



28.12.2021

La création d'EURONAT et l'origine de la redevance

A l'intention des TDJ d'Euronat

Un des fondateurs d'EURONAT, Jacques FORT a écrit un livre en 2015 sur la création d'EURONAT.

Ce livre est très intéressant car il montre bien qu'EURONAT a été entièrement financé par les TDJ avec un apport en fond propre minime de 50 000 francs (8 000€) par les actionnaires d'EURONAT.

En page 19 de ce livre on peut lire sous la plume de Monsieur FORT :

« cette société anonyme (Euronat) au capital de 200 000 Francs fut créée en janvier 1975 et le quart du capital a été libéré par les actionnaires. C'est ainsi que l'on peut dire qu'EURONAT a été créé avec 50 000 Francs. » (8 000 €)

Tous les investissements ont été financés par la vente aux TDJ des droits de jouissance qu'EURONAT n'a pas achetés à la commune, par la redevance et par les commerçants.

Les créateurs ont résolu leur absence de capitaux propres par un montage intelligent de bail à construction pour lequel EURONAT paye un loyer annuel à la commune.

On peut lire en page 21 de ce livre :

« Le procédé était avantageux pour la société qui n'aurait qu'un loyer à payer ; De plus, le bail à construction permettait de céder tout ou partie du bail ; La société pouvait morceler le terrain défini par ce bail et céder la jouissance des parties définies »

C'était effectivement un montage avantageux puisque au 31/10/ 2020 les capitaux propres au passif du bilan de la SA EURONAT était de 6 325 000 € pour un capital libéré au départ de 50 000 francs.

Et dans le même temps, EURONAT a distribué 4 500 000 € de dividende à ses actionnaires.

On comprend que Monsieur FORT soit très fier de son montage et de faire plaisir en le racontant.

Ce sont les commerçants qui ont financé la totalité du centre commercial.

Monsieur FORT explique en page 50 de son livre :

« Les cellules commerciales étaient livrées brut sans aménagement »

Et en page 51 :

« Le premier juillet 1976, les baux ont été passés. Ils ont été cédés moyennant :

Un droit au bail sensiblement égal au prix de la construction de la cellule.

Un loyer commercial est payable annuellement après la saison. »

Ce sont donc les commerçants qui ont payé la construction du centre commercial.

Et EURONAT voudrait maintenant mettre à la charge des TDJ l'entretien du centre (toiture, espace vert, dalle centrale) alors que le centre commercial reste leur propriété et qu'ils en perçoivent un loyer.

Comment augmenter son capital par des promesses.

Dans le livre de Monsieur FORT, en page 91, on peut lire aussi qu'en 1984 EURONAT n'avait pas d'argent pour construire la première piscine ni de capitaux pour faire les investissements prévus.

Les banques ne voulaient pas prêter en l'absence de capitaux propres.

Ce sont les TDJ qui ont payé d'avance 10 ans de redevance pour apporter 2 000 000 de francs à EURONAT. Ce sont environ 130 TDJ qui ont accepté ce marché en faisant confiance à EURONAT.

En contrepartie EURONAT leur a accordé la gratuité de la piscine jusqu'à la fin du bail à construction.

A la suite d'un redressement fiscal, ces 2 000 000 de francs sont remontés au capital de la société sans pour autant que les TDJ soient devenus actionnaires.

Si ces sommes avaient été apportées dans EURONAT par une augmentation classique de capital, les TDJ seraient devenus actionnaires majoritaires de la société.

Monsieur FORT écrit dans son livre en bas de la page 91 *« Nous le savions. Le système de capitalisation s'achevait avec la mise en service de la piscine »*

Le coup était magistral et on comprend que Monsieur FORT se soit plu à le raconter.

Cette apport de capitaux sans vendre ses actions a permis à EURONAT d'obtenir des prêts pour financer la piscine et les autres investissements qui suivirent.

Sans complexe aucun, EURONAT proposait en 2014 , en échange d'une augmentation de la redevance de 50% de rendre la piscine gratuite alors qu'elle l'était déjà pour les plus anciens TDJ qui ont accepté d'apporter les fonds indispensables à la création du centre de vacances.

Le calcul de la première redevance en 1976

Sous la plume de Monsieur FORT en page 39 on peut lire :

« Nous avons défini les charges en ;

- *Droit d'usage équivalent à la redevance de 600 Francs que la commune devait percevoir par bungalow.*
- *Droit de séjour équivalent au montant du loyer communal divisé par le nombre de bungalows à construire : 400 000 Francs : 1 000 = 400 Francs*
- *500 francs de droit d'exploitation, d'entretien et d'animation. »*

De façon injustifiable, le règlement de jouissance demandait aux TDJ de payer chaque année une redevance correspondant au droit d'usage et au droit de séjour alors qu'ils payaient cash ces droits en acquérant leur droit de jouissance.

Mais les premiers acheteurs, en grande majorité Allemands, ne s'étonnèrent pas de cette double peine et acceptèrent le montant total de la redevance.

Tout ceci montre bien que ce sont les TDJ qui ont financé la totalité des investissements de trois façons :

- 1) en achetant cash leur droit de jouissance alors qu'EURONAT ne paye qu'un loyer annuel à la commune.
- 2) En apportant en 1984 la somme de 2.000.000 de francs de capitaux propres, sans pour autant devenir actionnaire de la société.
- 3) En payant une redevance annuelle qui, notamment et contre toute logique, couvre le loyer dû à la commune par EURONAT.

Merci à Monsieur FORT de nous avoir raconté cette histoire édifiante.

Conclusions

On peut admirer sans réserve l'intelligence du montage financier par les créateurs d'EURONAT.

Par contre, on ne peut pas accepter l'acharnement actuel de la direction d'EURONAT qui tente sans relâche d'augmenter les redevances en oubliant ce que la société doit aux TDJ qui ont fait confiance à ses créateurs.

En effet, les successeurs à la direction d'EURONAT n'ont eu de cesse d'essayer de gagner toujours plus d'argent sur le dos des TDJ.

- En 1995 EURONAT obtient l'autorisation de passer le nombre de place du camping de 500 à 1400, alors que les 5 000 usagers prévus dans nos contrats sont déjà dépassés depuis 1990.
- En 1996 EURONAT obtient de faire payer la taxe foncière par les TDJ. Cette TF était, par le bail à construction, à payer par EURONAT à la commune. Ce sont quelques centaines de milliers d'Euros par an de plus à la charge des TDJ qui s'ajoutent à la redevance annuelle.

Monsieur FORT explique en page 173 de son livre qu'EURONAT a même fait appel d'une décision du tribunal qui demandait d'associer les TDJ à la procédure. Il écrit :

« J'avais contacté un avocat de Bordeaux qui avait « l'oreille de la cour ».

On évitera de se demander en quoi consiste avoir « l'oreille de la cour ».

Mais les TDJ n'ont même pas été entendus et c'est eux qui payent la taxe foncière.

- En 2004. EURONAT demande une augmentation de la redevance de 50% et obtient , après procès et négociation, une augmentation de 25 %. EURONAT présente le nouvel avenant comme une diminution et tous les TDJ acceptent. Les bénéficiaires explosent. (voir graphique joint)
- En 2007 EURONAT lance la construction du village Afrique 2 alors que les 5 000 usagers prévus sont déjà doublés. La qualité de jouissance des TDJ est réduite par l'augmentation de la population. Le droit de jouissance indivise que les TDJ ont acheté sur les parties communes est ainsi réduit des surfaces boisées de toutes les parcelles vendues, sans aucune compensation pour les TDJ.

EURONAT écrit solennellement en mai 2007 qu'il ne construira plus au-delà de ce programme Afrique2. Il

reniera sa promesse en 2014 à l'occasion de son nouveau programme Europe 2.

Barbara Roppers tente de faire annuler le permis de construire. Mal conseillée, elle échoue.

- En 2009, EURONAT invente le forfait pass qui fait payer aux clients des TDJ qui louent leur chalet des droits qui sont déjà compris dans la redevance payée par les TDJ. Bénéfice annuel du forfait pass : 240 000 € environ. C'est à nouveau une double peine avec le même service payé deux fois.
- 2013 EURONAT dépose et obtient un permis d'aménager dans le camping 198 bungalows de plus au détriment de notre jouissance et de notre environnement.
- En 2014 EURONAT demande et obtient un permis de construire le village EUROPE 2 comprenant encore 32 bungalows supplémentaires, toujours au détriment de notre environnement garanti par contrat.
- En 2014 EURONAT décide une nouvelle augmentation de la redevance de 50% et ne prend même pas la précaution de rédiger un avenant pour le proposer aux TDJ. EURONAT envoie les factures et beaucoup de TDJ acceptent de payer. Les bénéfices prennent un nouvel essor! (voir graphique)

Cette fois ci, la coupe étant pleine, 250 TDJ ne l'acceptent pas et saisissent à nouveau le tribunal.

Un expert est nommé par le tribunal qui accepte pratiquement toutes les demandes d'EURONAT, même les plus contraires aux contrats.

EURONAT, fort de son succès en 2004 propose une négociation qui vient de se terminer et qui réduit l'augmentation de 2014 à 25% environ, comme en 2004.

Pourtant, les chiffres donnés lors de l'expertise montrent un bénéfice de la redevance de plus de 80%. Les frais réels qui devraient être à notre charge chaque année sont de 300 000 € et la négociation qui va vous être proposée vous propose de payer une moyenne de 1.845.000 € pendant les années 2015 à 2020.

C'est 6 fois plus que ce que nous coûtions réellement. Et cette négociation ne lâche pas grand-chose par rapport au jugement : 7,8% de moins seulement.

Nous en sommes là.

La résistance s'organise et tous les jours de nouveaux TDJ refusent le compromis et rejoignent le GCR2 pour se préparer à l'appel.

Si vous souhaitez recevoir en direct les infos relatives à cet appel, inscrivez-vous pour l'Info-Appel en le demandant à :

gcr2-info@cored15.eu

Avec nos meilleurs sentiments naturistes,

Pour le GCR 2 : Gilles de Bohan & Jean Alzieu

