

On nous demande régulièrement comment toute l'histoire de la Redevance a commencé ? Sur quoi nous battons-nous exactement ? Pour vous donner une vue d'ensemble, nous avons rassemblé les informations du début à aujourd'hui. Nous nous sommes efforcés de ne pas trop entrer dans les détails afin que vous puissiez comprendre le plus rapidement possible la situation actuelle et prendre une décision appropriée quant au "compromis" ou à "l'appel".

### **Une brève histoire de la redevance**

**Au départ du centre Euronat**, la société Euronat a défini forfaitairement le niveau de la redevance pour les TDJ : 1500FF, avec indexation sur l'ICC (Indice du Coût de la Construction). Cette définition est faite dans le Règlement de Jouissance, elle est donc contractuelle pour tous.

Nous savons maintenant que c'était **4 fois** le niveau des charges réelles.

**En 2004**, l'entreprise Euronat a tenté d'augmenter la Redevance de 50 %. L'augmentation souhaitée n'était pas conforme au contrat et des protestations ont eu lieu. Par la suite, un accord à l'amiable a été trouvé et Euronat et les TDJ ont signé un compromis sur 10 ans avec une augmentation de 25%. La redevance est à partir de cette date indexée sur un indice mixte : 57% d'ICC et 43% de SMIC horaire.

Avec le compromis de 2004, la redevance est devenue **5 fois** le montant des charges réelles.

**En 2014**, Euronat tente à nouveau d'augmenter la redevance de 50%. Il y a à nouveau des protestations, puis une procédure judiciaire qui, sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire scandaleux, est favorable à Euronat. Le jugement fixe la redevance à **7 fois** les coûts réels. Malgré le procès gagné, Euronat est à nouveau prêt à négocier et une proposition de compromis est faite : la Redevance est réduite d'environ 10% par rapport à celle fixée de 2015 à 2024 par le jugement, mais doit être valable pendant 25 ans, avec un taux d'augmentation annuel selon l'indice mixte.

Avec le compromis proposé aujourd'hui, la redevance deviendrait alors **6 fois** le montant des charges réelles.

Une telle différence entre la redevance et les coûts réels est énorme : il s'agit de plus de 1,5 million d'euros qu'Euronat reçoit chaque année en cadeau de la part des TDJ.

C'est tellement énorme qu'on a du mal à y croire.

On se demande comment cela est possible.

La réponse est qu'il y a eu beaucoup de tricheries.

D'une part, en attribuant aux TDJ des coûts qui ne les concernent pas et, d'autre part, en surévaluant leur taux de participation pour les coûts qui les concernent.

### **Les taux de participation**

Les taux de participation (ou coefficients d'affectation, ou clés de répartition) des TDJ qui ont été retenus par le tribunal sont ceux qui ont été choisis par l'expert judiciaire, lui-même inspiré par la société Euronat.

On peut lire, à la page 8 du rapport final d'expertise, les coefficients proposés par la société Euronat :

- *La fréquentation du centre basée sur les nuitées : 76 %*
- *La surface privative occupée par les TDJ rapportée à la surface totale du centre : 58%*
- *Le mètre linéaire de voirie : 60%*

**Attribuer aux TDJ 76% des nuitées est à l'évidence une erreur.** Tout le monde peut s'en rendre compte et notamment la société Euronat qui dispose de tous les chiffres.

Il est évident en effet que les campeurs et usagers des mobil-homes sont plus nombreux que les occupants des bungalows tout au long de la saison. Par ailleurs une partie importante des bungalows est occupée par des locataires qui paient leur part de charges qui est appelée « pass ». On peut ainsi l'estimer, sans calcul précis, à moins de 25%.

Nous avons repris les calculs d'Euronat, montré et corrigé plusieurs erreurs, et obtenu **20% des nuitées attribuables aux TDJ.**

La réponse de l'expert à cette correction a été d'attribuer « *intuitivement* » un coefficient de **48%** (pour certaines charges) en faisant la moyenne entre 76 et 20 ! Nous laissons à chacun le soin d'apprécier le niveau d'expertise nécessaire pour en arriver là. Et bien entendu nous reviendrons en appel sur cette méthode : en effet en faisant une moyenne entre deux valeurs très différentes, l'expert considère implicitement qu'elles sont fausses toutes les deux. En tant qu'expert, il aurait donc dû vérifier, trouver l'erreur et la corriger. Cela lui était d'autant plus facile que nous avons déjà fait le travail pour lui. Faire une moyenne est à la portée de n'importe qui, ce n'est pas digne d'un expert.

**La surface privative occupée par les TDJ rapportée à la surface totale du centre : 58% selon la société Euronat.**

Chacun est invité à vérifier lui-même, sachant que la surface privative totale des TDJ est 60 ha (500 m<sup>2</sup> x 1200 bungalows = 60 ha) et la surface totale du centre qui est écrite au cadastre et sur tous nos contrats : 335 ha.

Le calcul est simple :  $60/335 = 18\%$

L'expert a pourtant validé les **58%** (pour certaines autres charges) et le tribunal l'a suivi dans cette erreur grossière, sans tenir compte de nos réclamations.

Nous ne parlerons pas des **60% de voirie**, idée amusante mais totalement fantaisiste et qui n'a pas été retenue.

Dans le prochain bulletin d'information, nous vous parlerons des frais qui ne concernent pas les TDJ mais qui sont pourtant mis à leur charge.

Meilleurs sentiments naturistes,

Pour le GCR2 : Jean Alzieu & Gilles de Bohan