ce qui était possible de faire pour des élus d'une commune de notre taille a été fait :

- Suite au rapport de la Chambre régionale des comptes, dénombrer et mesurer toutes les constructions du centre : nous l'avons fait !
- Suite au même rapport, déposer une plainte pour concussion et présomption de corruption en avril 2023, l'enquête est ouverte : nous l'avons fait !
- Entrer en dialogue via la mise en demeure de la société Euronat pour qu'elle réponde dans un délai aux griefs, et obtenir une réponse : nous l'avons fait.
- Depuis lors, des nouveaux dossiers nous sont parvenus tendant à monter qu'il y aurait **du travail dissimulé dans la gestion** du centre naturiste ; tous les salaires ne seraient pas déclarés comme tel ; les éléments sont transmis au juge... Nous ne sommes pas au bout des surprises concernant la manière de gérer ce centre et c'est surtout la crainte que les comptes pourraient ne pas être sincères, si tous les salaires n'étaient pas déclarés.

Il est donc grand temps de passer le relai à la Justice et qu'elle fasse son travail.

Après le travail des élus, c'est au tour du Juge de prendre le relai. Nous serons là pour le saisir, veiller sur l'intérêt de la commune et protéger ceux qui ont construits dans le centre.

C'est donc la raison pour laquelle nous allons demander au conseil municipal d'autoriser la commune à transférer ce dossier à la justice. Par le vote suivant :

1. À la suite des observations de la Chambre régionale des comptes du 6 décembre 2022, la Commune a lancé puis conclu le 24 février 2023, un marché public de services avec un groupement de commissaires de justice et de géomètres-experts chargé de dénombrer les unités d'hébergement sur le centre Euronat, de mesurer leurs surfaces, de déterminer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction, d'inventorier les bungalows et mobil-homes implantés au sol, de vérifier la présence de roues sur ces mobil-homes et de dénombrer et mesurer les emplacements de caravanes.
2. Ces constats et mesurages ont été effectués par trois équipes composées de commissaires de justice et de géomètres-experts sur une période de 15 jours (du 14 au 28 mars 2023), période définie en concertation avec la société Euronat. Les commissaires de justice et géomètres-experts ont remis le 6 juillet 2023 leur rapport d'environ 5000 pages assorti d'une synthèse de 20 pages.

3. Sur cette base, la Commune a relevé quatre manquements graves de la part de Euronat susceptibles de nourrir un motif de résiliation, à savoir :

- le dépassement du nombre d'unités d'hébergement autorisé (1754 logements dénombrés au lieu de 1200 autorisés) ;
- le dépassement du nombre de mobil-homes autorisé (413 mobil-homes dénombrés au lieu de 273 autorisés par arrêté municipal),
- le dépassement de la capacité maximale d'accueil d'usagers sur le centre Euronat (15 000 usagers ou 100 573 m² construits sur l'ensemble du centre contre 5000 usagers ou 48 000 m² autorisés) ; et
- la sous-déclaration manifeste et historique du nombre d'unités d'hébergement pour le calcul de la part variable du loyer dû par Euronat à la Commune et par voie de conséquence une méconnaissance des clauses de calcul et de paiement de la part variable du loyer tel que fixé par le bail à construction.

4. Aussi, le Conseil municipal a-t-il autorisé, par une délibération du 24 juillet 2023, la Maire (i) à mettre en demeure la société Euronat (en sa qualité de preneur du bail) de s'expliquer et si possible de régulariser la situation et (ii) à inviter les titulaires de droits de jouissance à exercer leur faculté de substitution (en cas de résiliation ultérieure du bail) en application des stipulations de l'article 9 dudit bail.

5. La décision de mise en demeure du 20 juillet 2023 a donné lieu à un courrier de réponses d'Euronat en date du 23 octobre 2023.

6. La Commune a analysé ces réponses et considère qu'elles ne permettent pas de remettre en cause ou d'atténuer les griefs formulés, la société Euronat se contentant, en substance :

- a) d'invoquer une confusion entre les notions de bungalows, de mobil-homes et d'unités d'hébergement aboutissant selon elle à un calcul erroné du nombre d'unités d'hébergement alors que la Commune (ainsi que les commissaires de justice) ont pris le soin de distinguer ces notions et de s'en tenir strictement aux catégories d'unités d'hébergement définies par le contrat de bail et précisées par un courrier du Préfet du 28 mai 1984 assimilant explicitement les mobil-homes aux bungalows ;
- b) d'ajouter aux 273 mobil-homes autorisés par un arrêté municipal du 17 août 2007 (alors que seul un avenant approuvé par le conseil municipal aurait pu modifier le bail) 131 mobil-homes « autorisés » par permis de construire (alors qu'en toute hypothèse ces deux nombres ne s'additionnent pas puisque la délivrance d'un permis de construire ne vaut pas autorisation de modification des conditions d'exécution du bail) ;
- c) d'invoquer un non-dépassement de la SHON autorisée de 87 000 m² alors que le grief de la Commune porte sur la capacité d'accueil maximale au titre du bail à construction et non en vertu d'un sous-secteur défini au PLU (secteur UKb). Or, la capacité actuelle du centre est d'environ 15 000 résidents au lieu des 5000 lits maximum autorisés par le bail à construction et, en admettant que la limite initiale des « 5000 lits » soit devenue caduque par l'effet de la lettre du Préfet du 28 mai 1984, la nouvelle limite calculée en surface de 48 000 m² a également été très largement dépassée selon les mesurages des géomètres-experts (100 573 m² construits sur l'ensemble du centre).
- d) d'invoquer un paiement juste de la redevance contractuelle au motif que la clause de l'avenant n°3 du 11 mars 1985 utilisée pour calculer la part variable du loyer serait caduque alors que le calcul du montant plancher du loyer variable issu dudit avenant du 15 mars 1985 n'a pas été remis en cause par les avenants ultérieurs, ce raisonnement semblant être partagé par la Chambre régionale des comptes dans son rapport d'observations définitives.

L'ensemble de ces éléments étant détaillés dans l'annexe jointe/

AINSI :

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 respectivement conclus les 29 juin 1981, 13 décembre 1983, 15 juin 1985 et 27 août 1996 ;

Vu la lettre du Préfet de la Gironde du 28 mai 1984 ;

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 les procès-verbaux de constats remis le 6 juillet 2023 par la société SCP CAP H et son rapport de synthèse ;

Vu la délibération du 20 juillet 2023 n° 2023-07-10 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé la Maire à signer la lettre de mise en demeure à la société Euronat, à la suite des constats faits par les commissaires de justice et géomètres -experts ;

Vu la délibération du 20 juillet 2023 n° 2023-07-11 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé la Maire à signer la lettre aux titulaires du droit de jouissance du centre naturiste à la suite de la lettre de mise en demeure adressée à la société Euronat ;

Vu la réponse de la société Euronat en date du 23 octobre 2023 valant contestation des griefs de la mise en demeure du 24 juillet 2023.

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 naturiste ;

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 société Euronat a conféré aux titulaires de droits de jouissance des droits réels immobiliers sur le terrain donné à bail et sur les constructions édifiées par eux sur ce terrain ;

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 les faits relevés par les services de la Commune ainsi que par les commissaires de justice et géomètres-experts externes mandatés par la Commune par un marché n° 2022-003 permettent de relever des manquements graves du preneur Euronat à ses obligations contractuelles ;

CONSIDERANT en effet les préjudices subis de longue date par la Commune du fait de ces manquements, notamment sur le plan financier et sur celui de l'équilibre démographique du territoire communal ;

CONSIDERANT que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a mis en demeure la société Euronat de s'en expliquer et de respecter ses obligations sous peine de résiliation dudit bail ;

CONSIDERANT que la Commune a informé les titulaires de droits de jouissance de leur faculté, en cas de résiliation du bail et en application de ses stipulations, de se substituer dans les droits et obligations du preneur pour la parcelle et les constructions qui les concerne ;

CONSIDERANT que la société Euronat a répondu le 23 octobre 2023 à la mise en demeure de la Commune par une réponse valant contestation des griefs de la mise en demeure du 20 juillet 2023 ;

CONSIDERANT que cette réponse de la société Euronat ne permet pas de remettre en cause ou d'atténuer les griefs formulés par la Commune dans sa lettre de mise en demeure du 20 juillet 2023 et notamment pas le caractère manifeste et très conséquent des dépassements des normales maximales autorisées par le bail ;

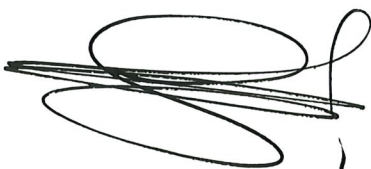
CONSIDERANT enfin que la Commune entend préserver le centre naturiste et le caractère forestier du site et souhaite à ces fins conclure à terme un partenariat ou tout autre forme de contrat ou d'acte afin d'assurer la gestion de sa partie touristique ;

* * *

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 9 VOIX POUR CONTRE UNE VOIX CONTRE :

- D'APPROUVER la saisine du Tribunal judiciaire aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire partielle du bail à construction conclu le 18 juin 1975 avec la société Euronat, avec un effet différé suffisant pour assurer la continuité de la gestion du centre (à compter de la notification au preneur de la décision de résiliation judiciaire) tenant compte de l'exercice par les titulaires de droits de jouissance de leur faculté de substitution prévue le dit bail ;
- D'AUTORISER Madame la Maire à mandater l'avocat de la Commune pour engager et suivre cette procédure de résiliation judiciaire ;
- D'AUTORISER Madame la Maire à rechercher et conclure un partenariat ou tout autre forme de contrat ou d'acte afin d'assurer la gestion de la partie touristique du centre naturiste en cas de résiliation judiciaire partielle du bail à construction.

La Secrétaire de Séance
Julie BEZIES



Fait à Grayan-et-L'Hôpital,
Le 1^{er} décembre 2023

Madame la Maire
Florence LEGRAND

