



11 avril 2023

*Lettre circulaire*

*Être nature... Être naturel  
Être naturellement bien*

Objet : Bail à construction – Autorisations d'urbanisme

Madame, Monsieur,

Au cours des derniers mois, la maire de GRAYAN et L'HOPITAL a multiplié les communications à l'attention des titulaires de jouissance au sein d'EURONAT et diffusé l'information selon laquelle, vous disposiez de la capacité de déposer directement en mairie vos demandes d'autorisations d'urbanisme.

Certains d'entre vous ont de ce fait cru pouvoir s'engager dans cette voie et ont déposé des demandes directes en mairie.

Il me faut donc vous alerter sur le caractère parfaitement erroné de cette information, qui porte atteinte aux droits de la société EURONAT qui conteste cette possibilité et en a informé la maire de la commune par le biais de son avocat, selon courrier circonstancié en date de 17 mars 2023.

La société EURONAT considère que les autorisations qui vont être délivrées après un dépôt direct par les titulaires de droit de jouissance seront illégales et qu'elles porteront atteinte à ses droits.

De ce fait, la société EURONAT n'aura d'autre choix que de contester chacune des décisions à venir devant le Tribunal Administratif.

Afin d'éviter une multiplication de procès, il apparaît essentiel de vous exposer succinctement la position de la société EURONAT.

Aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, notaire à CENON, le 18 juin 1975, la commune de GRAYAN et L'HOPITAL a donné à bail à construction à la SAS EURONAT, un terrain situé sur la commune de GRAYAN et L'HOPITAL , lieudit Lède de l'Hôpital figurant au cadastre sous les références AA n° 2, AB n°3, AC n°1 et AD n°1.

Par ce bail, la commune a concédé à la société EURONAT, la jouissance exclusive du terrain pendant la durée du bail, à charge pour cette dernière d'édifier ou de faire édifier sur le terrain un centre hélio-marin à vocation naturiste.

L'article VI du bail à construction prévoit expressément et conformément aux dispositions de l'article L. 251-3 du code de la construction et de l'habitation, que le preneur (la société EURONAT) pourra céder tout ou partie de ses droits.

**Espace Naturiste International**

Siège social: 33590 GRAYAN L'HÔPITAL – Tél. 0033 (0)5 56 09 33 33 – Fax 0033 (0)5 56 09 30 27 E-mail : info@euronat.com – www.euronat.com  
SAS au capital de 500 000 € - RC 75 B 204 Bordeaux – Siret 302 476 403 00027 – TVA Intracom. FR 41 302 476 403

C'est dans ces conditions que la société EURONAT vous a consenti, par actes notariés, des droits de jouissance temporaires-limités à la durée du bail à construction-sur des lots ( droit d'usage de l'emplacement compris dans ce lot, le droit d'usage de l'unité d'habitation édifiée sur ce lot, ainsi qu'un droit de co-jouissance indivis sur les parties communes générales).

En vertu de ces actes et du règlement de jouissance qui vous lient à la société EURONAT, vous n'êtes ni co-indivisiaires, ni propriétaires de vos lots.

Vous exercez vos droits dans le respect des dispositions du bail à construction et si chacun d'entre vous « use et jouit librement des parties privatives et des parties générales », vous ne pouvez en aucun cas porter atteinte « à la destination de l'ensemble ».

C'est pourquoi les actes prévoient que sauf accord express de la société EURONAT, les titulaires de droit de jouissance ne peuvent modifier l'aspect extérieur ou la destination des bungalows, ni augmenter ou diminuer la surface de plancher construite sur ces lots.

La maire de GRAYAN et L'HOPITAL considère pour sa part, comme annoncé en réunion publique le 21 janvier dernier, que le droit de déposer des demandes d'urbanisme pour les titulaires de droit de jouissance découlerait de ce qu'ils s'acquittent de la Taxe Foncière, la Cour d'Appel de BORDEAUX ayant déjà qualifié le droit cédé d'usufruit, dans un arrêt rendu en 1996 ( CA BORDEAUX, 1ieère Chambre Section A, 18 mars 1996, RG 94000480).

Si cet arrêt a précisément jugé que les titulaires de droit de jouissance disposaient « de l'usufruit », la société EURONAT conservant quant à elle la nue-propriété de la fraction de bail à construction cédée, il convient de souligner que les tribunaux jugent également qu'en l'absence de mandat ou d'autorisation du nu-propriétaire, l'usufruitier n'a pas qualité pour déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Cet état du droit avait déjà été rappelé à la commune par un courrier du conseil d'EURONAT le 23 février 2016.

Par suite, sans autorisation préalable d'EURONAT, toute demande directe constituerait une fraude devant conduire à l'annulation de l'autorisation délivrée.

Bien consciente que les annonces de la maire créent la confusion, la société EURONAT souhaite clarifier les choses et éviter les procédures.

Le Sous-Préfet qui exerce le contrôle de légalité, tout comme le Président de la Communauté de Communes qui instruit les dossiers, ont été alertés par EURONAT, qui bien que ne le souhaitant pas, n'aura d'autre choix que d'attaquer les autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées en violation de ses droits.

Je tenais à vous faire part de ces éléments étant précisé que je tiens à la disposition de ceux qui le souhaitent, l'entier courrier RAR adressé par notre avocat à la maire, le 17 mars 2023, sur lequel sont citées l'ensemble des décisions de justice et textes qui fondent notre position.

Je vous prie d'agrérer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean-Michel LOREFICE

