

10 bonnes raisons pour voter NON au protocole transactionnel
proposé par l'association IFE-AIDE et la SAS Euronat

1. **L'augmentation des charges est brutale et très importante – pendant 10 ans.**
(voir tableau ...pour l'instant réalisé pour une catégorie)
2. **S'il est constitué une deuxième redevance pour rénovation, la redevance de base devrait baisser,** les travaux de rénovation étant jusqu'à présent inclus dans cette redevance « habituelle »...
3. **La réalisation financière manque de transparence :** Nous devons payer 58% des travaux prévus et Euronat 42%, mais avec quel argent Euronat finance-t-il sa quote-part ? Avec notre première redevance « habituelle » ?
4. **Pourquoi + 20%** (admis comme tels que et jamais discutés) alors que l'on nous dit que l'Europe s'enfonce dans la crise et la déflation. Quelle est la justification de ces 20% ?
5. **Le protocole proposé constitue une modification importante de notre contrat** et autorise (dans dix ans) tout nouveau fonds ou redevance supplémentaire. Il sera inattaquable en justice et servira à nouveau de référence pour le calcul de la future redevance.
Et, **il vaut transaction.** « Ce protocole, vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. ». Aucune contestation n'est possible par la suite si vous signez ! Voir :
<http://www.cored15.eu/dokus/fr/Art%202044%20code%20civil.pdf>
6. **La redevance proposée ne valorise vraiment que la SAS Euronat.** Les infrastructures appartiennent à EURONAT. Il ne nous incombe pas dans le cadre de l'entretien de repaver le centre commercial ou refaire les sanitaires de l'entrée...
Le sous total des travaux envisagés pour « Général Camp (Salle polyvalente, bureaux, accueil, commerces...)» s'élève à 3.674.617,41 €... et iront donc au bilan de la société EURONAT qui en est le propriétaire. Comment justifier que les propriétaires de droit de jouissance « temporaire » que nous sommes doivent payer des investissements qui viendront s'inscrire au bilan de la société EURONAT ? Il serait donc plus clair de présenter cette redevance complémentaire comme un **don** vis-à-vis de la société EURONAT.
Enfin, nos bungalows vont plutôt perdre de la valeur car ils seront plus difficiles à revendre, lestés pendant 10 ans -et peut-être plus- par des charges importantes.
7. **6,8 Millions d'Euros (58% = environ 4 millions Euros) vont être investis de la SAS EURONAT sur dix ans sans contrôle véritable.**

Un « comité de consultation »... consultera, Euronat SAS restant seul maître des décisions. Quelle assurance les titulaires de droit de jouissance auront-ils de voir ces investissements se réaliser par les gérants d'EURONAT? Aucune sanction n'est prévue, pas même au bout de 5 ans !

La quasi-totalité des décisions prises ces 15 dernières années ont été prises de manière unilatérale sans ou avec un simulacre de concertation. Pourquoi cela changerait-il ?

8. **Euronat SAS ne manque pas d'argent** et continue sa politique de distribution de dividendes. Euronat SAS a payé au cours des années 2011, 2012 et 2013 un total de 480.000 € de dividendes, soit 96 % du capital social portant intérêt, ainsi qu'il ressort du procès-verbal publié de l'Assemblée Générale des actionnaires du 30.04.2014. Tant mieux pour ses actionnaires, mais c'est de l'argent qui n'est pas disponible pour les investissements de la société. Voir:

http://www.cored15.eu/dokus/briefe/Auswertung_Bilanzen_2004-2013_10-2014_fr.pdf.

Pourtant, en 98, la Direction Euronat annonçait que l'équilibre serait trouvé quand les 1200 bungalows seraient construits... et en 2002 le même besoin de rénovation lourde avait justifié l'importante augmentation négociée en 2004. Que s'est-il donc passé ?

9. **Un seul expert/médiateur a travaillé;** nous n'avons pas eu d'avis contradictoire.
10. **La comparaison avec les autres centres ne tient pas !** Les autres centres ont une histoire différente, fonctionnent différemment. A la Jenny, les propriétaires peuvent participer aux décisions par l'intermédiaire d'une SCI.

Une remise à plat est nécessaire. Dans cet objectif, une nouvelle négociation, plus transparente avec la Direction Euronat, semble nécessaire. Un procès n'est pas un but en soi ; ceci dit, en 2004, l'action menée a permis de réduire considérablement l'augmentation de la redevance demandée par Euronat.

Elle nous a donc été favorable.

Dans son courrier du 25 octobre, le président d'IFE-AIDE veut nous faire craindre les résultats d'un recours chez le juge. Il agite l'argument de la peur. Mais, comment faire confiance au président d'une association de propriétaires qui d'une part a signé un document le 28 février 2014 qui engageait l'IFE et ne l'a pas annoncé au cours de l'assemblée générale qui a suivi deux mois après, et d'autre part qui n'a pas à ce jour respecté les statuts en n'organisant pas une Assemblée Générale Extraordinaire qui lui avait été demandée officiellement le 27 mai 2014 et conformément aux statuts de l'association IFE-AIDE ?

Pour le COLLECTIF

J. ALZIEU, M. GOIGNARD, A. KRIEGER, G. LAGRANGE, B. ROPERS, JP VACANDARE et autres