

## Une brève histoire de la redevance - Chapitre 2

### **Les frais qui ne concernent pas les TDJ mais qui sont pourtant mis à leur charge.**

Dans ce chapitre 2, nous continuons à vous expliquer comment EURONAT a réussi à augmenter artificiellement les charges, pour arriver à ces montants de redevance : 1 845 000 € TTC/an en moyenne sur 2015-2024 alors que nous comptons à peine 300 000 € TTC de charges réelles, c'est-à-dire 6 fois moins.

On pouvait s'en douter car nous savons tous intuitivement que l'entretien des parties communes représente très peu de choses :

- Le personnel d'EURONAT travaille très peu directement pour nous. Très peu à l'accueil qui se contente de nous donner notre badge une fois par an, très peu pour les comptables qui nous font une seule facture par an, c'est à peine 6 000 € par an pour les 2 en comptant large. Un peu pour les espaces verts et un peu pour la sécurité. A peine 40 000 € en comptant large.
- La plupart des salariés travaillent pour le camping, les services de location et pour entretenir les 80 chalets qui appartiennent en propre à EURONAT et à ses dirigeants.
- L'entretien des routes et réseaux est très faible depuis leur création et les bilans officiels en témoignent. A peine 15 000 € par an.
- Les frais d'animation annoncés par EURONAT sont très faibles. Moins de 30 000 € par an ce qui représente 30 € par an et par bungalow.

Tout cela ne peut pas coûter 1 845 000 € par an, et vous le savez intuitivement.

Pour arriver à un tel résultat, Euronat a triché – avec l'expert judiciaire – à la fois sur les taux de répartition des charges à nous attribuer et sur les frais à mettre à notre charge.

**Le chapitre 1** vous a montré les taux de répartition environ 3 fois trop élevés, qui à eux seuls expliquent la moitié du chemin entre les frais réels et la redevance égale à 6 fois les frais réels.

**Ce chapitre 2** vous montre la deuxième partie de la triche :

### **l'attribution aux TDJ de charges qui ne les concernent pas :**

#### **1. Le loyer à la commune.**

Nous avons acheté nos droits de jouissance jusqu'à la fin du bail à construction. Le prix que nous avons payé en contrepartie de cette propriété temporaire est important puisqu'il dépasse sensiblement le prix d'une pleine propriété équivalente sur la commune de Grayan et l'Hôpital.

La société Euronat, contrairement à nous, n'a pas acheté ce droit de jouissance. Sa contrepartie est un loyer annuel qu'elle paye à la commune.

Mais plutôt que payer ce loyer, Euronat préfère nous le faire payer à sa place.

Ainsi après avoir acheté ce droit de jouissance, nous devrions en payer en plus un loyer. C'est évidemment aberrant : celui qui achète une maison n'a pas en plus à payer un loyer pour y habiter. Mais Euronat et l'expert n'y voient pas de contradiction. La somme correspondante qui nous a été attribuée s'élève à 389 000 €

#### **2) Les salaires des activités commerciales d'Euronat**

48% de 1 100 000 € de salaires ont été mis à notre charge par l'expert. Ils n'ont aucune réalité mais l'expert en a décidé ainsi. La réalité, comme nous venons de l'évoquer, ne peut dépasser une somme de l'ordre de 50 000 € attribuable aux TDJ. Ainsi Euronat et l'expert ont attribué aux TDJ une charge de salaires 10 fois supérieure à la réalité.

Sachant qu'il s'agit en fait de salaires correspondant aux diverses activités commerciales d'Euronat, nous avons demandé des détails pour vérifier.

Réponse d'Euronat : c'est confidentiel, nous ne pouvons communiquer ni sur les noms ni sur les montants des salaires individuels. L'expert a accepté cette réponse et validé cette charge pour les TDJ.

#### **3) Le déficit de la piscine**

Le règlement de jouissance prévoit que la piscine pourra demander un droit d'entrée et plusieurs propriétaires ont payé jusqu'en 2015. C'était prévu dans nos contrats.

EURONAT perçoit ce droit d'entrée de plusieurs façons :

- Pour les campeurs il est compris dans le prix de la nuitée.

- Pour les locataires de bungalows, il est compris dans le prix de la location.

Pour certains propriétaires, il était gratuit car ils avaient payé d'avance en finançant la construction de cette piscine.

En 2015, EURONAT a décidé de la rendre gratuite pour tous les propriétaires et ne comptabilise plus les recettes des campeurs et des locataires.

De cette façon, Euronat compte que la piscine n'a plus aucune recette directe.

EURONAT déclare alors que son exploitation est en déficit et nous demande de payer ce déficit. La ficelle est énorme, mais l'expert l'a accepté malgré nos protestations basées sur le règlement de jouissance.

Remarquons que bien sûr, si Euronat comptait les recettes de la piscine avec la part payée par les campeurs et les locataires, il n'y aurait pas de déficit.

Nous avons démontré par ailleurs que la piscine reçoit 82 000 personnes par an et qu'en faisant payer quelques euros par entrée le coût de la piscine serait largement couvert, mais l'expert a suivi la demande d'EURONAT.

#### **4) Les sanitaires du camping**

Alors que nous n'avons rien à voir avec le camping, EURONAT a prétendu que nous devons payer pour l'entretien des sanitaires du camping.

Et l'expert a validé cette demande malgré l'évidence que ces charges concernent uniquement le camping...

#### **5) Euronatimmo**

L'agence immobilière d'Euronat, Euronatimmo, a une employée dont le salaire a entièrement été mis à la charge des TDJ. On se demande pourquoi Euronatimmo qui fait son chiffre avec les ventes et reventes de bungalows ne peut pas payer le salaire de son employée et nous en confie le soin. L'expert judiciaire ne s'est pas posé cette question, il a accepté à notre grande surprise cette demande d'Euronat et il est resté sourd à nos protestations. Nous attaquerons bien sûr en appel ce choix indéfendable.

#### **6) L'entretien des routes et des réseaux d'eaux**

Euronat passe en charges sur l'année les quelques travaux qu'il réalise pour entretenir les

installations au lieu de les passer en investissement et de les amortir sur 30 ans comme c'est la règle. EURONAT a eu un redressement fiscal pour condamner cette pratique, mais l'expert refuse d'en tenir compte. De cette façon, on crée 350 000 € de charges au lieu de compter 11 666 € de provisions pour amortissement. Et ce sont encore 338 000 € de charges comptées en trop.

#### **7) L'entretien des locaux loués aux commerçants.**

Les commerçants ont payé au départ un ticket d'entrée qui a couvert le prix de construction de leur emplacement et ils payent en plus un loyer annuel à EURONAT.

Mais EURONAT veut nous faire payer l'entretien du centre commercial. EURONAT et impute 50% des frais à notre charge.

C'est une idée innovante : les clients d'un centre commercial paient pour son entretien et sa rénovation.

De cette façon, l'expert arrive à nous faire payer une redevance travaux de 380 000 € par an pendant 10 ans.

Nous arrêteront là la liste des frais qui sont indûment mis à la charge des TDJ. Cela deviendrait fastidieux, notamment le demi million d'euros de « frais généraux » qui nous est attribué de façon obscure.

Voici donc comment Euronat a triché avec l'expert judiciaire, comment cette société a réussi à faire croire au tribunal que la redevance serait déficitaire alors qu'elle est bénéficiaire de plus de 80%.

Dans la prochaine information, nous vous montrerons que cette expertise étonnante n'est qu'un élément dans une entreprise de manipulation qui a commencé en 2001.

Nous exposerons comment Euronat nous a mené par le bout du nez depuis cette date et comment cette société s'apprête à nous manipuler à nouveau.

Notamment en nous proposant de modifier notre contrat par la signature d'un avenant.

Avec nos meilleurs sentiments naturistes,

Pour le GCR2 : Jean ALZIEU & Gilles de BOHAN