

Annexe à la délibération n°2023-12-16 de résiliation partielle judiciaire
du bail à construction

Note de situation du suivi d'exécution du bail à construction du centre Euronat

**Analyse par la commune des réponses apportées par la société EURONAT
suite à la mise en demeure du 24 juillet 2023**

Résumé

À la suite des observations de la Chambre, la commune a lancé puis conclu un marché public de services avec un groupement de commissaires de justice et de géomètres-experts chargé de dénombrer les unités d'hébergement sur le centre Euronat, de mesurer leurs surfaces, de déterminer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction, d'inventorier les bungalows et mobil-homes implantés au sol, de vérifier la présence de roues sur ces mobil-homes et de dénombrer et mesurer les emplacements de caravanes.

Les constats et mesurages ont été effectués sur la période de mars 2023, période définie en concertation avec la société Euronat. Le groupement a remis son rapport d'environ 5000 pages en juillet 2023 assorti d'une synthèse de 20 pages. Sur cette base, la Commune a relevé 4 possibles manquements graves de la part de Euronat susceptibles de nourrir un motif de résiliation, à savoir : (1) le dépassement du nombre d'unités d'hébergement autorisé (1754 logements dénombrés au lieu de 1200 autorisés) , (2) le dépassement du nombre de mobil-homes autorisé (413 mobil-homes dénombrés au lieu de 273 autorisés par arrêté municipal), (3) le dépassement de la capacité maximale d'accueil d'usagers sur le centre Euronat (15 000 usagers ou 100 573 m² construits sur l'ensemble du centre contre 5000 usagers ou 48 000 m² autorisés) et (4) la sous-déclaration du nombre d'unités d'hébergement pour le calcul de la part variable du loyer dû par Euronat à la Commune et par voie de conséquence une méconnaissance des clauses de calcul et de paiement de la part variable du loyer tel que fixé par le bail avenanté.

Sur cette base, le Conseil municipal a autorisé, par une délibération du 20 juillet 2023, la Maire à mettre le Preneur en demeure de s'expliquer et si possible de régulariser la situation et à inviter les titulaires de droits de jouissance à exercer leur faculté de substitution (en cas de résiliation ultérieure du bail) en application des stipulations de l'article 9 dudit bail. Cette délibération a été contestée par la société Euronat devant le Tribunal administratif de Bordeaux. L'instance est en cours. La décision de mise en demeure du 24 juillet 2023 a donné lieu à un courrier de réponses d'Euronat en date du 23 octobre 2023. La Commune a analysé ces réponses et considère qu'elles ne permettent pas de remettre en cause ou d'atténuer les griefs formulés, la société Euronat se contentant, en substance :

- (1) d'invoquer une confusion entre les notions de bungalows, de mobil-homes et d'unités d'hébergement aboutissant à un calcul erroné du nombre d'unités d'hébergement alors que la Commune (ainsi que les commissaires de justice) ont pris le soin de distinguer ces notions et de s'en tenir strictement aux catégories d'unités d'hébergement définies par le contrat et précisées par un courrier du Préfet de 1984 assimilant explicitement les mobil-homes aux bungalows ;

- (2) d'additionner les 273 mobil-homes autorisés par un arrêté municipal (alors que seul un avenant approuvé par le conseil municipal pouvait modifier le bail) à 131 mobil-homes « autorisés » par permis de construire (alors qu'en toute hypothèse ces deux nombres ne s'additionnent pas puisque la délivrance d'un permis de construire ne vaut pas autorisation de modification des conditions d'exécution du bail) ;
- (3) d'invoquer un non-dépassement de la SHON autorisée de 87 000 m² alors que le grief de la Commune porte sur la capacité d'accueil maximale au titre du bail et non en vertu d'un sous-secteur défini au PLU (secteur UKb). La capacité réelle du centre est d'environ 15 000 résidents au lieu des 5000 lits maximum autorisés par le bail à construction et, en admettant que la limite de ces 5000 lits soit devenue caduque par l'effet de la lettre du Préfet de 1984, la nouvelle limite calculée en surface de 48 000 m² a également été très largement dépassée selon les mesurages des géomètres-experts (100 573 m² construits sur l'ensemble du centre).
- (4) d'invoquer un paiement juste de la redevance contractuelle au motif que la clause de l'avenant n°3 du 11 mars 1985 utilisée pour calculer la part variable du loyer serait caduque alors que le calcul du montant plancher du loyer variable issu de l'avenant de 1985 n'a pas été remis en cause par les avenants ultérieurs, ce raisonnement semblant être partagé par la Chambre dans son rapport d'observations définitives.

Il s'agit ici d'un extrait de la réponse de la Commune aux recommandations n°10 et n°11 du rapport de la Chambre régionale des comptes (CRC) du 16 décembre 2022.

Pour rappel, les recommandations de la CRC incitaient la Commune d'une part à « *recalculer, à partir de 2017, la redevance sur la base du nombre de bungalows et autres constructions nécessitant une autorisation d'urbanisme présents, en retenant 1 200 comme plancher, et réclamer au preneur les sommes manquantes* » (recommandation n° 10) et d'autre part à « *répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site* » (recommandation n°11).

Compte-tenu de la situation contractuelle et des réponses faites par Euronat sur la mise en demeure, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la résiliation partielle judiciaire du bail à construction avec effet différé de douze mois et la poursuite du bail avec les titulaires de droit de jouissance ayant exercé dans ce délai leur faculté de substitution en application de l'article 9 du bail.

1. S'agissant du nombre d'unités d'hébergements maximales autorisées

Rappel du grief énoncé dans la mise en demeure :

« **En premier lieu, s'agissant du nombre d'unités d'hébergement autorisé, le bail stipule :**

« Il est formellement convenu entre les parties que pour atteindre la capacité d'hébergement indiquée dans les arrêtés préfectoraux précités, il est nécessaire de construire mille deux cents bungalows ou logements et cinq cents places de camping-caravaning.

Tout dépassement de ces normes devra requérir obligatoirement l'autorisation du BAILLEUR »

(cf. Bail à construction, Article I « Engagement de constructions », page 5 ; soulignement ajouté).

Ainsi ce bail s'inscrit-il dans le respect nécessaire des arrêtés préfectoraux de mars 1973.

Par ailleurs et pour mémoire, le Préfet a rappelé dans un courrier daté du 28 mai 1984, que « conformément à l'autorisation initiale, il sera bien construit 1200 bungalows, étant entendu (...) que les mobile-homes existants actuellement seront assimilés à des bungalows. ».

D'une part, ceci signifie que la limite de 1200 logements inclut bien les mobiles homes et, d'autre part, ceci confirme que le nombre de 1200 bungalows (et/ou mobil-homes) constitue un maximum.

Or, sur ce point, la Commune a réuni les éléments suivants :

- Dans un rapport d'expertise judiciaire de 2017, en votre possession, l'expert PELLE indique que les parties en litige (titulaires de droits de jouissance / TDJ et Euronat) se sont accordées sur un nombre de bungalows existants en 2016 de **1283**.
- Les commissaires de justice et géomètres venus sur site en mars 2023 ont relevé dans leur rapport de synthèse en date du 6 juillet 2023, un nombre de « logements » de 1754 (19 pour la zone A, 312 pour la zone C et 1423 pour la zone H), sans comptabiliser les 287 caravanes fixes, qui portent le total d'unités d'hébergement à 2041.

Ce dépassement très conséquent de la limite de 1200 logements autorisés par le bail appelle une réponse de votre part, à défaut de quoi la Commune ne pourra que considérer qu'un manquement au bail existe de manière caractérisée. Pour vous permettre de formuler vos observations en connaissance de cause, vous trouverez en pièce jointe le rapport de synthèse des commissaires de justice mandatés par la Commune.

Ce manquement est du reste aggravé par la circonstance que la société Euronat a déclaré chaque année depuis 2010, pour les besoins du calcul de la redevance variable, un nombre sciemment erroné des unités d'hébergement existantes ».

Réponse Euronat :

« 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 » et « 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 a 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.

Mélangeant opportunément (et nouvellement) toutes les « constructions » ou « logements » dans le centre vous vous référez à la synthèse de votre huissier pour prétendre à un nombre total de 2041 (!) qui comprendrait même ... 287 caravanes.

Ainsi, des bungalows qui sont de véritables constructions implantées au sol sont comptabilisés avec des mobile-homes au motif que certains de ceux-ci auraient Une annexe ; mieux, des caravanes sont additionnées et qualifiées de fixe par l'huissier au motif d'essieux oxydés, de pneumatique crevé voire de végétation 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 si 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 annexe a 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 caravaning, 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 a usage d'équipements publics (piscine, salle polyvalente, centre de thalasso), des habitations légères de loisir (HLL) servant de témoin, des constructions a usage hôtelier, des logements de fonction et de personnel, des constructions a usage de commerces et de services, une aire d'attente pour camping-car ainsi qu'une aire de sport, jeux et bâtiments lies.

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 a usage de services qui y sont lies.

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 « Perigord » 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 (abandonne 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 R.111-41 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 Perigord 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 autorise » 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'ajouter 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 révoquant 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°OC79.156 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 pose 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 effectuée 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 & passe la limite de 1200 « logements » autorisés par le bail, sauf en additionnant comme vous le faites les bungalows, les mobil-homes, les I-ILL, 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 ».

Analyse DLA :

Reprenons point à point les éléments de réponse d'Euronat dont on peut annoncer dès à présent qu'ils sont dénués de pertinence pour écarter ou même atténuer le premier grief formulé par la Commune.

I.1. A titre liminaire, précisons que la notion d'unité d'hébergement fait référence au nombre de logements situés sur le terrain du centre Euronat. A cet égard, plusieurs unités d'hébergements, et donc plusieurs logements, peuvent être contenus au sein d'une même structure (bungalows, habitat en dur ou mobil-home).

A titre d'exemple, la zone H1 comporte 112 bungalows (habitats en dur), lesquels abritent 115 logements (ou unités d'hébergement).

I.2. De surcroît, la Commune n'a fait qu'appliquer à la lettre l'article 1^{er} du bail à construction qui ne définit pas la norme autorisée de 1200 uniquement en référence aux bungalows mais au regard des « *bungalows ou logements* ».

I.3. Ainsi, il est inexact d'affirmer que la Commune aurait confondu les « mobil-homes », les « bungalows », les « caravanes fixes » et les « unités d'hébergement ».

En premier lieu, la synthèse des commissaires de justice opère une distinction précise entre les différents types de structures (comportant une ou plusieurs unités d'hébergement) destinées au logement :

- Les habitats en dur/bungalows ;
- Les mobil-homes ;
- Les caravanes fixes.

A ce titre, les notions de « mobil-homes », de « caravanes fixes » et de « bungalows » ne sont aucunement amalgamées. En revanche, si les mobil-homes et les caravanes sont assimilés aux bungalows c'est parce qu'ils présentent des caractéristiques ou des indices de fixité. De sorte qu'ils doivent être comptabilisés dans le dénombrement des « unités d'hébergement ».

Pour déterminer la fixité d'un mobil-home ou d'une caravane fixe, les commissaires de justice ont eu recours à un faisceau d'indices. A cet égard, le Conseil d'Etat et la Cour de cassation procèdent de manière analogue afin de déterminer si les habitations de type mobil-homes ont ou non perdu leur moyen de mobilité. A titre d'exemple nous pouvons citer les cas suivants :

- un mobil-home reposant sur des parpaings, pourvu de terrasses et de perrons (v. en ce sens : CA Douai, 6e ch., 8 sept. 2009, n° 08/04313, [Cour d'appel, Douai, 6e chambre correctionnelle, 8 Septembre 2009 - n° 08/04313 - Lexis 360 Intelligence](#)) devenu une véritable résidence secondaire entourée d'une clôture et comportant l'installation d'un branchement électrique (v. en ce sens : CA de Pau, Chambre correctionnelle, 7 septembre 2006, n° 2006-322187, [Cour d'appel, PAU, Chambre correctionnelle, 7 Septembre 2006 - Lexis 360 Intelligence](#)) ;
- un mobil-home pourvu de roues permettant son déplacement, mais maintenu en place par des briques et présentant une forme de L, donc un aspect de fixité (v. en ce sens : CA Douai, 6^e chambre correctionnelle, 6 mars 2003, Jurisdata n° 2003-218299, [Cour d'appel, DOUAI, Chambre correctionnelle 6, 6 Mars 2003 - Lexis 360 Intelligence](#)) ;
- un bungalow de 30 m2 qui ne peut être déplacé qu'à condition d'arracher des plantations légères (v. en ce sens : CA Montpellier, 3e ch. corr., 18 janv. 2006, Jurisdata : 2006-302883, [Cour d'appel, MONTPELLIER, Chambre correctionnelle 3, 18 Janvier 2006 - Lexis 360 Intelligence](#)) ;
- une maison mobile posée sur un soubassement en parpaings et aménagée de telle sorte qu'elle ne saurait être regardée comme conservant en permanence des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacée par simple traction est considérée comme ayant perdu ses moyens de mobilité (v. en ce sens : CE, ssection 2 et 6 réunies, 22 mai 1992, n° 110179, [Conseil d'Etat, Sous-sections 2 et 6 réunies, 22 Mai 1992 - n° 110179 - Lexis 360 Intelligence](#)).

Ainsi, lorsque ce type d'hébergement comporte suffisamment d'indices de fixité, la législation relative aux habitations leur est applicable (v. en ce sens : J. Hugot, Fasc. 11-62 « Camping, caravanage et habitats légers de loisirs », Jurisclasseur construction-urbanisme, 17 février 2023, §23, [Fasc. 11-62 : Camping, caravanage et habitats légers de loisirs - Lexis 360 Intelligence](#), : « lorsque les critères de mobilité ont disparu, aux constructions classiques »).

En second lieu, il résulte du rapport d'observations définitives de la CRC que Euronat reconnaît lui-même que le site abrite « *1400 emplacements de camping caravaning ainsi qu'un nombre équivalent de logements en dur, sous la forme de bungalows, chalets et mobil-homes* » [ce que le site internet d'Euronat ne semble plus indiquer à ce jour]. Euronat assimile donc de son propre chef les mobil-homes et les bungalows.

Enfin, la circonstance que l'avenant du 27 août 1996 abandonne la notion « *d'unité d'hébergement* » pour privilégier la notion de « *bungalow* » n'est pas pertinente puisque cet avenant ne concerne que le calcul de la part variable du loyer et non le nombre d'unités autorisées par le bail.

En définitive, et tel que cela a été indiqué par le préfet dans son courrier du 28 mai 1984, les mobil-homes doivent être assimilés à des bungalows, analyse renforcée par l'ensemble des éléments de fixité constatés, ces derniers leur faisant perdre leur qualification juridique de « résidence mobile de loisirs » pour celle « d'habitation », au sens du Code de l'urbanisme.

Chacune de ces notions peut par ailleurs comporter une ou plusieurs unités d'hébergement (ou logements), l'ensemble de ces notions ayant été très clairement définies au sein de la synthèse produite par les commissaires de justice.

I.4. S'agissant des développements assez longs d'Euronat sur le zonage du PLU, ils nous paraissent inopérants dans la mesure où le grief de la Commune n'est pas fondé sur une éventuelle violation du PLU mais sur le non-respect d'une norme maximale fixée par le bail à construction.

Quoi qu'il en soit, les arguments avancés par Euronat sont mal fondés. En effet, les zones A, C et H ont été déterminées par les commissaires de justice en fonction de la répartition du travail de constats entre eux. Ce zonage était donc purement technique et avait pour unique objet de faciliter le dénombrement des constructions édifiées, non de se substituer aux zones définies par le PLU.

Du reste, la synthèse des commissaires de justice établit une correspondance entre les sous-zones déterminées par eux et les zones du PLU correspondantes.

En tout état de cause, c'est bien le nombre total d'hébergements constatés sur l'ensemble de ces zones comparé au nombre d'hébergements autorisés qui est de nature à constituer une violation des stipulations du bail.

Aussi, l'argument selon lequel la Commune aurait créé une nouvelle délimitation des zones du centre Euronat en faisant fi des zones du PLU existantes n'est pas pertinent.

I.5. S'agissant de la lettre du préfet en date du 28 mai 1984, Euronat prétend que cette dernière ne fait que « *confirmer le déplacement géographique de 50 mobil-homes* » autorisés par permis de construire pour permettre l'édification de bungalows.

En premier lieu, la lecture faite par la Commune de la lettre du Préfet est corroborée par le compte-rendu de la réunion du 4 mai 1984 effectué par la direction départementale de l'équipement, lequel précise que « *l'autorisation ayant été donnée pour 1200 bungalows, nous garderions ce nombre de bungalows à réaliser étant entendu par ailleurs : [...] que les mobil-homes existants actuellement seraient assimilés à des bungalows et que EURONAT pour les changer contre des bungalows à condition qu'un bungalow construit corresponde à un Mobil-home disparu* ».

En second lieu, et de nouveau, la question posée par la mise en demeure n'est pas celle des droits à construire accordés en vertu du permis de construire délivré par la Commune le 4 août 1976 pour « *l'implantation d'une tranche de 50 unités d'hébergement mobiles du type mobil-homes* » mais celle du nombre de bungalows autorisés et autres unités assimilées (dont les mobil-homes) qui, en vertu de l'article I du bail à construction, ne peut excéder 1200 bungalows ou logements.

Ainsi, la circonstance que la lettre du Préfet du 28 mai 1984 mentionne le déplacement géographique de 50 mobil-homes est sans incidence sur le nombre total de constructions autorisées au sein du centre. Au demeurant, le Préfet n'avait pas compétence pour modifier cette limite contractuelle fixée entre les parties au bail.

I.6. Quant au rapport de l'expert judiciaire PELLE, il précise clairement que « *les TDJ ont procédé à un comptage physique non contradictoire amenant à un nombre de bungalows de 1283 bungalows. Dans la pièce 79 transmise par EURONAT relative à l'année 2016, le nombre d'unités d'hébergement figurant dans la colonne 2 du tableau intitulé unité d'hébergement est de 1283 conforme au comptage non contradictoire effectué par les TDJ* » (caractères gras ajoutés).

Ce faisant, d'une part, Euronat admettait l'existence de 1283 « bungalows » en 2016, conformément au comptage effectué par les TDJ, assimilant d'ailleurs la notion de « bungalows » à celle d'« unités d'hébergement ».

D'autre part et surtout, la circonstance que l'avenant du 27 août 1996 n'évoque plus la notion « *d'unité d'hébergement* » et privilégie la notion de « *bungalow* » est dénuée de pertinence puisque cet avenant ne concerne que le calcul du loyer et non le nombre d'unités maximales autorisées sur le centre naturiste.

I.7. Enfin, et contrairement à ce que prétend Euronat, il ne lui a jamais été reproché par la Commune « *d'avoir construit insuffisamment de bungalows et d'avoir ainsi payé insuffisamment la redevance variable annuelle* ». Au contraire, il lui est reproché d'avoir construit un nombre de « bungalows ou logements » beaucoup plus important que celui autorisé par le bail à construction.

2. S'agissant du nombre de Mobil-homes autorisés

Rappel du grief énoncé dans la mise en demeure :

« **En deuxième lieu, s'agissant du dépassement du nombre de mobile-homes autorisés, il ressort du rapport de la CRC qu'un arrêté municipal du 17 août 2007 aurait fixé « le nombre (...) des résidences mobiles à 273 »** (cf. rapport, page 59), étant précisé que cet arrêté vient assouplir les conditions d'exécution du bail sans qu'une délibération du conseil municipal ne soit intervenue.

Or, toujours selon la CRC, vous ne contestez pas le nombre de 350 de mobil-homes implantés dans le centre Euronat (cf. rapport, page 59). Cela a conduit la Chambre à considérer que « *le nombre de mobile-homes (350) est supérieur à celui autorisé (273) ce qui n'est pas sans conséquence quant au respect du contrat* » (cf. rapport, page 60) et à conclure que ce manquement « *pourrait (...) nourrir un motif de résiliation du bail* » (cf. rapport, page 61).

De surcroît, il ressort du rapport de synthèse des commissaires de justice et géomètres, qu'il existe sur le site 413 mobil-homes.

Là encore, ces éléments de nature à constituer un manquement au respect du bail nous semblent appeler des explications de votre part ».

Réponse Euronat :

« 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 comptabilisé 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 ».

Analyse DLA :

Pour toute défense la société Euronat se croit autorisée à additionner les 131 résidences mobiles visées par le permis de construire du 7 novembre 1979 aux 273 résidences mobiles autorisées par l'arrêté du 17 août 2007, et ainsi à se prévaloir d'un nombre total de résidences mobiles autorisées de 404.

Premièrement, nous attirons votre attention sur le fait qu'un arrêté du maire ne peut modifier le bail. Un arrêté ayant cette portée serait nécessairement déclaré illégal pour vice d'incompétence. En effet, seule une délibération du Conseil Municipal permet la modification du bail et, à notre connaissance, l'arrêté du 17 août 2007 n'a pas été précédé ni confirmé par une telle délibération.

Deuxièmement, il n'est juridiquement pas possible d'additionner ces deux nombres, sauf à vouloir additionner « des choux et des carottes ».

En effet, les 131 maisons mobiles autorisées par l'arrêté de permis de construire du 7 novembre 1979 l'ont été au titre de la réglementation de l'urbanisme et en aucun cas au titre des stipulations du bail. En réalité, elles doivent être incluses dans la limite des 273 mobil-homes autorisés par le bail qui, outre cette autorisation conventionnelle (au titre du bail à construction) devaient voir leur construction autorisée par un permis de construire.

Encore une fois, ce n'est pas le non-respect du PLU qui est reproché à la société Euronat mais le non-respect des clauses du bail à construction.

Enfin, la circonstance que certains de ces mobil-homes ne sont pas exploités est sans incidence sur leur dénombrement et leur comptabilisation par les commissaires de justice.

En conclusion, Euronat ne parvient pas à contester le grief tiré du dépassement significatif du nombre de mobil-homes autorisé.

3. S'agissant de la capacité maximale d'accueil des usagers du centre

Rappel du grief énoncé dans la mise en demeure :

« En troisième lieu, s'agissant de la capacité maximale d'accueil d'usagers sur le centre Euronat, celle-ci était initialement de 5000 personnes.

En effet, l'article 1^{er} du bail à construction reprenant les dispositions des deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 1973 stipule que les « *aménagement projetés seront prévus pour le séjour de 1500 usagers au maximum* » pour le terrain de camping (premier arrêté) et « *les bungalows projetés seront prévus pour le séjour de 3500 usagers au maximum* » (second arrêté) (cf. Bail, page 5 – soulignement ajouté).

Or, ainsi que vous le savez, certains TDJ ont développé dans leur contentieux contre Euronat, une argumentation fondée sur le dépassement de la « *jauge maximale de 5000 personnes* » :

- D'une part, ils ont produit dans ce contentieux un courrier d'EURONAT de mai 2007 indiquant que « *le nombre de lits actuels est d'environ 8000* »
- D'autre part, ils ont comptabilisé en 2021 la présence de 13500 usagers dans le centre.

En ce qui la concerne, la CRC retient dans son rapport une population de 15 000 habitants dans le centre naturiste Euronat (cf. rapport page 4) qui excède très largement la jauge maximale de 5000 lits.

De plus, si l'on devait retenir du courrier du Préfet daté du 28 mai 1984 l'instauration d'une (nouvelle) limite de capacité de 1200 bungalows de 40 m² maximum (soit 48000 m²) en lieu et place de l'autorisation initiale de 5000 lits, il en résulterait un dépassement presque aussi conséquent.

En effet, dans leur rapport de synthèse de juin 2023, les géomètres-experts mandatés par la Commune en mars 2023 ont mesuré des surfaces d'hébergement de 100 573 m², correspondant aux surfaces des bungalows/habitats en dur, mobiles-homes et caravanes fixes.

Dès lors et de quelque point de vue que l'on se place, la société EURONAT doit s'expliquer sur ce point en réponse à la présente ».

Réponse Euronat :

« 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 évoqué 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 d'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. ».

Analyse DLA :

Ici aussi l'explication donnée par Euronat n'est pas convaincante : elle est du reste « hors-sujet ».

III.1. En effet, la Commune avait pris soin de préciser, dans sa mise en demeure, que si la limite de capacité d'hébergement de 5000 usagers, prévue initialement dans le bail, venait à être écartée comme caduque, la lettre du Préfet du 28 mai 1984 remplace cette limitation par une limitation de 40 m² par bungalow soit un total de 48 000 m² (40m²x1200 bungalows).

Ainsi, l'intervention préfectorale n'a absolument pas eu pour effet de supprimer toute limitation de la capacité d'accueil du centre.

Sur ce terrain (respect de la limitation préfectorale), Euronat tente de se raccrocher à la surface de 87 000 m² autorisée en zone UKb du PLU et ce faisant elle confond les règles édictées par le PLU de celles convenues dans le bail à construction.

Vainement, Euronat s'appuie-t-elle sur la surface déclarée par elle de 74 000 m² pour tenter de justifier le respect de la limite de 87 00 m² autorisée par le PLU. Cependant, une telle argumentation ne saurait prospérer puisque, cette surface « déclarée » omet de prendre en compte les surfaces de construction irrégulièrement édifiées par Euronat ou par les TDJ.

III.2. En tout état de cause, dans leur rapport de synthèse de juillet 2023, les géomètres-experts mandatés par la Commune ont mesuré en mars 2023 une surface totale d'hébergement de 100 573 m², correspondant aux surfaces des bungalows/habitats en dur, mobiles-homes et caravanes fixes. Ce calcul est partie intégrante des constats de commissaires de justice qui, en dépit de leur caractère non-contradictoire, conservent leur valeur probante (v. en ce sens : Cass. 1^{ère} civ., 12 avril 2005, n°02-15.507 ou encore Cass, 2^e civ, 12 janvier 2017, n° 15-23083, « *un constat d'huissier, même non contradictoirement dressé, vaut à titre de preuve dès lors que, régulièrement communiqué, il est soumis à la libre discussion des parties* »).

Qui plus est, il faut relever que ces constats n'ont pas été fait sans que la société Euronat n'en soit avertie par un courrier en date du 15 décembre 2022. Plus, Euronat a préalablement donné son accord à la réalisation de ces constats, en particulier sur leur période d'organisation, dans un courrier en date du 10 janvier 2023.

III.3. Au demeurant, on peut s'interroger sur la portée juridique du courrier du Préfet, lequel n'est pas partie au bail et ne saurait modifier les conditions de celui-ci, sauf s'il ne fait que traduire l'accord des parties pour cette modification. Cependant, l'existence d'un tel accord même informel ne ressort pas du courrier du préfet, ni au demeurant du compte-rendu de la réunion du 4 mai 1984 qui l'a précédé notamment parce que Euronat n'a pas participé à cette réunion.

Dans tous les cas, tant la limitation contractuelle de 5000 lits que la surface maximale de construction de 48 000 m² résultant du courrier du Préfet ou encore la surface maximale de 87 000 m² établie par le PLU sont largement dépassées.

4. S'agissant des unités de calcul de la part variable des loyers

Rappel du grief énoncé dans la mise en demeure :

« En dernier lieu, s'agissant des unités de calcul de la part variable des loyers, nous ne vous apprenons pas qu'un contentieux à l'initiative d'Euronat est déjà en cours devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux.

A cet égard, les titres exécutoires contestés par Euronat n'épuisent pas le sujet car ils appliquent seulement, à titre conservatoire, la clause instaurant un montant plancher de la part dite variable du loyer telle qu'insérée dans le bail par l'avenant n° 3 de 1985.

Cependant, au-delà de cette clause plancher, le loyer dû par le PRENEUR est calculé, pour sa part variable, en multipliant le nombre de « *bungalows ou logements fixes construits* » par un forfait unitaire actualisé (cf. bail, paragraphe « élément du LOYER »). Il est stipulé que cette redevance supplémentaire « *ne sera (...) applicable qu'un an après l'achèvement de la construction des bungalows et logements en cause* » (cf. bail, page 11).

Par suite, il incombait au PRENEUR de déclarer au BAILLEUR au fur et à mesure de leur réalisation le nombre de constructions achevées. C'est ce que semblerait avoir fait la société EURONAT en actualisant son tableau déclaratif des unités d'hébergement ainsi que le mentionne la CRC : « *la redevance a toujours été calculée sur la base du nombre d'unités d'hébergement déclarées par le preneur* » (cf. rapport, page 56).

Or, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, tout porte à croire que la société Euronat a déclaré chaque année depuis 2010 un nombre sciemment erroné d'unités d'hébergement existantes pour les besoins du calcul de la redevance (par exemple 999 unités figurant dans le tableau déclaratif pour l'année 2016 alors que pour la même année la société Euronat avait admis l'existence de 1283 bungalows devant l'expert PELLE).

Ceci concorde avec les relevés et constatations des commissaires de justice et géomètres venus sur site en mars 2023 et qui dénombrent en 2023, 1460 « bâtiments » (notion assimilable aux bungalows et mobil-homes) et 1754 logements, nombres qu'il convient de comparer aux 1006 unités de la redevance Bungalow déclarées par la société Euronat pour 2020 alors que la Commune n'a pas autorisé ni reçu depuis lors des demandes de permis ou déclarations préalables pour la construction (entre 2020 et 2023) de 454 ou 748 bungalows ou mobile-homes supplémentaires.

Il est patent que la société Euronat doit s'expliquer sur ce point qui est susceptible de constituer un manquement à l'exécution de bonne foi du bail et *in fine* un défaut de paiement du prix du loyer ».

Réponse Euronat :

« 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 1er 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 1er juillet de chaque année.

D'ailleurs, la délibération du conseil municipal du **22 mars 1996**, annexé à l'avenant du **27 août 1996**, comme l'avenant lui-même, déterminé « ...un montant au 1^{er} octobre 1996 de 945 francs uniformise à chaque bungalow construit au 1er 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) a celui du **27 août 1996** qui est le dernier et seul applicable.

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

Analyse DLA :

Les justifications fournies par la société Euronat reprennent sans surprise celles de sa requête contentieuse contre les titres exécutoires.

IV.1. Euronat se contente ainsi de rappeler les termes du dernier avenant (1996) en négligeant de rappeler la clause de loyer variable plancher telle qu'insérée dans le bail par l'avenant n° 3 de 1985.

Or, si le dernier avenant conclu en date du 27 août 1996 détermine « ... un montant au 1^{er} octobre 1996 de 945 francs, uniformisé à chaque bungalow construit au 1^{er} juillet de l'année précédent », ce dernier ne revient pas sur la clause de l'avenant n°3 du 11 mars 1985 instaurant un montant/calcul plancher à 1200 bungalows (construits ou non). Bien au contraire, l'avenant

de 1996 comporte une formule usuelle selon laquelle « *les autres clauses, charges et conditions du bail à construction et de ses avenants [...] sont en tant que de besoin confirmées purement et simplement* ».

IV.2. Euronat soutient encore que « *en terme de redevance, celle-ci n'est calculée, comme le bail à construction et les différents avenants le prévoient, que sur les bungalows et/ou logement fixes et résidences de séjour de séjour nécessitant un permis de construire* ».

D'une part, Euronat feint d'ignorer que l'appellation de bungalow inclut, en vertu de la lettre du Préfet en date du 28 mai 1984, les mobil-homes. Les 413 mobil-homes recensés par les commissaires de justice doivent donc être compris dans le calcul de la redevance variable.

D'autre part et surtout, il n'est pas possible de limiter aux seuls « bungalows » les unités à dénombrer pour calculer la part variable du loyer, dès lors que le bail retient pour référentiel les « *bungalows ou logements fixes construits* ».

Enfin, nous réfutons la prétendue confusion imputée à la Commune entre les bungalows, les mobil-homes, les caravanes fixes et les logements (ou unités d'hébergement) puisque l'ensemble de ces notions ont clairement été explicitées par la synthèse des commissaires de justice.

IV.3. Quant à l'argument selon lequel il serait prématuré de tirer les conséquences d'un manquement lié au paiement du loyer variable, dans l'attente du jugement du Tribunal judiciaire saisi, il nous paraît dépourvu de fondement.

D'une part, en droit si la requête contentieuse d'Euronat suspend les actions en recouvrement forcé fondées sur les titres exécutoires, elle ne suspend pas le droit de mise en demeure (ni celui de résiliation de plein droit du bail) reconnu à la Commune par l'article 9 du bail.

D'autre part, Euronat ne semble pas avoir compris qu'en plus de la violation des clauses de paiement du loyer, il lui est reproché d'en avoir fait une application sciemment erronée en « sous déclarant » les unités servant à calculer le loyer variable. Ce grief est autonome du contentieux porté devant le juge judiciaire.

En synthèse, la Commune était parfaitement fondée à relever ce manquement à l'obligation d'exécution de bonne foi des contrats, sans attendre la décision de justice relative aux titres exécutoires.