

EXTRAIT DU PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Les commentaires en rouge sont du Collectif

Projet rédigé par Me Ruan avocat de l'IFE

Les pages précédentes rappellent l'historique depuis 2004 et l'acceptation de l'expert Paquier par l'IFE et Euronat.

En conséquence de ce qui précède :

- Le présent protocole ne concerne que les membres d'IFE, titulaire d'un bail emphytéotique (*non c'est Euronat le propriétaire*) et propriétaire d'un ou plusieurs bungalows.
- Le présent protocole sera soumis à chacun des propriétaires de bungalows
- Chacun des propriétaires, qu'il soit membre ou non d'IFE, reste libre d'approuver ou non les termes de présent protocole.
- L'approbation, qui ne pourra qu'être entière et expresse aura dès lors valeur d'avenant au règlement de jouissance.
- Les propriétaires de bungalows qui refuseraient d'adhérer et d'accepter le présent protocole ne pourront en aucun s'en prévaloir et notamment revendiquer tout ou partie des concessions accordées par la société EURONAT en contrepartie des concessions faites par les propriétaires de bungalows qui ont été négociées par le Président et les Membres du Bureau de IFE.

(Le comité redevance ne compte pas ?)

(Est-ce pour convaincre : vous acceptez tout, sinon ce pourrait être plus ?)

Ceci étant précisé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : DISSOCIATION CHARGES RÉCURRENTES/EXCEPTIONNELLES

Nonobstant l'existence de l'article IV-A (BUNGALOWS) du règlement de jouissance, les parties conviennent de la nécessité de dissocier les charges en deux postes :

(Article IV-A , la conservation des investissements ne fait pas partie de la redevance)

(voir 1 en page 3)*

- D'une part, la redevance annuelle destinée à couvrir les charges usuelles de fonctionnement et d'entretien du Centre. (*Redevance ordinaire*).
- D'autre part, la participation des propriétaires de bungalows aux charges exceptionnelles liées à la rénovation lourde du au vieillissement du centre. Ces charges ont vocation à renforcer l'attractivité du Centre, et par la même à revaloriser le patrimoine des propriétaires de bungalows.

(Le maintien des investissements est à la charge du propriétaire : Euronat

L'attractivité du centre : clôture, toitures du centre commercial, bungalow OBONAT ?

La défense du naturisme, des bungalows coquets et accueillants, une animation renouvelée, des prix de restauration pour toutes les bourses : oui)

Nous ne sommes propriétaires que du droit de jouissance, en réalité c'est le patrimoine des actionnaires d'euronat qui sera valorisé !

Article 2 : CHARGES ORDINAIRES

Au regard des coûts d'exploitation ordinaires, et des préconisations de Monsieur PAQUIER, **les parties** conviennent que la redevance annuelle augmentera de 20 %.

Cette augmentation sera étalée sur 10 ans et donnera lieu à une revalorisation annuelle de 1.7%.

Cette augmentation sera cumulative avec l'indexation annuelle, laquelle reprendra la clé retenue dans le protocole de 2004 à savoir part indexée sur l'indice de la construction 57% et le solde 43% indexée sur le SMIC.

(De 2004 à 2014 a déjà augmenté de 41 % (indice construction et INSEE) alors que le coût de la vie n'a pas augmenté de 20 %.

On peut envisager autant : 41% fin2024. Total + 61% en 2024.)

Article 3 : CHARGES EXCEPTIONNELLES :

La société EURONAT a fait valoir d'un prévisionnel d'investissement et de rénovation lourde d'un montant de **7.3 millions** d'euros sur dix ans. *(Sont à la charge du propriétaire : Euronat)*

Ce programme d'investissement a été élaboré dans le seul but de maintenir et renforcer **l'attractivité** du Centre.

L'association IFE ne conteste pas que ces dépenses soient justifiées et qu'elles vont avoir pour effet de maintenir et **renforcer l'attractivité** et **la convivialité** du Centre.

Sachant que la superficie occupée par les bungalows correspond à 58% de la surface exploitée du Centre (*comment trouve-t-on 58% ?*), **l'association propose** à ses membres d'apporter leur participation sous forme d'un complément de redevance exceptionnelle d'un montant annuelle de 730.000 € x 52% soit 423.400 euros. *(Ici 52 %)*

(Non, c'est 7 300 000 euros et 4 230 000 euros : nuance de taille).

Soit 355 € en moyenne par bungalow, le montant exact sera calculé au regard de la SHON de chaque construction. *(Un chalet de 40 m² n'utilise pas plus la clôture qu'un chalet de 80 m² !)*

Une annexe au présent protocole déterminera avec précision le montant par type de bungalow.

(Une moyenne de 10 euros du m² faites votre compte)

Le solde 730.000 € x 42 % restera à charge d'EURONAT.

ARTICLE 4 : VERSEMENT DES FONDS :

Ces fonds feront l'objet d'un appel de fonds spécifique et complémentaire annuellement par EURONAT en même temps que l'appel de fonds pour les charges usuelles.

Cet appel de fonds sera fixe et ne subira aucune indexation pendant la période de 10 ans

Article 5 : CRÉATION D'UN COMITE CONSULTATIF :

L'association IFE désignera un Comité consultatif qui se réunira tous **les 5 ans**. *(Trop tard !)*

Ce Comité sera en charge de vérifier que le plan d'investissement prévu par EURONAT est bien réalisé et que les fonds versés au titre des charges exceptionnelles sont bien affectés aux dépenses prévues dans le plan décennal présenté par EURONAT.

Ce Comité consultatif **pourra** s'adjoindre le concours d'un Expert comptable indépendant choisi sur la liste des experts judiciaires près la Cour d'appel de Bordeaux.

Cette mission d'assistance se fera à frais partagés entre IFE et EURONAT.

Pour la première réunion qui se tiendra en 2019, les parties conviennent de choisir Monsieur Jean-Jacques PAQUIER, sous réserve que ce dernier accepte.

Ce Comité n'aura aucun droit sur l'orientation et la priorité des investissements qui resteront la maîtrise d'EURONAT. *(Ni la date, ni les travaux, ni l'entreprise)*

Il n'aura qu'un droit de regard destiné à lui permettre de rapporter à l'assemblée générale d'IFE qui se tiendra en 2019 de l'avancement du plan. *(Dans 5 ans !)*

Ce Comité se réunira et fera le point avec EURONAT deux mois avant la tenue de l'assemblée générale annuelle qui se réunira dans 5 ans à compter de la dernière assemblée générale.

(Rien de prévu si Euronat dérape sur certains travaux au détriment de la suite)

(Rien n'est prévu si Euronat est vendu, les bénéfices de la vente iront aux actionnaires)

(Rien n'est prévu si les bénéfices annuels augmentent ... ils vont aux actionnaires)

Article 7 : INFORMATION ANNUELLE :

La société EURONAT diffuse un bulletin d'information sur les activités du Centre, elle s'engage à inclure dans ce bulletin, des informations sur l'avancement des travaux figurant au plan décennal.

Article 7 : CONCESSIONS PROPOSEES PAR IFE A SES ADHÉRENTS:

L'association IFE accepte de participer aux travaux lourds de rénovation et d'attractivité du Centre tel que proposé dans le plan décennal d'investissement présenté par EURONAT.

(C'est l'IFE qui accepte de participer !!! sur ses fonds ?)

Par cette acceptation, l'association IFE considère que ses membres :

- vont protéger la valeur patrimoniale des bungalows *(nous ne sommes pas propriétaires des murs, c'est Euronat)*
- vont également protéger la valorisation patrimoniale de l'espace immobilier de la société EURONAT et participer à son attractivité (?) et sa rentabilité. *(Pour les actionnaires)*

L'association considère que cette acceptation, qui constitue une augmentation non négligeable des charges pour chacun des copropriétaires et une participation à des investissements qui devraient rester à la seule charge de EURONAT doit être acceptée en contreparties des engagements et concessions faits par EURONAT.

(1) (L'IFE, Me Ruan, précisent bien ici que cette charge est pour Euronat seulement !)*

Article 7 : CONCESSIONS de la SOCIÉTÉ EURONAT :

La société EURONAT en contrepartie de l'engagement pris par les propriétaires de bungalows accepte de faire les concessions suivantes :

Article 7.1 : Libre accès à la piscine :

Durant toutes les périodes où la piscine sera ouverte, l'accès sera libre pour les propriétaires de bungalow et leur seule famille (ascendant et descendant)

Cette gratuité ne s'étendra en aucun cas à leurs locataires ou amis qui doivent s'acquitter du forfait PASS.

Article 7.2 : Promesse de renouvellement du bail à l'arrivée du terme :

L'association considère que les membres qui vont accepter ce protocole vont consentir des efforts financiers importants.

L'association considère qu'il serait inéquitable que ses membres qui participent à une revalorisation et un accroissement de l'attractivité du Centre le fassent à « fonds perdus » et doivent pouvoir bénéficier du fruit de leur participation à cet investissement.

L'expert Monsieur PAQUIER a fort justement relevé que les participations financières consenties vont permettre aux propriétaires de bungalows de maintenir la valorisation de leur capital.

Il est évident que ceux –ci perdent cet intérêt, s'ils ne peuvent ne bénéficier de la certitude qu'à l'arrivée du terme de leur bail, leurs efforts pourront perdurer et leur profiter.

En conséquence, pour les propriétaires qui adhéreront au présent protocole, la société EURONAT promet de procéder, gratuitement (à l'exception des frais d'actes et émoluments notariés qui resteront à charge du propriétaire de bungalow) au renouvellement du bail emphytéotique (*ce bail appartient à Euronat*) pour une durée qui courra sur une période de ...ans, sans que cette durée ne puisse aller au-delà des droits que détient elle-même EURONAT. (*Le bail est à Euronat, rien pour notre droit de jouissance, ni le prix qui peut devenir inabordable.*)

Dans un protocole une promesse ? Non, un engagement !)

Article 7.3 : Redevance pour enlèvement des déchets verts :

En sus de la redevance annuelle, la société EURONAT a instauré une redevance annuelle pour l'enlèvement des déchets verts.

Considérant que cette charge **aurait normalement due** (*NON imposée par Euronat, rien à l'origine*) être incluse dans la redevance annuelle, l'association IFE en accepte le principe mais demande que la redevance reste fixe pendant toute la durée du présent protocole.

Article 8 : VALEUR TRANSACTIONNELLE :

Pour les propriétaires qui approuveront ce protocole, celui-ci vaudra transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, et il complétera le règlement de jouissance.

Fait à Grayan et l'Hôpital

Le juin 2014

Me Ruan a été proposé par la commission redevance et accepté par le CA.

Me Ruan, après le travail de la commission redevance nous propose un projet de protocole :

Comme vous pouvez le constater,

- la redevance va augmenter de 20 %, plus l'augmentation INSEE, indice construction,
- nous allons verser 4 230 000 euros pour des travaux qui ne sont pas à notre charge

Avec en seule contrepartie l'accès à la piscine.

- l'éventualité de racheter le droit de jouissance au prochain bail n'est pas clairement mentionnée, ni à quel prix...

- sans possibilité de contrôle : ni sur les travaux, ni sur les dates, ni sur les devis.

- nous allons aussi augmenter le patrimoine des actionnaires

- si Euronat venait à être vendu, cet investissement fera monter le prix et profitera aux actionnaires, finalement à nos frais.