



11 avril 2023

EURONAT

Être nature... Être naturel
Être naturellement bien

Lettre circulaire

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 héliο-marin à vocation naturaliste.

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 édifée sur ce lot, ainsi qu'un droit de co-jouissance indivis sur les parties communes gnrerales).

En vertu de ces actes et du rglment de jouissance qui vous lient à la société EURONAT, vous n'êtes ni co-indivisaires, ni proprietaires 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 gnrerales », vous ne pouvez en aucun cas porter atteinte « à la destination de l'ensemble ».

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

La maire de GRAYAN et L'HOPITAL considere pour sa part, comme annonce en reunion publique le 21 janvier dernier, que le droit de deposer des demandes d'urbanisme pour les titulaires de droit de jouissance decoulerait de ce qu'ils s'acquittent de la Taxe Fonciere, la Cour d'Appel de BORDEAUX ayant deja qualifie le droit cede d'usufruit, dans un arret rendu en 1996 (CA BORDEAUX, 1ieere Chambre Section A, 18 mars 1996, RG 94000480).

Si cet arret a precisement juge que les titulaires de droit de jouissance disposaient « de l'usufruit », la société EURONAT conservant quant à elle la nue-propriete de la fraction de bail à construction cede, il convient de souligner que les tribunaux jugent egalement qu'en l'absence de mandat ou d'autorisation du nu-proprietaire, l'usufruitier n'a pas qualite pour deposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Cet etat du droit avait deja ete rappele à la commune par un courrier du conseil d'EURNAT le 23 fevrier 2016.

Par suite, sans autorisation prealable d'EURNAT, toute demande directe constituerait une fraude devant conduire à l'annulation de l'autorisation delivree.

Bien consciente que les annonces de la maire creent la confusion, la société EURONAT souhaite clarifier les choses et eviter les procedures.

Le Sous-Prfet qui exerce le controle de legalite, tout comme le President de la Communaute de Communes qui instruit les dossiers, ont ete alertes par EURONAT, qui bien que ne le souhaitant pas, n'aura d'autre choix que d'attaquer les autorisations d'urbanisme qui seraient delivrees en violation de ses droits.

Je tenais à vous faire part de ces elements etant precise que je tiens à la disposition de ceux qui le souhaitent, l'entier courrier RAR adresse par notre avocat à la maire, le 17 mars 2023, sur lequel sont citees l'ensemble des decisions de justice et textes qui fondent notre position.

Je vous prie d'agreer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguees.

Jean-Michel LOREFICE

