

## **Que se passe-t-il à Euronat ?**

Beaucoup d'entre nous sont embarrassés, au moins depuis qu'ils ont reçu un courrier de la maire de Grayan-et-l'Hôpital. Comment peut-on désormais vivre avec cette problématique?

### **Que s'est-il passé ?**

La maire a chargé un bureau externe de mesurer et de typer les constructions sur le site d'Euronat. Cela concerne tous les bâtiments, donc aussi les commerces et les bâtiments de l'administration. Une distinction est faite entre les bâtiments fixes, qui sont en outre recensés par unité d'habitation. La mission comprend également le recensement du type de fondation des bâtiments, soit un sol en béton ou en bois. La mission comprend également le recensement des mobil-homes et des caravanes fixes. Celles-ci sont également évaluées comme des unités d'habitation. Il convient en outre de vérifier si les roues, par exemple, ont été démontées sur celles-ci. La surface construite devrait également être déterminée pour toutes ces unités. L'objectif de cette mission pourrait être de savoir si le contrat de bail de la commune avec Euronat s'adapte aux directives sur la densité de construction, etc. ou si celui-ci n'a pas été respecté.

Le 20 juillet 2023, la maire a obtenu une décision du conseil municipal qui la charge de donner suite à une recommandation de la Cour des comptes régionale, selon laquelle les ambiguïtés du contrat de bail et de son application par la société Euronat doivent être levées. A cet effet, la société Euronat a été invitée à répondre à des questions concrètes dans un délai de trois mois. Ce délai expire fin octobre. M. Lorefice, le directeur de la société Euronat, souligne qu'il entend respecter ce délai.

Parallèlement à cette décision du Conseil, la maire a également été autorisée à informer les titulaires d'un droit de jouissance (les TDJ) de ces procédures. Cette lettre a été envoyée il y a environ un mois après la demande de la société Euronat (réception en Allemagne au plus tôt en septembre 2023). Elle contient également une invitation aux TDJ à se prononcer dans un délai de trois mois également sur leur volonté de poursuivre le contrat de bail après la résiliation avec la commune. L'absence de réponse serait alors considérée comme une renonciation à cette option.

### **Quels sont les faits actuellement?**

Le contrat de bail de la commune avec la société Euronat peut être résilié de manière anticipée en cas de manquement grave et d'absence d'indemnisation. Une telle résiliation, si elle était unilatérale, entraînerait

certainement une procédure juridique. Ceux qui ont suivi les processus sur la redevance pourraient avoir une idée de la durée de telles procédures. Dans ce cas, il est essentiel de savoir si la plainte contre une telle résiliation a un effet suspensif sur la résiliation. Ce serait logique, car dans le cas contraire, des effets consécutifs auraient pu se produire avec un préjudice considérable pour la société Euronat et également au détriment de tiers (les TDJ, les propriétaires de mobil-homes et de caravanes), ce qui aurait pour le moins rendu difficile une procédure équitable.

Tant que le contrat de bail entre la commune et Euronat n'est pas valablement résilié, les droits et obligations de la TDJ, entre autres, restent inchangés.

### **Qu'en résulte-t-il ?**

Actuellement, tous les TDJ entre autres, ont un contrat valable avec la société Euronat. Un changement vers un autre partenaire pour la même affaire n'est donc - à notre avis - pas nécessaire dans un premier temps. Une déclaration d'intention des TDJ pour la poursuite du contrat avec la commune avec le même contenu est donc - à notre avis - inutile pour le moment et n'est pas non plus nécessaire. Ne répondez donc pas trop vite - demandez éventuellement conseil à votre avocat -.

La fixation d'un délai pour faire une telle déclaration à la commune apparaît plutôt comme une menace, voire un chantage, car la renonciation alors supposée menace massivement les droits des propriétaires sur le terrain et s'apparente également à une expropriation.

### **Qu'est-ce qui est frappant ?**

- De nombreux TDJ ont reçu les lettres recommandées à leur adresse d'origine, p.e. en Allemagne. S'ils ne se trouvaient pas chez eux pendant cette période, une notification légale (lettre recommandée avec accusé de réception) n'a pas pu être effectuée. Étant donné qu'ils n'ont donc pas reçu les informations de la commune ou qu'ils les ont reçues avec un retard considérable, il convient de s'interroger sur les conséquences qui en découlent pour la fixation du délai de règlement de la succession.
- Il est difficile de comprendre comment la commune de Grayan et l'Hôpital a obtenu les adresses d'origine, par exemple des étrangers. Il existe ici de fortes indications selon lesquelles ces adresses proviennent de l'administration fiscale de Lesparre. Cependant, les adresses n'ont été fournies à cette autorité qu'à des fins fiscales et non pour la mise en œuvre d'activités de la commune.
- Comme la maire déclare que le modèle d'Euronat doit être poursuivi par la commune même après une résiliation réussie - voir également à

ce sujet l'offre d'emploi pour un administrateur - elle serait le successeur juridique de la société Euronat. Dans ce cas, il est légitime de se demander si la commune ne reprendrait pas alors de toute façon automatiquement les contrats avec les TDJ.

- En outre, la relation contractuelle des TDJ avec la commune soulèverait également la question de savoir si certaines parties du loyer qu'elles paient à Euronat et qui sont également consacrées à des tâches définies en matière d'entretien, etc., n'ont pas déjà été payées à la commune par le biais des impôts que nous payons et si la Redevance doit être abaissée dans ce sens.
- Après une résiliation réussie, le nom Euronat disparaîtrait également, puisqu'il s'agit d'une marque de la société du même nom.

### **Quel est l'impact direct de cette décision ?**

Par ses actions, la maire prive déjà les TDJ, ainsi que les propriétaires de mobil-homes et de caravanes fixes, du droit de disposer de leurs biens à Euronat, et cela peut-être pour plusieurs années. Pourquoi ? C'est évident : quel notaire travaillant correctement va rédiger et authentifier un acte de vente pour un bien immobilier dont les droits sur le terrain loué sur lequel il est situé sont contestés ?

Nous continuerons à vous tenir informés.

15.09.2023