

Madame la Maire
Hôtel de Ville
58 rue des Goélands
33590 Grayan et l'Hôpital

Grayan et l'Hôpital, le 23 octobre 2023

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 191 440 5717 7

Objet : réponse valant contestations à la mise en demeure en date du 24 juillet 2023

Madame la Maire,

La société EURONAT conteste en tous points la mise en demeure que vous lui avez adressée par courrier du **24 juillet 2023**, reçue le **28 juillet 2023**.

Elle en dénonce la **déloyauté** et le caractère **abusif**.

Cette correspondance vise à la **résiliation du bail à construction** (rien de moins) qui lie la commune de GRAYAN ET L'HOPITAL à notre société depuis **1975** et lequel est exécuté depuis **48 ans**, précision faite que ce bail a vocation à perdurer jusqu'au **31 décembre 2073**.

La société que je représente en vertu de ce bail a construit le village de vacances sur 335 ha, un des plus grands d'Europe, tel qu'il avait été imaginé à l'époque par les co-contractants. Elle a aussi réglé les redevances (loyers) dues à la commune qui constituent une part prépondérante de ses recettes.

Les relations entre la Commune (qui sur ce laps de temps a connu plusieurs maires) et la société EURONAT que je représente ont toujours été franches et apaisées.

Lorsque des difficultés apparaissaient, les parties se réunissaient, (comme ce fut le cas en **1996** lors d'une grave crise dans le camping/caravaning, et plus particulièrement le naturisme), pour trouver un accord matérialisé par un avenant.

Il y en a eu quatre.

Depuis votre élection au mois de **mai 2020**, vos ambitions et convictions politiques ont hélas pris le pas sur cette relation contractuelle saine qui préexistait.

Vous n'avez de cesse, depuis votre arrivée « *au pouvoir* », que de vouloir évincer la société EURONAT, laquelle porterait atteinte à votre « *souveraineté* » en exploitant 335 ha appartenant au domaine privé de « *votre* » commune.
Vous souhaitez y remédier.

Dans ce but, votre action depuis votre élection a le mérite d'être simple voire simpliste :

- Récupérer gracieusement le site et ses infrastructures (bureaux, bâtiments techniques, complexe aquatique, centre de thalassothérapie, salle polyvalente, terrains de tennis, commerces, voiries...) représentant à elles seules plusieurs dizaines de millions d'euros au détriment d'EURONAT en faisant fi du bail à construction et de ses avenants. Ces contrats et avenants ont été, selon vous, conclus par vos prédécesseurs incompetents voire malhonnêtes (vos termes *spoliation*, *largesses* qui font l'objet de poursuites en diffamation) ;
- Éradiquer à terme, (même si vous prétendez depuis peu l'inverse) le naturisme. La présence dans *votre* commune d'hommes et de femmes nus dans la forêt à quelques centaines de mètres de la chapelle que vous avez rénovée à grand frais n'étant pas compatible avec vos convictions.

Vous êtes donc entrée en croisade depuis votre élection contre la société EURONAT.

Dans votre imaginaire très riche, la résiliation du bail à construction doit être votre « *chef d'œuvre* » politique, qui permettrait de vous mettre en scène une nouvelle fois dans les médias, en vous félicitant de cette prise de guerre.

Je n'entends pas vous laisser cette opportunité malicieuse et contraire au respect du contrat.

Les tribunaux auront nécessairement à connaître et à sanctionner (ils sont déjà saisis d'autres sujets liés) de ce qu'il convient de qualifier d'abus de pouvoir, de déloyauté contractuelle et au final de dévoiement de votre mandat.

Ainsi, votre lettre de *mise en demeure* » du **24 juillet 2023** s'inscrit dans le cadre de ce *plan* déroulé depuis votre élection.

Vous avez en votre qualité de maire mandaté « *stratégie locale* » un cabinet de « *consultant* » pour réaliser une étude unilatérale et sans aucune concertation avec la société EURONAT dans le but d'obtenir des arguments à opposer à notre société.

Le rapport de la Cour Régionale des Comptes cite la mission que vous auriez confiée « *de procéder à une première vérification de la cohérence entre les différentes données immobilières disponibles relatives aux constructions réalisées par EURONAT* » précisant ensuite que ce cabinet aurait confronté des documents cadastraux à... des images satellites (sic).

Cela sans aucune concertation ni échange avec EURONAT.

Ce document vous a été demandé à plusieurs reprises sans que jamais vous n'acceptiez de le communiquer.

Vous l'avez transmis à vos collègues de la Cour des Comptes pour asseoir votre position et votre thèse, là encore sans aucun respect du contradictoire.

D'ailleurs, vos observations auprès de cette institution sont demeurées unilatérales jusqu'à un pré-rapport qui a enfin permis à notre conseil d'apporter ses propres observations. Du fait de la spécificité de la procédure devant cette chambre, il n'a pas été destinataire du document précité.

La Cour Régionale des Comptes a rendu un rapport d'observation en date du **23 septembre 2022** qui préconisait de répertorier les constructions présentes sur le site, de recalculer à partir de 2017 (prescription de 5 ans) la redevance sur la base du nombre de bungalows et autres constructions nécessitant une autorisation d'urbanisme présents, en retenant 1200 comme plancher et réclamer au preneur les sommes manquantes (**recommandations n°11 et 10**).

Dans sa motivation, la Cour faisait état d'une éventuelle perte de recette pour la commune évaluée à **453 209 euros** entre 2010 et 2020 (avant de constater une prescription depuis 2017) (page 56) et prenait la précaution prudente de préciser en page 57 « *sous réserve de l'avis du Juge du contrat...* ».

A réception de ce rapport, au lieu de privilégier le dialogue et la concertation, vous vous êtes immédiatement épanchée dans divers médias en salissant vos prédécesseurs et EURONAT en utilisant notamment les termes de « *largesses* » ou « *spoliation* » et en évoquant le chiffre farfelu de **9 millions d'euros**. Chiffre à mettre en relation avec le chiffre précité.

Une action en diffamation initiée par votre prédécesseur et la société EURONAT est en cours.

De même, et dès le **20 septembre 2022**, vous avez émis deux titres exécutoires contre la société EURONAT au motif d'une « *révision rétroactive de la part variable du loyer d'EURONAT* » pour un montant cumulé de **2 159 166 euros**.

Puis, vous avez sensiblement révisé l'un des deux montants pour au final solliciter de la société EURONAT le montant total de **1 911 185 euros**.

Ces titres sont contestés par la société EURONAT dans le cadre d'une instance pendante devant le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX.

De même, alors que le contrat qui nous lie est un contrat de droit privé et que les mesures d'expertise pour être opposables doivent être contradictoires en présence de chacune des parties, vous avez fait réaliser de façon unilatérale des mesurages et investigations au sein du centre dans des conditions contestables.

C'est sur la base de ces « *investigations* » que vous avez rédigé la correspondance libellée « *Mise en demeure* » du **24 juillet 2023** dont le but final serait la résiliation du bail à construction.

Mieux, dans le but de nuire à la société EURONAT, vous avez adressé cette mise en demeure à la Chambre des Notaires dans le but manifeste de geler toutes cessions de bungalow au sein du centre.

Cela m'a obligé à écrire à la Chambre des Notaires pour dénoncer votre comportement infondé et surtout en contradiction à la loyauté contractuelle qui devrait régir une relation ancienne de 50 ans.

Votre correspondance du **24 juillet 2023** est symptomatique de votre absence de dialogue et de toute concertation avec la société EURONAT.

Un minimum de concertation, nécessaire à un tel dossier – des millions d'investissement, 50 ans de relations contractuelles et autant à venir, des milliers de personnes concernées - aurait permis d'éviter des confusions graves qui aboutissent à des conclusions erronées.

Je vais donc m'efforcer d'y répondre en essayant de rétablir la logique et la cohérence dans les notions confuses qui y sont utilisées.

Observation liminaire essentielle sur l'inopposabilité contractuelle des constats qui sont censés fonder vos griefs.

La mise en demeure, juste après avoir cité la clause résolutoire (art. IX du bail), fait état en mars 2023 de la venue de commissaires de justice accompagnés de géomètres-experts dont les constatations selon vos termes « ...*questionnent le respect du bail à construction par la société EURONAT ...* » et « *amènent à ... adresser la mise en demeure dans les conditions de l'article IX du bail à construction...* ».

Ainsi, les griefs contenus dans cette correspondance émanent exclusivement des constatations qui auraient été faites par les commissaires de justice et géomètres selon la commande et la mission que vous leur avez assignée.

Or, vous avez seulement annexé à votre lettre du **24 juillet 2023** « *une synthèse des procès-verbaux de constat effectués au sein du centre...* »

Cet étonnant document dit « *de synthèse* » est rédigé par un huissier, selon des critères contestables (le terme de « *postulats* » est utilisé) et au final inexploitable, notamment du fait de zones créées en dehors des critères cadastraux ou urbanistiques.

Je vous ai demandé dès le **31 juillet 2023** par lettre recommandée de me faire parvenir l'entièreté des constats, parcelle par parcelle recevant un bungalow, ainsi que les emplacements recevant un mobil-home ou une caravane.

Vous n'avez pas répondu à cette demande.

J'ai été contraint le **1^{er} septembre 2023** de vous faire délivrer signification de ma lettre du 31 juillet 2023 ainsi que sommation de produire les procès-verbaux de constat selon acte de Maître Murielle PEYRONNETTE, Commissaire de justice.

La demande est encore restée lettre morte.

Ainsi, avant même d'examiner les quatre points de votre correspondance basée sur ce document, je dénonce (une nouvelle fois) votre méthode.

Ces « *constats* » unilatéraux n'ont aucune valeur contractuelle contradictoire à l'égard de la société EURONAT, liée par un contrat de droit privé.

Vous deviez effectuer les constats de façon contradictoire, soit amiablement, soit via le juge du référé par désignation d'un expert judiciaire. Celui-ci, aurait procédé à des comptages et à des mesurages selon une mission définie contradictoirement afin que chaque partie puisse faire valoir ses observations. Seul un tel document serait « *opposable* » à la société EURONAT.

Pire, ces constats que vous avez commandés, n'ont même pas été communiqués à la société EURONAT afin qu'elle puisse les examiner et y apporter au moins a posteriori la contradiction.

Un document prétendument « de synthèse », commandé à un huissier, ne saurait avoir une quelconque valeur probante pour établir le comptage complexe des « constructions » au sein de la société EURONAT selon un zonage non moins complexe.

Je dénonce donc en tout premier lieu ce document et votre « gestion » unilatérale et orientée de la problématique des « constats » au sein du centre.

Cette première observation suffit à écarter les griefs fondés sur un tel document.

Sous cette réserve, motif suffisant pour dénoncer le caractère abusif et déloyal de votre mise en demeure, j'entends néanmoins répondre aux quatre points que vous nous opposez, en reprenant pour les besoins de la démonstration chacun des titres que vous avez choisis.

1/ « En premier lieu, s'agissant du nombre d'unités d'hébergement autorisé... »

Ce premier grief a vocation à reprocher à la société EURONAT un nombre « d'unités d'hébergement » qui dépasserait le nombre autorisé.

A la lecture de votre argumentation, sont amalgamées les notions de « *bungalow* », de « *mobil-home* », « *d'unité d'hébergement* » et même de « *logement* » pour *in fine* prétendre que la société EURONAT n'aurait pas respecté la limite de 1200 logements autorisés par le bail, ce qui constituerait un manquement caractérisé.

La démarche surprend alors qu'il y a quelques mois, devant la Cour régionale des comptes, vous reprochiez à EURONAT de ne pas avoir suffisamment construit...

La notion de construction ayant toujours été assimilée depuis 48 ans à une construction avec permis de construire. Il s'agit des bungalows des villages et des « logements » du personnel de l'entrée.

Mélangant opportunément (et nouvellement) toutes les « constructions » ou « logements » dans le centre vous vous referez à la synthèse de votre huissier pour prétendre à un nombre total de **2 041 (!)** qui comprendrait même ...**287** caravanes.

Ainsi, des bungalows qui sont de véritables constructions implantées au sol sont comptabilisés avec des mobil-homes au motif que certains de ceux-ci auraient ...une *annexe* ; mieux, des caravanes sont additionnées et qualifiées de fixes par l'huissier au motif d'essieux oxydés, de *pneumatique crevé* voire de *végétations* sur la carrosserie...

De même, l'huissier a comptabilisé des « *logements* » au motif qu'un même mobil-home ou une même caravane avait des *portes d'entrées distinctes*.

Effectivement, la mission que vous lui avez confiée comporte la détermination du nombre de portes extérieures « *...dont le but est de dénombrer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction* ».

Donc, un mobil-home ou n'importe quel autre « logement » comportant plusieurs portes pourrait ou devrait être requalifié et finalement l'a été.

Cette « comptabilité » basée sur des notions fausses et revisitées opportunément par vos soins est inacceptable.

Il convient d'adopter une méthode claire, conforme au contrat et à la bonne foi contractuelle.

Il convient donc de définir objectivement tant les « zones » existantes sur le centre que les « hébergements » qu'il contient avant de pouvoir faire un quelconque grief.

Les zones :

Le commissaire de justice a cru pouvoir déterminer des zones A1, A3, A5, puis, C1 à C5, puis, H1 à H13 selon ses propres critères et qui n'ont rien de juridiques ou contractuels. Sa délimitation est contestée.

Les seules références valides et objectives sont constituées par les zones du PLU superposées à celles du cadastre sur les 335 hectares du centre de vacances.

Les hébergements :

L'autre critère de comptage fiable consiste à identifier sur ces zones les « occupations » et de les définir précisément avant d'élaborer un quelconque comptage ou état de rapprochement.

Encore une fois, le respect du contradictoire ou simplement la concertation et l'échange aurait permis une définition des zones fiables ainsi qu'une définition référencée des hébergements.

En ne respectant pas le contradictoire et en confiant à votre commissaire de justice une mission mal référencée, vous obtenez nécessairement un résultat faussé.

Ainsi, concernant les zones, elles ne sont ni A, ni C, ni H mais sont les zones d'urbanisme du PLU de 2004. Elles sont visées dans le plan annexé à la présente, parfaitement connues de votre municipalité et qui sert de référence depuis de nombreuses années.

- La zone **UK** simple est destinée à recevoir des emplacements de camping et de caravanning, des résidences mobiles, des habitations légères de loisir (HLL) et des équipements collectifs d'accompagnement ainsi que des aires de jeux et de sport.

Cette zone se trouve à l'entrée du centre dans sa partie Est ainsi qu'au Nord du centre et au Nord-Est de celui-ci (plan).

- Le secteur **UKI** est destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics (piscine, salle polyvalente, centre de thalasso), des habitations légères de loisir (HLL) servant de témoin, des constructions à usage hôtelier, des logements de fonction et de personnel, des constructions à usage de commerces et de services, une aire d'attente pour camping-car ainsi qu'une aire de sport, jeux et bâtiments liés.

Ce secteur est situé à l'entrée du centre et au milieu de celui-ci.

- Le secteur **UKm** est destiné à recevoir des habitations légères de loisir ou des résidences mobiles ou « *mobil-home* ». La SHON maximum autorisée est de 5300 m² et le nombre maximum d'habitations légères de loisir est de 131.
- Le secteur **UKb** est destiné à recevoir des villages de vacances, des habitations légères de loisir, chalets, bungalows, résidences mobiles, des aires de sport, de jeux ou de bâtiments, des constructions à usage de services qui y sont liés.
La SHON maximum autorisée est de 87 000 m².

Dans EURONAT, il s'agit des villages de bungalows identifiés par des continents.

Une fois déterminées les zones géographiques en cohérence avec le PLU et le cadastre, il est encore essentiel de définir les catégories d'hébergements au sein du centre.

Les hébergements :

Il est strictement anormal que votre mise en demeure pour faire nombre confonde des bungalows avec des unités d'hébergement, des mobil-homes, des mobil-homes avec des unités légères de loisir ou encore celles-ci avec des caravanes au motif de *pneumatiques crevés* ou « *de roues oxydées* ».

- Les bungalows : les différents « villages » d'EURONAT qui occupent quasiment les 2/3 de la surface du centre, sont constitués de bungalows.

Ceux-ci sont le plus souvent posés sur une dalle ou sur des plots ancrés avec quatre façades et un toit.

Chaque bungalow nécessite un **permis de construire** qui est un critère essentiel de référence des « constructions » du centre au sens du bail qui nous lie.

Chaque bungalow est possédé par un titulaire de droit de jouissance (TDJ) qui bénéficie d'un droit réel selon acte notarié publié pour toute la durée du bail à construction.

- Les unités d'hébergement :

Certains bungalows comportent plusieurs unités d'hébergement. Ce sont par exemple les bungalows de type « studio » qui en comportent quatre unités d'hébergement ou les bungalows « Périgord » qui en comportent deux. Il s'agit donc d'une sous-catégorie qui n'existe pas en tant que telle mais qui a servi à une époque au calcul de la redevance (abandonné par l'avenant de 1996).

- Les mobil-homes :

Ils sont définis comme des « *véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité ...* » (roues et timon, Article R111-41 du code de l'urbanisme)

- Les habitations légères de loisir :

Il s'agit de structures démontables posées sur des boisseaux de bois de surface limitée qui ne font pas l'objet de permis de construire.

Enfin, -

- Des caravanes et des tentes dont la définition en est connue de tous...

Vous observerez donc que la notion utilisée dans le titre de votre premier grief « ... *unités d'hébergement...* » correspond seulement à une sous-catégorie de la notion de bungalow qui ne peut se confondre avec elle, sauf par un amalgame inexact.

L'avenant du **27 août 1996** est sans ambiguïté à cet égard puisqu'il abandonne la notion d'unité d'hébergement pour le calcul du deuxième élément du loyer communal en privilégiant exclusivement la notion de bungalow.

D'ailleurs, cette confusion entre bungalow et unité d'hébergement avait déjà été relevée par le secrétaire général de la préfecture de la Gironde : il écrivait le **27 septembre 1984** : « ...un bungalow rencontre se voit attribuer 93 m² de S.H.O.N. mais ce bungalow regroupe en réalité 4 unités d'hébergement... la même confusion entre bungalow et unité d'hébergement est entretenue pour d'autres types ... un Périgord de 60 m² regroupe 2 unités d'hébergement... »

Cette notion est dès lors parfaitement connue et reconnue par vos services. Vous ne pouvez opportunément l'ignorer pour « faire nombre ».

Ainsi, pour prétendre dans votre « **en premier lieu...** », qu'Euronat dépasserait le nombre « *d'unités d'hébergement autorisé* » vous procédez à une confusion entre bungalows, unités d'hébergement mais aussi mobil-homes et caravanes, de façon fautive et déloyale.

La définition exacte des zones et des différents hébergements permet de s'en convaincre.

Pour tenter de légitimer cette confusion, Vous citez une lettre du Préfet en date du **28 mai 1984** ; un rapport d'expertise de **2017** de l'expert PELLE, enfin, les constats non contradictoires effectués par vos commissaires de justice et géomètres au mois de **mars 2023**.

- La lettre du Préfet du **28 mai 1984**

Vous citez cette correspondance en la tronquant et tirez comme conséquence de cette lettre une équivalence pour le « comptage » des constructions entre les bungalows et les mobil-homes.

En cela, vous la dévoyez en ignorant le contexte.

Cette lettre doit être appréciée dans son entier et dans le contexte de l'époque.

L'essentiel de cette correspondance visait à considérer que la notion des 5000 lits ou 5000 usagers était caduque et que la capacité du site devait à compter de 1984 s'apprécier non plus quant au nombre de lits mais de mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON).

Le Préfet confirmait qu'il serait bien construit 1200 bungalows.

Il précisait effectivement *« que ces bungalows pourront être groupés par deux ou quatre, ce qui représenterait alors une consommation de 80 à 160 m² de surface hors œuvre nette et que les mobil-homes existant actuellement seront assimilés à des bungalows et que la société EURONAT pourra les changer contre des bungalows à condition qu'un bungalow construit corresponde à un mobil-home disparu... »*.

Il est donc regrettable que votre mise en demeure, tronque la lettre préfectorale de 1984 pour laisser globalement penser qu'un bungalow est égal à un mobil-home et qu'il serait possible d'additionner sur le site en 2023 les bungalows avec les mobil-homes. Vous prétendez en effet *« ceci signifie que la limite de 1200 logements inclut bien les mobil-homes et d'autre part, ceci confirme que la limite de 1200 bungalows et/ou mobil-homes constitue un maximum »*.

Cette assimilation d'un bungalow à un mobil-home, pour les besoins de votre cause est erronée et déloyale.

La correspondance du Préfet du 28 mai 1984 doit être située dans le contexte du développement de la société EURONAT à cette époque.

Un permis de construire à titre précaire et révocable avait été accordé le 4 août 1976 (PC79.156) pour *« l'implantation d'une tranche de 50 unités d'hébergement mobiles du type mobil-home »*.

Ce permis précisait que la société EURONAT devait opter pour *« la reconstitution préalable d'une zone de camping-caravaning de capacité équivalente en un autre secteur de l'opération »*.

C'est dans ce contexte et dans ce contexte seulement que les 50 mobil-homes qui avaient été initialement installés dans ce qui est aujourd'hui le village Europe en zone UKb du PLU, ont été déplacés conformément au permis précaire n°PC79.156 dans une autre zone (aujourd'hui secteur UKm du PLU), objet du permis PC0158S portant sur 131 emplacements et constituant *« l'autre secteur de l'opération »* visé dans l'arrêté valant permis PC79.156.

Ce déplacement est confirmé dans le courrier du Préfet du 21 novembre 1979 qui vise le village Europe (PC 0351S) portant sur la création de 209 bungalows et qui indique :

« Ce permis tient compte en particulier de la construction de bungalows en remplacement des 50 maisons mobiles qui avaient été implantées à titre précaire dans ce village et qui ont été déplacées ».

Ainsi, dans sa lettre du 28 mai 1984, le Préfet ne fait que confirmer le déplacement géographique de ces 50 mobil-homes pour permettre l'édification des premiers bungalows du village Europe.

C'est uniquement dans ce contexte et de façon spécifique qu'il utilise la formule « ...*les mobil-homes existants actuellement seront assimilés à des bungalows* ».

Cela ne vaut pas pour tous les mobil-homes et il n'a jamais été question d'assimiler comme vous le prétendez opportunément, des bungalows à des mobil-homes.

Votre interprétation très personnelle en 2023 de cette correspondance et par la même de notre relation contractuelle est en contradiction avec toutes les années antérieures.

Elle est erronée et opportuniste.

- **Le rapport de l'expert judiciaire PELLE** lequel indiquerait qu'il existerait un nombre de bungalows en 2016 de 1283.

Cela est encore faux.

Le rapport de l'expert PELLE vous a manifestement été remis par des opposants à l'augmentation de la redevance (payée par les TDJ) au sein du site qui a donné lieu à un contentieux pour lequel un expert judiciaire avait effectivement été désigné.

L'expert PELLE n'a jamais écrit qu'il existait 1283 bungalows en 2016. Cela n'a jamais été prétendu ni par EURONAT ni par les titulaires de droit de jouissance qui étaient à cette époque ses adversaires.

Comme rappelé précédemment, un bungalow peut contenir plusieurs unités d'hébergement.

Pour autant, l'expert n'a jamais confondu les bungalows tels que précédemment définis 4 façades et un toit posé sur une dalle ou des plots ancrés et faisant l'objet d'un permis de construire avec des unités d'hébergement.

Celui-ci, page 22 de son rapport (puisque vous êtes en sa possession), précise :

« ... dans la pièce transmise par EURONAT..., le nombre d'unités d'hébergement est de 1283 conforme au comptage non contradictoire effectué par les TDJ ».

Si les plus virulents opposants d'EURONAT vous avaient correctement renseigné concernant cette procédure, ils vous auraient précisé que le nombre de bungalows qui a toujours été évoqué dans les débats, et jamais contesté, était à l'époque de 1002 bungalows divisés eux-mêmes en 1283 unités d'hébergement.

C'est ce deuxième chiffre qui est validé par l'expert page 22 de son rapport et pas le nombre de bungalows.

Ainsi, votre lecture d'un document d'expertise à laquelle la commune n'était pas présente, est tout aussi erronée et tendancieuse que votre lecture du courrier de la Préfecture du 28 mai 1984.

- **L'avis de vos Commissaires de justice et géomètres venus au mois de mars 2023**

Ceux-ci prétendent relever 1754 « *logements* » en amalgamant des bungalows, des mobil-homes et même en y ajoutant des caravanes prétendument « *fixes* » pour aboutir, comble de la confusion, à ce que vous intitulez dans votre lettre « ... *total d'unités d'hébergement à 2041*... ».

La démarche n'est pas sérieuse voire malicieuse, vous ne pouvez, pour les besoins de votre cause, opérer déloyalement de tels amalgames entre les zones et les hébergements au sein du centre.

Cette analyse partisane basée sur des « *postulats* » erronés aboutit à une comptabilité nécessairement fausse.

En conclusions, sur ce « *en premier lieu ...* », EURONAT n'a nullement dépassé la limite de 1200 « *logements* » autorisés par le bail, sauf en additionnant comme vous le faites les bungalows, les mobil-homes, les HLL, des caravanes par une interprétation dévoyée du contrat.

La meilleure preuve de votre déloyauté contractuelle, outre vos constats inquisitoriaux, réside dans le choix nouveau d'une telle argumentation.

Devant la Cour régionale des Comptes, vous reprochiez à la société EURONAT d'avoir construit insuffisamment de bungalows et d'avoir ainsi payé insuffisamment la redevance variable annuelle.

Quelques mois plus tard, vous nous reprochez l'inverse.

Cela laisse perplexe.

2/ « En deuxième lieu, s'agissant du dépassement du nombre de mobil-home autorisés... ».

Vous vous référez au rapport de la CRC et à un arrêté municipal du **17 août 2007** qui, selon votre propre expression, *aurait fixé le nombre des résidences mobiles à 273*...

EURONAT bénéficie sur le secteur **UKm** d'un permis de construire en date du **7 novembre 1979** accordé pour l'implantation de **131** maisons mobiles.

EURONAT bénéficie encore d'une autorisation d'aménager délivrée par la commune le **17 août 2007** pour **273** résidences mobiles soit un total de **404** mobil-homes ou résidences mobiles.

Vos commissaires de justice semblent d'ailleurs (selon une méthode non contradictoire et contestée) en avoir comptabilité 413 soit un dépassement de seulement **9** mobil-homes.

Sur ce nombre, il convient de prendre en considération que 12 mobil-homes dans la zone de camping du personnel sont destinés à héberger du personnel pour faire face aux difficultés de logement des saisonniers et, 2 mobil homes dans la zone d'entrée du centre qui servent de témoins. Ceux-ci ne sont donc pas « exploités ».

Néanmoins, les 9 mobil homes excédentaires pourront être supprimés si cela est exigé ce qui obligera le personnel à loger dans des tentes.

3/ « En troisième lieu, s'agissant de la capacité maximum d'accueil d'usagers sur le centre EURONAT, celle-ci étant initialement de 5000 personnes... ».

Vous faites référence à des arrêtés préfectoraux du **19 mars 1973** dont les dispositions sont effectivement reprises dans le bail à construction.

Vous faites aussi référence à la procédure contre Messieurs ALZIEU et De BOHAN lesquels revendiquaient cette jauge maximale de 5000 personnes pour contester la construction par EURONAT de nouveaux bungalows ...ce qui est d'ailleurs l'intérêt commun de la commune et d'EURONAT. Ce n'est pas le moindre des paradoxes.

Dans ce troisièmement, vous faites également référence à un autre type de dépassement qui serait cette fois le dépassement du nombre de m² constructibles. Les géomètres experts mandatés par vos soins auraient mesuré des surfaces d'hébergement de 100 573 m² en amalgamant les surfaces bungalows (habitat en dur), mobil-homes et caravanes (fixes).

- En ce qui concerne le nombre d'usagers, si Messieurs ALZIEU et De BOHAN vous avaient renseigné en totalité, ils vous auraient indiqué qu'ils ont perdu leur procès.

La société EURONAT a démontré, notamment à la lecture du courrier du Préfet du **28 mai 1984** (précité), mais aussi avec l'instauration du nouveau PLU, la caducité des arrêtés précités.

J'observe que vous avez cité ce courrier préfectoral du **28 mai 1984** dans votre premier grief en le tronquant pour comptabiliser les mobil-homes avec les bungalows mais vous ignorez ce même courrier préfectoral qui indique clairement :

« L'autorisation de 5000 lits est considérée comme caduque et à l'avenir, la capacité du site ne sera plus appréciée en terme de lit mais en terme de m² de surface hors œuvre nette... ».

- De même, il n'existe aucun dépassement de la consommation de SHON quant aux constructions édifiées par EURONAT.

La surface maximum autorisée pour les 1200 bungalows de la zone UKb du PLU n'est pas de 48 000 m² comme vous souhaitez l'interpréter par la lecture d'une correspondance de la Préfecture de **1984**, mais de 87 000 m² comme cela est prévu par le PLU.

C'est d'ailleurs dans cette limite que sont accordés par vos services les permis de construire faisant apparaître individuellement des bungalows de 70 m² et plus.

Vos propres constats correspondant à la zone UKb du PLU évoque une surface au sol de 79 655 m², votre commissaire de justice précisant « *emprise au sol* », notion qui est elle-même supérieure à la notion de surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 10 à 15%.

Cela est en parfaite cohérence avec la déclaration EURONAT correspondant actuellement à une SHON de 74 000 m² pour 87 000 autorisés.

Une nouvelle fois, additionner des surfaces de bungalows avec des mobil-homes des HLL et des caravanes qui ne constituent pas des « constructions » n'a aucun sens.

4/ « En dernier lieu, s'agissant des unités de calcul de la part variable des loyers.. ».

Vous-même évoquez le contentieux « ...à l'initiative d'EURONAT... » en cours devant le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX.

En réalité, très au-delà de l'avis de la Cour Régionale des Comptes, vous avez émis des titres exécutoires contre EURONAT, d'abord pour un montant total de **2 159 166 euros**, puis, ensuite, pour un montant de **1 911 185 euros**.

En émettant ces titres, vous avez d'autorité et sur des bases de calculs contestées, réévalué le montant annuel variable de la redevance sur la base de 1200 bungalows pour 1006 déclarés par la société EURONAT en 2020.

Ce faisant, vous dévoyez le contrat et ses avenants.

Ni le contrat initial, ni le dernier avenant conclu le **27 août 1996** ne prévoit que le deuxième élément du loyer soit calculé sur la base de 1200 bungalows quand bien même ce seuil n'était pas atteint à la date du **31 décembre 2010**.

Le bail du **18 juin 1975** stipule (page 10 du bail, deuxième élément) : « ...une redevance supplémentaire payable le 1^{er} octobre de chaque année pour tous les bungalows et logements fixes construits à la date du 1^{er} juillet de chaque année et toutes les résidences de séjour nécessitant un permis de construire... »

« Il est expressément convenu que les bungalows et logements sont exonérés de cette redevance supplémentaire lors de la première année de leur construction.

Elle ne sera donc applicable qu'un an après l'achèvement de la construction des bungalows et logements en cause ».

(pas souligné dans le texte)

Aucun des quatre avenants au contrat n'a modifié cette règle qui prend en compte pour le calcul de ce deuxième élément de la redevance les seuls bungalows construits à la date du 1^{er} juillet de chaque année.

D'ailleurs, la délibération du conseil municipal du **22 mars 1996**, annexée à l'avenant du **27 août 1996**, comme l'avenant lui-même, détermine « ...un montant au 1^{er} octobre 1996 de 945 francs uniformisé à chaque bungalow construit au 1^{er} juillet de l'année précédente ».

Vous tentez de vous prévaloir d'une clause caduque que vous qualifiez opportunément de « *plancher* », insérée dans un des avenants antérieurs (avenant n°3 de 1985) à celui du 27 août 1996 qui est le dernier et seul applicable.

Cette interprétation est fausse. Elle fait perdre tout sens aux avenants postérieurs et notamment à l'avenant précité du 27 août 1996 lequel a diminué la redevance bungalows à partir du 1^{er} octobre 1996 à la somme de 945 francs uniformisée à chaque bungalow construit au 1^{er} juillet de l'année précédente.

L'avenant reprend les notions de « *bungalow construit* » et « *toute résidence nécessitant un permis de construire* ».

En conséquence, EURONAT a payé justement la redevance contractuelle due et appelée chaque année par la commune, conformément à cet avenant.

En tout état de cause, les chiffres, évoqués lors du débat devant la Cour régionale des Comptes, étaient très éloignés des titres exécutoires que vous avez émis, et encore plus, de vos nouvelles prétentions.

La Cour a précisé que son avis ne valait que « *...sous réserve de l'avis du Juge du contrat ...* ».

Ainsi, du fait du contentieux en cours sur ce thème, il conviendra d'attendre la décision du Tribunal Judiciaire avant de tirer une quelconque conséquence du paiement de la redevance et de son mode de calcul.

Si la commune est déboutée, votre grief n'aura aucune portée.

A l'inverse, si EURONAT était déboutée de façon définitive, elle respectera la décision de justice.

En l'état il est donc trop tôt pour que vous en décidiez unilatéralement sans attendre la décision des juges et sans respecter l'avis de la CRC.

Par ailleurs, vous revenez (encore) sur la confusion entre les bungalows, les unités d'hébergement et écrivez « *l'existence de 1283 bungalows* » ou encore « *1460 bâtiments* » qui seraient un mélange des bungalows et des mobil-homes ou bien « *1754 logements* » qui seraient un cumul encore plus important de bungalows, de mobil-homes et probablement d'habitations légères de loisir.

Vous en tirez comme conséquence que les déclarations de la société EURONAT seraient fausses.

Je réitère mes observations précédentes et dénonce un tel amalgame.

En terme de redevance, celle-ci n'est calculée, comme le bail à construction ainsi que les différents avenants le prévoient, que sur les bungalows et/ou logements fixes et résidences de séjour nécessitant un permis de construire.

Concrètement, il s'agit exclusivement des bungalows, seuls les bungalows nécessitent un permis de construire.

C'est ce qui a toujours prévalu dans la relation contractuelle avec la commune et qui a prévalu dans la relation contractuelle de tous vos prédécesseurs.

Revisiter, comme vous le faites, la relation contractuelle par pur opportunisme politique, est encore une fois abusif et déloyal.

C'est pourtant vous qui vous prétendez à un manquement à l'exécution de bonne foi du bail de la part d'EURONAT.

Ce n'est pas acceptable.

En conclusion, vous nous demandez des explications par un courrier comminatoire, sans aucune concertation préalable.

La société EURONAT considère être en conformité avec ses obligations.

Elle a durant toutes ces années, œuvré de bonne foi dans le respect du contrat, en toute transparence avec son partenaire contractuel que vous représentez depuis peu.

Les difficultés rencontrées au fil des ans (inévitables du fait de la durée du contrat) ont toujours été résolues par le dialogue, lequel aboutissait à des avenants (quatre).

EURONAT a investi **25** millions d'euros dans les infrastructures du centre, soit bien au-delà de ce qui était envisagé initialement (il n'était pas prévu dans l'obligation de construire de complexe aquatique, de salle polyvalente ou encore de centre de thalasso...).

Il convient d'ajouter à ce chiffre la voirie et les réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, éclairage public, téléphone...) pour un montant supplémentaire de **32** millions d'euros.

Les constructions, qui sont les bungalows des villages, objets de droits réels au profit des titulaires de droit de jouissance à l'intérieur du centre, correspondent à une valeur de **250** millions d'euros.

EURONAT verse à la commune chaque année la somme de 632.000 euros, constituée du loyer fixe et du loyer variable.

Le débat apparu lors de votre arrivée sur le montant du loyer variable, relayé par la Cour régionale des comptes, est soumis au tribunal judiciaire. Sans le minimiser, il est néanmoins circonscrit et ne devrait pas générer une instrumentalisation politico-médiatique, encore moins constituer une pseudo cause de résiliation.

J'attire donc votre attention sur la particularité du bail qui nous lie par son ampleur, sa durée et les enjeux considérables qui y sont attachés.

En « maniant » la clause résolutoire de façon abusive, vous exposez gravement notre société en lui supprimant sa raison d'être, exclusivement basée sur le bail à construction. De ce fait, vous exposez aussi les titulaires des droits de jouissance à une précarité insupportable.

Vous exposez la commune à un risque indemnitaire qui se chiffrera en dizaine de millions d'euros.

Votre « souveraineté » partisane tant revendiquée ne peut justifier la déloyauté de votre mise en demeure.

Néanmoins, EURONAT a toujours privilégié le dialogue et continuera en ce sens comme je vous l'ai déjà écrit.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, mes salutations distinguées.

Le Président Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.M. LOREFICE', with a stylized flourish at the end.

Jean-Michel LOREFICE

P.J. Plan



LEGENDE

ZONES DU PLO :
 UKb - UKi - UKa - UK - Ns - NL

ZONES CADASTRE :
 PARCELLE N°2 SECTION AA
 PARCELLE N°1 SECTION AB
 PARCELLE N°1 SECTION AC
 PARCELLE N°1 SECTION AD

CENTRE NATURISTE EURONAT 33590 GRAYAN ET L'HÔPITAL TEL : 05 56 08 33 33 - FAX : 05 56 08 30 27 e-mail : info@euronat.fr - www.euronat.fr		
Mise à jour : Juin 1993		

