



EURONAT

Monsieur Fouquet
Président IFE-AIDE

Grayan et l'Hôpital le 13 novembre 2023

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier du 11 novembre dernier.

Vous indiquez que « *la mairie a choisi de dénoncer la mise en demeure aux TDJ peu après vous l'avoir envoyée, appliquant ainsi strictement l'article IX du bail à construction.* »

Vous persistez à affirmer que « *les Titulaires de Droit de jouissance (TDJ) ont trois mois pour répondre* » (à la lettre de madame la maire leur demandant d'exercer leur droit de substitution).

J'avais pourtant dénoncé dans ma lettre circulaire aux TDJ du 6 septembre 2023, l'incohérence du courrier de la maire de Grayan, dont l'objet était « *l'exercice du droit de substitution en cas de résiliation du bail à construction* », courrier qui précisait plus loin « *dans l'éventualité où après examen de la réponse de la société Euronat, le conseil municipal déciderait de prononcer la résiliation de plein droit du bail, je vous serai gré de me faire savoir dans un délai maximum de trois mois à compter de la réception de la présente si vous entendez exercer le droit de substitution.* »

Autrement dit, la maire demandait aux TDJ de se prononcer sur le droit de substitution alors qu'aucune des étapes, qu'elle confirmait comme étant un préalable à l'exercice de ce droit, n'étaient réalisées. Incohérence donc !

Pour l'heure, il ne vous a pas échappé que, la maire de Grayan n'a pas fait retour de son « examen de la réponse de la société Euronat », et qu'à fortiori le conseil municipal ne s'est pas réuni sur ce point.

Par conséquent et au risque de me répéter, contrairement à ce que vous sous-entendez, « l'article IX- Résiliation » du bail à construction n'est pas rentré en application et le bail à construction n'est pas résilié.

Cette analyse est d'ailleurs partagée par Maître KNEPPER l'avocat du collectif « Nous sommes Euronat » qui entre parenthèses, émet un doute sérieux sur le fait que la note que vous avez adressée le 09 novembre dernier à vos adhérents soit le reflet exact des analyses de vos avocats.

Je vous invite donc à produire ces analyses afin d'éclairer l'ensemble des résidents d'Euronat.

Maître KNEPPER, quant à elle, conclut dans le courrier ci-joint : « *En l'état, les TDJ ne peuvent répondre favorablement à la demande de la mairie.* »

Par ailleurs, vous vous dites troublé en affirmant que je « mets en danger vos adhérents »
Je pense que vous n'êtes plus crédible pour de telles allégations.

J'affirme depuis le début des hostilités de la maire à l'encontre d'Euronat, que l'intérêt des TDJ est aux côtés de la société Euronat.

Si vous devez être troublé, c'est plutôt au regard de ce qu'écrit la maire aux TDJ en leur disant que leur bail se poursuivra jusqu'en 2073 « sauf autre contrat ».

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

Comme vous me le demandez, je diffuse votre courrier à l'ensemble des TDJ de même que celui de l'avocat du collectif « Nous sommes Euronat ».

Je reprends également le conseil de Mr Jouandeu, TDJ, conseiller municipal et soutien fidèle de la maire de Grayan et de vous-même, qui déclare sur les réseaux sociaux à l'attention des TDJ :

« Informez-vous correctement et faites-vous ensuite votre propre opinion ».

Je pense en effet qu'à la lecture de nos échanges réciproques, les TDJ d'Euronat doivent pouvoir désormais se faire une opinion et décider eux-mêmes s'ils doivent répondre ou non à la lettre de la maire de Grayan qui, pour reprendre votre expression, a semé la confusion et le trouble dans les esprits.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président Directeur Général



Jean-Michel LOREFICE

70, cours d'Alsace et Lorraine
33000 Bordeaux
T. : +33 (0)5 56 48 08 88
F. : +33 (0)5.57.30.60.78

cabinet@cmc-avocats.com
www.cmc-avocats-bordeaux.fr

CMC AVOCATS

Conny KNEPPER
Marie-Christine RIBEIRO
Julie NEDELEC
Avocats associés

Successseurs de Pierre FREZOULS †

Pauline DUPUY
Louise CAZAMAJOR
Mike HALBWACHS
Chloé SOUDAN
Avocats à la cour

CMC P.I
Claire SIMONET
Avocat Associé

EN PARTENARIAT :

NCR AVOCATS
LUXEMBOURG
www.ncravocats.lu

SIRET
79922213800023
TVA intra.
FR56799222138

Collectif "Nous sommes Euronat"
62 Route de Dépée - Bloc 11
33590 GRAYAN-ET-L'HOPITAL

Envoi par mail : isabelle33590@gmail.com

Bordeaux, le 10 novembre 2023

N/Réf. : Collectif "Nous sommes Euronat" / Mairie de GRAYAN ET L'HOPITAL
2300240 - MCR1/CHS/CHS

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je vous écris dans le prolongement de la note de l'IFE -AIDE n°20231109 du 9 novembre 2023, que vous m'avez fait suivre et qui a suscité l'inquiétude et l'incompréhension des membres du collectif « Nous sommes Euronat ».

Cette note déforme les termes de notre projet de lettre à l'attention de la mairie et est fortement critiquable sur le plan juridique, ce qui nous fait douter que celle-ci aurait été établie par nos confrères en charge de l'IFE – AIDE.

Cette vision s'inscrit tout simplement dans la droite lignée de celle de la maire de GRAYAN ET L'HOSPITAL.

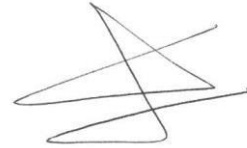
Or, notre projet de lettre ne consiste pas pour les membres du Collectif à refuser toute substitution éventuelle à venir, mais uniquement à refuser la substitution en l'état de la proposition de la mairie.

En effet, notre courrier rappelle bien que :

- La maire ne justifie pas des griefs qu'elle oppose à la société EURONAT ;
- La maire ne peut prononcer la résiliation du bail à construction ;
- La clause résolutoire insérée au bail consiste non pas en une substitution pure et simple d'EURONAT par les TDJ, mais consiste à permettre aux titulaires de droits réels de se substituer dans les obligations de la société EURONAT auxquelles elle aurait prétendument manqué.
- Les contours de la proposition de la mairie sont particulièrement flous évoquant une substitution « *aux mêmes conditions que celle du bail actuel* », « *sauf accord différent* ».
- En l'état, les TDJ ne peuvent pas répondre favorablement à la demande de la mairie.

Nous espérons avoir répondu à vos inquiétudes et restant à votre disposition.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Conny KNEPPER
Avocat à la Cour

CMC
AVOCATS

contact@cmc-avocats.com
www.cmc-avocats-bordeaux.fr

Société Euronat
62, route de Dépée
33590 Grayan-et-l'Hôpital

A l'attention de Monsieur le Directeur

Grayan-et-l'Hôpital, le 11 novembre 2023

Monsieur le Directeur,

Nous accusons réception de votre lettre du 6 novembre 2023.

Par votre méthode devenue habituelle, consistant à commenter nos messages, vous créez une fois de plus la confusion et le doute dans les esprits. Isoler des écrits de leur contexte ne peut que troubler les non adhérents à notre association, et ce, d'autant plus que ces personnes n'ont pas accès aux messages de l'IFE-AIDE.

Vous vous interrogez sur les buts que nous poursuivons. Vous n'êtes pas sans savoir que notre objectif est la **défense des intérêts de nos adhérents**.

La Mairie a choisi de dénoncer la mise en demeure aux TDJ peu après vous l'avoir envoyée, appliquant ainsi strictement l'article IX du bail à construction.

A partir de là, les TDJ ont trois mois pour répondre, en indiquant s'ils entendent exercer leur droit de substitution. D'après le contrat, le délai de trois mois court à partir de la date où ils ont reçu cette dénonciation.

De notre côté, nous devons informer nos adhérents qu'en cas de résiliation de votre contrat, ils perdraient les biens que vous leur avez vendus, c'est-à-dire leur bungalow, leur parcelle de terrain et la co-jouissance des parties communes du centre.

En se substituant, les TDJ évitent de perdre leurs biens mais doivent accepter les obligations prévues au bail à construction relatives à leur parcelle, ce dont ils se seraient passés puisqu'ils se sont déjà acquittés de leurs droits, lors de l'achat.

En leur conseillant de ne pas se substituer en cas de résiliation, vous usez de votre influence de gestionnaire d'une façon abusive car ils peuvent ainsi tout perdre.

Vous nous accusez une nouvelle fois de ne pas défendre nos adhérents alors que c'est vous qui les mettez en danger. Ceci est pour le moins troublant...

Vous-même avez répondu à la mise en demeure de la mairie. Si vos explications sont recevables, il n'y aura ni résiliation ni substitution.

En revanche, si vos explications sont réfutées et que le bail est résilié, nous n'avons pas à en subir les conséquences. La clause de substitution existe dans la plupart des baux à construction ; elle a justement pour objectif d'éviter des risques considérables.

Votre courrier du 6 novembre 2023 adressé à l'IFE-AIDE est diffusé sur le site de la Société Euronat. Il a été relayé par un mail à tous ceux qui ont accès à l'espace « propriétaire » du site.

Afin d'honorer notre droit de réponse, nous vous demandons de publier la présente par les mêmes moyens.

Cordialement,

Hugues Fouquet
Président IFE-AIDE