



75 ANS DU CHM  
LES LETTRES D'INFORMATION DE  
MONTAMIS

ANDREAS BRAUNE



# LES LETTRES D'INFORMATION

**Lettre 1:**

**Lettre 2:**

**Lettre 3:**

**Lettre 4**

**Lettre 5**

**Lettre 6**

**Lettre 7**

**Lettre 8**

**Lettre 9**

**Lettre 10**



Ein bisschen Text hinzufügen

# Lettre d'information n°1

## **75 ans du CHM 70 ans de la SocNat Deux anniversaires qui invitent à la réflexion**



Un lieu de liberté, né d'une idée. Un endroit où un esprit de vie a pu s'épanouir, loin du bruit du monde. Une bande de côte atlantique où des générations se sont rencontrées, été après été. 75 ans du CHM – c'est 75 ans d'utopie vécue, pleine d'histoires, de changements et de communauté.

Et pourtant : un lieu comme le CHM a aussi une structure, une histoire – et des acteurs qui le façonnent. Cette année, ce n'est pas seulement le CHM qui fête ses 75 ans, mais aussi la SocNat son 70e anniversaire de création – cette organisation qui gère le CHM depuis 62 ans.

Beaucoup d'entre nous connaissent le CHM comme un lieu unique. Pour certains, c'est un morceau de liberté vécue, pour d'autres une seconde maison. Et nombreux sont ceux qui pensent naturellement que la SocNat est propriétaire de ce lieu. Mais est-ce vraiment le cas ?

Un regard sur l'histoire révèle quelques surprises :

La SocNat n'a été créée que cinq ans après la fondation du CHM, et pas à Montalivet, mais à Paris. Elle n'a jamais acheté le CHM, mais a été chargée de sa gestion seulement à partir de 1963 – une mission qu'elle exerce toujours aujourd'hui.

Pourquoi est-ce important ? Parce que l'histoire, la structure et la propriété d'un lieu comme le CHM ne sont pas que des détails historiques – ils influencent la manière dont nous vivons ici aujourd'hui, comment nous pouvons participer, comprendre et agir.

Avec cette série de newsletters, nous souhaitons ouvrir un dialogue ouvert – avec des faits, des éclairages et des pistes de réflexion. Pas pour donner des leçons, mais pour mieux comprendre ensemble ce qu'est réellement le CHM, à qui il (n')appartient (pas) – et ce que cela signifie pour nous tous.

Dans cet esprit :

Joyeux anniversaire au CHM – 75 ans de vie et de liberté !

Et félicitations à la SocNat pour ses 70 ans d'existence – et 62 ans d'expérience dans la gestion du CHM !

Nous avons hâte de vous retrouver dans les prochaines éditions – et de lire vos réflexions, questions et suggestions.

Salutations naturistes

Andreas Braune

Co-président

Montalivet 2025



# Lettre d'information n°2

## Le rêve et le travail : l'époque de l'UTAM



### 75 ans du CHM – que s'est-il vraiment passé ?

En cette année anniversaire, nombreux sont ceux qui considèrent le CHM comme une part essentielle de leur vie – un lieu de liberté, de convivialité, de lien avec la nature. Mais peu savent comment ce lieu unique est né, qui l'a construit – et comment sa gestion a évolué au fil des décennies.

Cette lettre d'information, publiée à l'occasion des 75 ans du CHM, a pour but de faire ressurgir des faits et événements oubliés, pour comprendre ce qui a vraiment fondé cette communauté.

Nous avançons étape par étape – chaque édition présente un ou deux faits clés qui permettent de mieux comprendre la situation actuelle.

Il ne s'agit pas de nostalgie – mais de lucidité.

Peu de gens savent aujourd'hui que le CHM, pendant ses douze premières années, n'était pas géré par la SocNat.

De 1950 à 1962, la gestion quotidienne était assurée par l'UTAM, une association de type loi 1901, en partenariat avec la commune de Vendays-Montalivet.

# Lettre d'information n°2

Le premier bail, signé en 1951, ne liait pourtant pas directement l'UTAM à la commune, mais la toute jeune Fédération Française de Naturisme (FFN). Les raisons de cette structure juridique nous échappent aujourd'hui, mais il est certain que c'est l'UTAM qui assurait la gestion effective du terrain.

Les termes du contrat étaient simples, mais exigeants : 50 % des recettes revenaient à la commune sous forme de loyer, et avec le reste, l'UTAM devait couvrir l'intégralité des coûts de fonctionnement – construction des sanitaires, d'une therme, salaires du personnel saisonnier, etc.

Le CHM fut bâti sur une forêt brûlée, sans routes, sans infrastructures. La commune a aidé en fournissant du bois pour les premières cabanes et en soutenant l'aménagement des chemins. Mais tout le reste a été pris en charge par les pionniers eux-mêmes.

C'était un lieu d'idéalisme, où les naturistes n'étaient pas seulement des vacanciers, mais devenaient bâtisseurs. Ils résolvaient les problèmes, assuraient la gestion, organisaient la vie collective – souvent au prix d'un grand effort personnel.

Après douze ans, il apparut clair que ce rêve avait besoin d'un cadre plus solide. Mais dans une société où le naturisme était encore mal compris, trouver un gestionnaire professionnel n'allait pas de soi.

C'est alors qu'un nom revint naturellement : Albert Lecocq, cofondateur du CHM.

Il avait créé à Paris la SocNat, une petite société par actions au profil naturiste. Elle bénéficiait de la confiance des pionniers – et accepta de prendre le relais.

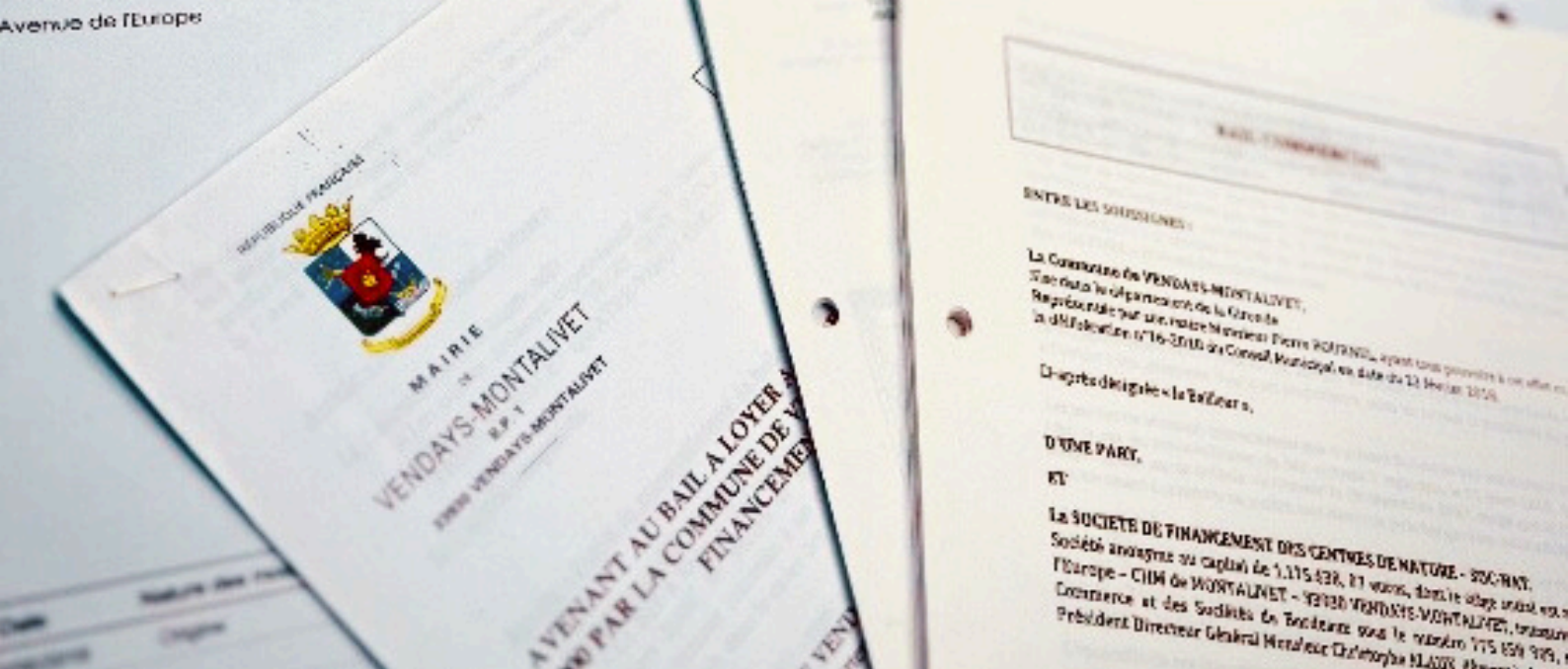
Mais rappelons-le : la SocNat n'a pas fondé le CHM.

Elle est arrivée après. Et à l'origine, il ne s'agissait pas de profit, mais d'un idéal. Une distinction essentielle aujourd'hui.

Avec nos salutations naturistes,

Andreas Braune

Co-Président



# Lettre d'information n°3

## Qui loue quoi à qui, au juste ?

Avec cette série, nous voulons clarifier pas à pas comment le CHM est né – et à qui il appartient vraiment. Après les deux premières newsletters, nous savons :

La SocNat n'a pas fondé le CHM. Elle n'est arrivée qu'en 1963 comme gestionnaire. Mais juridiquement, qu'est-ce que cela veut dire ?

Un coup d'œil aux anciens baux commerciaux révèle une vérité simple mais essentielle :

La Commune de Vendays-Montalivet ne loue pas le CHM, mais un terrain sur lequel le CHM est déjà installé.

C'est déjà formulé ainsi dans le tout premier bail de 1963 :

*« La Commune de Vendays-Montalivet concède sous forme de bail commercial à la SOC-NAT un terrain sur lequel est installé le centre de vacances dit Centre Hélio-Marin, en vue de l'exploitation dudit Centre. »*

Cette formule se retrouve presque à l'identique dans les versions de 1968, 2000 et 2009.

Qu'est-ce que cela signifie ?

La Commune ne met à disposition que le terrain nu – « nu », au sens juridique du terme. Du point de vue de la Commune, seul le sol lui appartient, pas les bâtiments ni les installations qui s'y trouvent.

# Lettre d'information n°3

Or ces installations – cabanes, sanitaires, chemins, réseaux – n'appartiennent pas non plus à la SocNat. Elles existaient déjà avant même la création de la SocNat. Et au fil des décennies, de nombreux équipements communautaires se sont ajoutés : terrains de foot, de tennis et de volley, piscines, espace aquatique, sauna – sans oublier tout le réseau d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Tout cela a été financé par nous tous – par les cotisations, redevances et investissements des usagers. Dans les premières années, ce sont surtout les pionniers qui ont mis la main à la pâte. Par la suite, la SocNat a eu pour mission d'organiser et de gérer, pour le compte de la communauté, l'entretien, la modernisation et l'extension des installations – en répercutant les coûts sur nous.

Autrement dit :

La SocNat gère ce qui se trouve sur le terrain pour nous. Elle ne loue que le sol, sur lequel le CHM existe déjà – et cela depuis plus de 60 ans.

Les paragraphes suivants des baux détaillent encore plus clairement cette relation – nous y reviendrons dans une prochaine newsletter.

Pour aujourd'hui, une vérité simple :

Le CHM, en tant que bien commun, n'appartient pas à la SocNat.

La SocNat ne s'est pas « créé son propre village de vacances ».

Elle gère, depuis 62 ans, un lieu que d'autres ont construit avant elle et continuent de faire évoluer – sur un terrain qui appartient toujours à la Commune.

Avec nos salutations naturistes,

Andreas Braune

Co-Président

# Lettre d'information n°4

## **SocNat : une gestion sous contrôle – au service de la communauté**

Chers membres, chers amis du CHM,

Depuis 75 ans, notre CHM existe. Depuis 75 ans, c'est un lieu à part – construit par la communauté, toujours naturiste, toujours ouverte à tous ceux qui partagent ses valeurs.

Chacun de nous associe à cet endroit des souvenirs personnels. Les plus belles histoires qui s'y sont déroulées au fil des décennies, ce sont nos membres et nos visiteurs qui les connaissent et les racontent le mieux.

Avec cette série de lettres d'information, nous voulons faire autre chose : porter un regard sur les fondements contractuels – ces règles qui protègent nos valeurs communes et qui nous permettent de préserver ce lieu si particulier.

Dans nos trois premières lettres, nous avons rappelé qui a créé notre CHM, à qui il appartient et comment il est géré par la SocNat depuis 62 ans.

Le cahier des charges - kézako ?

Aujourd'hui, nous faisons un grand saut vers le présent : nous commençons à expliquer le Cahier des Charges 2012 (CDC 2012) – un document qui fixe de nombreux détails.

C'est pourquoi nous prenons le temps de le détailler ensemble en trois lettres d'information.

Nous commençons aujourd'hui avec la première partie : Quels sont les droits de la SocNat – et quelles sont ses limites ?

Car une chose reste valable après 75 ans de CHM :

La SocNat n'est pas propriétaire. Elle est gestionnaire – depuis 62 ans, pour une durée limitée, pour le compte de la commune et de la communauté.



### 1. Qu'est-ce que la SocNat ?

Dès l'article 1, il est précisé :

« La société SOCNAT, locataire principale et gérante du centre à vocation exclusivement naturiste... »

(CDC 2012, Art. 1, page 2)

La SocNat n'est rien d'autre que la locataire principale et la gestionnaire d'un centre qui reste exclusivement naturiste. Il n'en découle aucun droit de propriété sur le terrain ou les équipements collectifs.

### 2. Son devoir : le naturisme & la protection des droits

Dès le préambule, le cadre est posé :

« Ces modifications doivent plus particulièrement respecter la vocation exclusivement naturiste du centre Hélio-Marin (...) et la protection et la garantie des droits des occupants, et notamment des propriétaires de bungalows. »

(CDC 2012, Préambule, page 1)

Que cela signifie-t-il ? Quoi qu'elle fasse :

La SocNat doit maintenir la vocation naturiste.

Elle doit protéger les droits de tous les usagers et propriétaires de bungalows.

S'en écarter serait une violation manifeste.

### 3. Statut supérieur des propriétaires

La SocNat est liée, dans tout ce qu'elle gère, aux dispositions du CDC 2012.

Mais même si le bail principal conclu entre la commune et la SocNat venait à prendre fin pour quelque raison que ce soit, les droits des propriétaires et des usagers de bungalows restent intacts.

# Lettre d'information n°4

L'article 4 le précise clairement :

« Les bénéficiaires du droit d'usage de parcelles disposeront cependant en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, d'un droit de recours direct à l'encontre du bailleur principal mais ne pourront en aucun cas lui demander une quelconque indemnité du fait de la résiliation de ce bail. »

(CDC 2012, Art. 4, dernier alinéa)

Cela signifie : même en cas de résiliation du bail principal avec la SocNat, les droits des occupants subsistent.

Ils peuvent faire valoir leurs droits directement auprès de la commune de Vendays-Montalivet, propriétaire du terrain – mais sans pouvoir exiger une indemnité pour la résiliation.

Cela montre bien : la communauté de propriétaires est au-dessus de la SocNat – ses droits existent indépendamment de l'identité du gestionnaire.

4. Des « droits » – mais uniquement pour protéger la communauté

L'article 17 accorde à la SocNat des compétences étendues – mais uniquement pour protéger les droits et intérêts des propriétaires et des usagers. Le texte original le dit ainsi :

« En raison de la nature particulière de l'activité naturiste du CHM, de son statut de locataire principal et gestionnaire du centre, des dispositions du bail principal conclu avec la Mairie, et afin de sauvegarder et défendre l'intérêt général des propriétaires et usagers du Centre, la SOCNAT, et plus précisément son conseil d'administration, est seul compétent pour apporter toute modification au présent cahier des charges après concertation avec les différentes associations en représentation sur le centre. »

(CDC 2012, Art. 17, page 15)

En clair :

La SocNat ne peut apporter des modifications qu'après consultation des associations d'usagers présentes sur le site.

Elle ne peut exercer cette compétence que pour défendre l'intérêt général des propriétaires et des usagers – et non pour son propre profit.

Ces compétences existent tant qu'elle respecte la vocation naturiste et les exigences de la commune.

Or, ce point est de plus en plus souvent bafoué ces dernières années :

Depuis 2018, la SocNat n'a convoqué aucune concertation formelle avec les associations d'usagers, alors même que des modifications auraient dû être discutées.

# Lettre d'information n°4

De plus, le personnel sur place ne saurait remplacer le conseil d'administration élu, seul responsable selon le CDC 2012.

Nous avons dénoncé cette violation à plusieurs reprises – elle reste un point essentiel que nous ne devons pas oublier.

## 5. Une gestion sous contrôle

La SocNat reste responsable de l'application et du respect de toutes les règles. Elle ne peut déléguer cette tâche à des tiers ni se soustraire à sa responsabilité. Quiconque connaît le droit de contrôle des associations peut l'exiger et l'exercer activement.

## 6. Pour qui agit-elle ?

En fin de compte, l'article 17 résume tout :

« (...) sauvegarder et défendre l'intérêt général des propriétaires et usagers du Centre. »

(CDC 2012, Art. 17, page 15)

Toutes les actions de la SocNat doivent servir l'intérêt des propriétaires, des résidents et des usagers. Aucun intérêt personnel. Aucun déplacement de droits. Aucune dissimulation de devoirs.

## Conclusion

La SocNat n'est pas propriétaire. Elle est gestionnaire – depuis 62 ans, pour une durée limitée, sous contrôle, au service de la communauté.

Ses droits n'existent que tant qu'elle respecte ses obligations : préserver le naturisme, garantir la transparence, respecter la volonté de la commune et des usagers.

C'est pourquoi il est si important de le rappeler :

Lorsqu'elle ne respecte pas l'obligation d'associer les associations d'usagers, la SocNat se soustrait au contrôle de la communauté, contrôle pourtant expressément prévu par le CDC 2012.

Cette relation est claire depuis des décennies – et ceux qui la connaissent peuvent la faire valoir. Ainsi, chacun contribue à ne pas oublier l'idée et les valeurs de notre CHM.

Avec nos salutations naturistes

Andreas Braune

Co-Président

# Lettre d'information n°5

## « Qui est chargé de veiller à l'ordre ? – Un regard sur les obligations de la SocNat »

Une petite histoire du quotidien

Depuis 75 ans, le CHM est un lieu vraiment à part : un coin de nature, de liberté et de communauté – un endroit que des générations de familles ont protégé et fait vivre.

Mais celui qui s'assoit un jour sous les pins de sa parcelle comprend vite : ce paradis ne se maintient pas tout seul.

Dès le départ, il a donc fallu désigner quelqu'un pour veiller au respect des règles, à la protection de la nature et à la sécurité de tous.

Et ce « quelqu'un », c'est officiellement la SocNat.

C'est écrit noir sur blanc dans notre Cahier des charges, ce fameux document que chaque souscripteur doit recevoir – et qui lie non seulement les usagers, mais aussi la SocNat à ses propres responsabilités.

Comme ce document est très dense, nous vous proposons ici – dans la deuxième partie de notre mini-série sur le CDC 2012 – un aperçu des principales obligations que la SocNat y a assumées.

# Lettre d'information n°5

Ce que la SocNat est censée faire

Le CDC 2012 recèle de nombreuses petites clauses qui montrent clairement : La SocNat n'est pas simplement locataire principale ou gestionnaire, elle est en réalité gardienne, intendante et garante de ce lieu naturiste si particulier.

Elle doit vérifier si chaque bungalow respecte les règles de construction (art. 5 et 😊).

Elle doit contrôler les normes de sécurité, notamment gaz, électricité et incendie (art. 9).

En cas de délabrement, elle peut – et doit – entreprendre les réparations aux frais du bénéficiaire défaillant (art. 10).

Elle détermine les conditions d'accès des artisans au CHM – ils doivent être assurés et respecter l'esprit naturiste (art. 12).

Elle peut pénétrer dans un bungalow en cas de danger imminent – pour protéger l'ensemble des occupants (art. 13).

Et surtout, elle doit faire en sorte de préserver le naturisme tel qu'il est défini dans le cahier (art. 13, 14, 15).

En cas de problème grave, elle peut refuser l'accès ou retirer le droit d'usage d'une parcelle – mais seulement sur décision de justice (art. 16).

Et qu'est-ce que cela signifie pour nous ?

Ces obligations montrent bien que la SocNat n'est pas propriétaire de ce lieu.

Elle est gestionnaire – mandatée, en quelque sorte, par la communauté des propriétaires et la commune, pour veiller au bon fonctionnement du centre.

Mais ces dernières années, nombreux sont ceux qui constatent que certaines choses se dégradent.

Les chemins sont devenus chaotiques, le terrain de sport est en friche, les thermes sont fermés pour cause de vétusté – et même la propreté laisse à désirer.

Le débroussaillage de sécurité, prévu pourtant chaque année, n'a lieu au mieux qu'une fois tous les deux ans – et encore, de façon irrégulière.

# Lettre d'information n°5

Et la sécurité sur place ?

L'été, les contrôles à l'entrée sont dignes d'un aéroport.

Mais l'hiver, la barrière reste parfois ouverte des semaines entières – sans surveillance, sans présence.

Or la sécurité fait partie des obligations permanentes de la SocNat, même hors saison.

Et pourtant : toutes ces missions sont financées chaque année par les usagers.

Quand la SocNat fait bien son travail, on ne la remarque presque pas.

Mais quand elle oublie ses devoirs, tout le monde s'en aperçoit.

C'est aussi simple que ça.

Un petit rappel en guise de conclusion

Quand on se demande « Qui veille vraiment au bon fonctionnement du CHM ?

»,

il suffit d'ouvrir le Cahier des charges.

Depuis des décennies, il dit clairement :

La SocNat est responsable – et c'est à nous de le lui rappeler,

pour que notre paradis ne se contente pas de survivre, mais qu'il puisse reflourir.

« Celui qui plante un arbre pense à demain. »

À très bientôt – pour aborder un sujet que beaucoup attendent avec curiosité :

Comment la redevance annuelle est-elle vraiment fixée ?

Avec nos salutations naturistes

Andreas Braune

Co-Président

# Lettre d'information n°6

## « Comment la redevance annuelle est-elle réellement déterminée ? »

Lorsqu'un lieu comme le CHM grandit au fil des décennies, qu'il façonne ses habitants et relie des générations, il devient bien plus qu'un simple centre de vacances. Il devient un espace juridique, social et culturel – avec des règles, des droits et des responsabilités.

Mais avec le temps, des habitudes s'installent. Des décisions sont prises « parce que cela a toujours été comme ça ». Des termes comme « loyer » ou « bail » circulent, alors qu'ils n'ont en réalité que peu à voir avec la situation juridique. Et parfois, même des principes fondamentaux tombent dans l'oubli – comme la question de savoir pourquoi nous payons au CHM une redevance annuelle et sur quelle base elle est fixée.

Dans cette édition, nous nous penchons précisément sur ce point : la « redevance annuelle » – le paiement que chaque titulaire de droit d'usage doit verser. Et un terme apparaît, explicitement mentionné dans le CDC2012 et d'une grande importance : l'article 635 du Code civil français.

Pourquoi ne payons-nous pas un loyer, mais une « redevance annuelle » ?

Une idée reçue très répandue est : « Je loue une parcelle au CHM auprès de la SocNat et je paie un loyer. » – C'est juridiquement faux.

Au CHM, il n'existe pas de contrat de bail, mais un droit d'usage privatif (droit réel), accordé par la Commune de Vendays-Montalivet, propriétaire du terrain, par le biais du CDC2012.

# Lettre d'information n°6

C'est écrit noir sur blanc dans l'article 3 du CDC 2012 :

« Ce droit d'usage de parcelle, droit réel sur la propriété d'autrui, est soumis au respect des dispositions des articles 625 et suivants du Code civil et s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit. »

Cela signifie :

Nous n'utilisons pas un bien appartenant à la SocNat – elle ne fait que sous-louer le terrain du CHM.

Notre droit est un droit réel accordé par la Commune de Vendays-Montalivet, comparable à un usufruit selon les articles 625–635 du Code civil.

La « redevance annuelle » n'est donc pas un loyer, mais un paiement légalement encadré pour l'exercice d'un droit réel.

Trois versions – une redevance annuelle ?

Une lecture attentive de l'article 6 du CDC 2012 sur la redevance annuelle (redevance annuelle) laisse perplexe. La question de savoir comment cette redevance est calculée y est abordée de trois manières différentes – et chacune est légèrement différente :

La décision appartient uniquement au conseil d'administration de la SocNat, qui fixe chaque année le montant.

La redevance est un montant forfaitaire fixe, automatiquement indexé sur un indice du camping.

La redevance est calculée conformément à l'article 635 du Code civil, l'article relatif à l'usufruit.

Alors, laquelle est la bonne ? Forfait ? Indexation ? Droit civil ?

Pas étonnant que de nombreux résidents du CHM se demandent depuis des années comment ces montants sont réellement établis – et s'ils sont légaux.

Que signifie la référence à l'article 635 du Code civil ?

Parmi les trois méthodes de l'article 6, l'une est particulièrement intéressante : la référence explicite à l'article 635 du Code civil français. Cet article régit ce que l'on appelle en France un droit d'usage réel, et décrit précisément le type de droit que nous détenons sur nos parcelles selon l'article 3 du CDC.

# Lettre d'information n°6

En résumé : celui qui détient un tel droit peut utiliser la parcelle – et doit assumer les coûts réels liés à cette utilisation.

Cela peut sembler une mauvaise nouvelle au premier abord – nous devons assumer tous les coûts ?

Nous assumons tous les coûts – et c'est une bonne chose

Le CDC 2012 (et le Code civil) stipule(nt) effectivement que le titulaire du droit doit assumer les frais courants – entretien, gestion, exploitation.

Mais ce que l'on oublie trop souvent : celui qui assume tous les coûts a aussi, selon la loi, droit à tous les fruits (les revenus).

C'est précisément ce que l'article 635 rappelle – et la doctrine juridique (par exemple Dalloz) le confirme expressément :

« Celui qui perçoit tous les fruits ou occupe l'intégralité de la maison supporte l'ensemble des charges. Celui qui ne perçoit qu'une partie des fruits ou n'occupe qu'une partie de la maison supporte les charges au prorata. »

Autrement dit :

Si nous – la communauté des titulaires de droits et des usagers de parcelles – supportons toutes les charges du CHM, nous avons aussi droit, en contrepartie, à l'intégralité des fruits économiques :

- Revenus de la location touristique

- Revenus liés à l'usage des infrastructures

- Et également les montants de nos redevances annuelles

Ces revenus ne peuvent pas être conservés par la SocNat. Ils doivent être compensés avec les coûts réels. Ce n'est qu'après ce calcul – coûts moins revenus – que la redevance annuelle peut être établie.

# Lettre d'information n°6

Comment l'article 6 du CDC prévoit-il le calcul de la redevance ?

L'article 6 du CDC 2012 décrit la « redevance annuelle » selon trois variantes contradictoires :

Variante 1 – Fixation unilatérale par la SocNat

« Son montant et ses modalités de règlement [...] sont fixés annuellement par décision du conseil d'administration de la SOCNAT. »

La SocNat fixe le montant chaque année – sans contrôle, sans vérification externe, sans reddition de comptes à la communauté.

Cela contredit l'esprit d'un droit réel d'usage (Art. 635 CC).

Variante 2 – Forfait avec indexation

« La redevance annuelle fixe [...] suivra l'indice INSEE plafonné à 3,5 %. »

Une indexation automatique indépendante des coûts réels.

Là encore, cela est contraire à l'article 635 CC : le droit réel d'usage n'est pas un contrat hôtelier.

Variante 3 – Référence à l'article 635 du Code civil

« Le conseil d'administration fixera cette redevance annuelle fixe en application des dispositions de l'article 635 du Code civil. »

C'est correct en principe – mais ensuite, une liste d'innombrables charges est ajoutée... sans prise en compte des revenus, sans reddition de comptes, sans contrôle.

Quelle est la seule méthode légale ?

Seule l'application intégrale de l'article 635 du Code civil est conforme au droit en vigueur – et ce, avec priorité sur toute variante formulée unilatéralement dans le CDC.

Coûts – Revenus = solde net = redevance annuelle équitable

# Lettre d'information n°6

Concrètement :

La SocNat ne peut répercuter que les coûts réels – pas plus.

Les revenus doivent être divulgués et déduits.

Aucun profit n'est permis : la SocNat agit comme gestionnaire, non comme propriétaire.

Tout le reste – forfait, indexation ou fixation unilatérale – est illégal.

Quintessence

La redevance annuelle n'est pas un loyer, mais une contrepartie légale pour un droit réel.

Elle relève de l'article 635 du Code civil, non du libre arbitre de la SocNat.

Celui qui supporte toutes les charges a droit aux revenus.

Une redevance équitable ne peut naître que si revenus et coûts sont compensés.

Cela nécessite transparence, comptes clairs et contrôle – pas de forfaits ni d'indexations automatiques.

Si la redevance annuelle est correctement calculée, il ne reste aucun profit à la SocNat. Le CHM n'est pas un « fonds de commerce » de la SocNat – c'est une communauté sans but lucratif.

C'est pour cela que nous nous engageons.

Et n'oublions pas : la SocNat est un simple gestionnaire – elle ne peut pas être propriétaire du CHM.

Dans notre prochain newsletter, nous aborderons enfin la question : d'où vient le CDC2012, qui l'a rédigé et pourquoi n'est-il pas appliqué ?

Avec nos salutations naturistes

Andreas Braune

Co-Président

# Lettre d'information n°7

## « CDC 2012 : Plus vivant que jamais – Pourquoi l'argument de “caducité” de la SocNat tombe à plat »

L'argument de “caducité” sous la loupe

Dans la dernière newsletter, nous avons annoncé que nous expliquerions plus en détail pourquoi la SocNat n'applique plus le CDC 2012 depuis quelques années.

Officiellement, elle dit : le CDC serait caduc – donc nul et non avenu.

Elle ne donne pratiquement aucune justification. Le seul « argument » : depuis 2018, il existe un nouveau bail commercial avec la commune.

Or, ce nouveau contrat ne contient pas une seule ligne annulant ou remplaçant le CDC – au contraire, il confirme même la continuité des droits existants.

Pour tous ceux qui connaissent le CHM depuis de nombreuses années, le CDC n'est pas seulement un contrat : c'est aussi un morceau d'histoire commune – un fil rouge qui a accompagné notre vie ici pendant des décennies.

Dans cette newsletter, nous verrons donc comment le CDC 2012 est né, qui y est soumis, et pourquoi l'argument de la SocNat ne tient pas.

Le CDC, notre fil rouge depuis 1965

Depuis les premiers jours du CHM, il existe un document qui régit tout : le Cahier des Charges, ou CDC.

On pourrait dire que c'est le « règlement intérieur » du CHM – mais en beaucoup plus contraignant, car c'est un contrat officiel.

Nous savons qu'il y a eu au moins les versions suivantes : 1965, 1993, 1994, 2002, 2011 et enfin 2012. Nous ignorons s'il en a existé d'autres avant ou entre ces dates.

Mais une chose est sûre : la version de 2012 est la dernière officiellement adoptée et envoyée à chaque titulaire de droits. Elle est toujours en vigueur – même si, depuis 2018, la SocNat agit comme si elle ne l'était plus.

Comment le CDC 2012 est né

Le CDC 2012 n'est pas tombé du ciel.

# Lettre d'information n°7

La SocNat en a rédigé le texte, l'a discuté avec les associations représentatives, puis il est passé devant le conseil municipal, a été adopté officiellement, signé par le maire – et enfin, chaque titulaire de droits a reçu le CDC par lettre recommandée avec accusé de réception.

C'est même écrit noir sur blanc dans le CDC :

« Pour être opposable à tous, ce cahier des charges, contrat d'adhésion, doit préalablement être expressément approuvé par la commune de VENDAYS-MONTALIVET, propriétaire des lieux, conformément au bail principal, et notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des bénéficiaires du droit d'usage de parcelle... »

« Afin que ce Cahier des Charges soit applicable à tous, il doit être expressément approuvé par la commune... et notifié... à tous les bénéficiaires du droit d'usage de parcelle. »

En clair : ce document n'est pas une simple note interne de la SocNat, mais un contrat officiel approuvé par la commune et liant tous les titulaires de parcelles.

Qui est soumis au CDC ? – La réponse simple

Le CDC 2012 s'applique à toute personne qui utilise ou occupe une parcelle au CHM – qu'elle soit propriétaire, locataire ou autrement autorisée.

« Ce cahier des charges est opposable à quiconque use ou occupe, à quelque titre que ce soit, l'une des parcelles... »

« Ce Cahier des Charges est contraignant pour toute personne qui utilise ou occupe l'une des parcelles... »

En résumé : quiconque y vit ou y passe ses vacances est concerné – point final.

2018 – Quand la SocNat a voulu “enterrer” le CDC

En 2018, un nouveau bail commercial (bail principal) a été signé entre la commune et la SocNat.

Depuis, la SocNat n'applique plus le CDC 2012 et affirme : « Avec le nouveau contrat, le CDC est caduc. »

Cela semble sérieux, mais c'est faux.

Car le CDC comporte sa propre « corde de sécurité » intégrée.

Scier la branche sur laquelle on est assis

# Lettre d'information n°7

Il faut bien comprendre :

Le CDC 2012 est précisément le document qui définit le rôle et les droits de la SocNat – des droits strictement limités, conçus pour protéger le naturisme et les droits des propriétaires.

Si la SocNat déclare elle-même ce cadre « caduc » ou cherche à le résilier, elle supprime en réalité sa propre base juridique.

C'est un peu comme voyager dans le passé et, par inadvertance, empêcher sa propre naissance – on efface ainsi sa propre existence.

La corde de sécurité – Art. 4

L'article 4 stipule en substance : si le bail entre la commune et la SocNat prend fin, les titulaires de parcelles peuvent s'adresser directement à la commune – et le CDC continue de s'appliquer.

« ... en cas de résiliation du bail principal ... [ils disposent] d'un droit de recours direct à l'encontre du bailleur principal... »

Autrement dit : même sans la SocNat, le CDC reste vivant.

Le nouveau bail commercial – et ce qu'il dit vraiment

Ironie du sort : le nouveau contrat dit exactement le contraire de ce qu'affirme la SocNat :

Il ne modifie ni ne résilie les contrats précédents :

« ... n'entraîneront ... de violation, résiliation ou modification de tous contrats... »

Il confirme que les titulaires de parcelles conservent leurs droits issus des contrats précédents :

« ... dans le cadre des précédents baux ... un droit d'usage et d'occupation... »

Et le dernier de ces « contrats précédents » est – précisément – le CDC 2012.

Ces clauses contredisent donc directement l'argument de caducité.

Ce que cela signifie concrètement

Les droits inscrits dans le CDC 2012 ne sont ni limités dans le temps, ni annulés.

La SocNat ne peut pas les supprimer unilatéralement, pas plus qu'un concierge ne pourrait résilier un bail locatif parce qu'il n'aime plus les règles.

Ces droits nous ont été accordés par la commune, propriétaire des lieux – et non par la SocNat.

# Lettre d'information n°7

La SocNat ne peut donc pas retirer des droits qu'elle n'a jamais accordés.

Une comparaison que tout le monde comprend

Imaginez : un directeur reçoit un contrat lui donnant tous les pouvoirs pour gérer une entreprise.

Lorsque ce contrat prend fin, il ne devient pas propriétaire de l'entreprise – il perd simplement son poste.

C'est exactement pareil avec la SocNat : si son contrat avec la commune ou avec nous prend fin, elle perd son rôle de gestionnaire.

Les droits des titulaires de parcelles, eux, restent en place – soutenus par le CDC 2012.

Pour mémoire : ce qu'est la SocNat – et ce qu'elle dit elle-même

La SocNat n'est pas propriétaire du CHM.

Elle n'est que la gestionnaire mandatée des équipements collectifs – au nom et dans l'intérêt des titulaires de droits.

Certes, depuis 2018, la SocNat affirme que le CDC 2012 est « caduc », mais aucun de ses responsables n'a jamais prétendu que la SocNat possédait le CHM.

Cette idée erronée n'est défendue que par quelques personnes qui pensent, à tort, que le CHM est « l'affaire » de la SocNat.

Au contraire : le PDG de la SocNat a déclaré lors d'une assemblée générale, à un actionnaire qui demandait pourquoi les « locataires » devraient financer les investissements :

« Le CHM ne nous appartient pas. »

En d'autres termes : les responsables de la SocNat savent parfaitement qu'ils ne possèdent pas le CHM.

Pourtant, ils veulent tout décider – et encaisser les excédents financés par les titulaires de droits comme si c'était un bénéfice.

Vous saurez dans la prochaine newsletter comment l'histoire continue.

Naturistement vôtre,

Andreas BRAUNE

Co-Président

# Lettre d'information n°8

## **« Mi-parcours de l'année jubilaire – Où nous en sommes, ce que nous voulons, où nous allons »**

Chères amies, chers amis du CHM,

Nous sommes très heureux que vous nous ayez accompagnés jusqu'ici. Depuis le début de cette série, nous avons reçu de nombreux retours – des messages personnels, des suggestions, des questions et parfois simplement un « merci ». Cela nous montre que l'intérêt pour l'histoire du CHM et pour la clarification de nos droits est grand. Beaucoup d'entre vous avaient déjà des interrogations depuis longtemps, d'autres sujets n'étaient discutés qu'à demi-mot. Avec chaque newsletter, nous apportons désormais un peu de lumière dans cet enchevêtrement – et nous constatons à quel point ce travail trouve un écho positif.

Pour nous, c'est une confirmation importante : nous ne sommes pas seuls avec nos questions et nos préoccupations. Le CHM est pour beaucoup d'entre nous non seulement un lieu de vacances, mais aussi un morceau d'histoire, une deuxième patrie et un symbole de communauté. C'est précisément pour cette raison qu'il est essentiel de comprendre comment il s'est développé juridiquement et historiquement – et quels sont les droits qui nous reviennent. Après sept numéros, il est donc temps de tirer un premier bilan. Nous avons pu clarifier ensemble plusieurs points essentiels :

La commune de Vendays-Montalivet est propriétaire du terrain.

Les installations – routes, réseaux, sanitaires, bungalows et bien plus encore – ont cependant été construites par nous, la communauté. Selon le bail, ces installations restent notre propriété jusqu'à la fin du bail, avant de revenir un jour à la commune.

La SocNat n'est qu'une gestionnaire : elle n'exploite pas le CHM comme une entreprise propre ni comme propriétaire. Son rôle consiste à gérer le terrain et l'ensemble des installations pour nous – et en même temps, au nom de la commune, à exécuter le bail. Cela inclut la collecte de nos redevances et leur reversement à la commune, ainsi que la tenue d'un registre des sous-locataires et la notification de chaque changement de propriétaire à la mairie.

# Lettre d'information n°8

Les contrats successifs – en dernier lieu le CDC 2012, adopté par le conseil municipal – nous garantissent des droits qui ne disparaissent pas simplement parce que la SocNat choisit de les ignorer. Ce texte nous confère expressément des droits étendus, notamment en vertu de l'article 625 du Code civil (droits réels d'usage) et de l'article 635 du Code civil (principe des charges et des fruits).

C'est pourquoi nous avons décidé d'engager une action en justice contre la SocNat. Nos objectifs sont clairs :

Faire respecter le CDC 2012 – en particulier la juste régularisation de nos avances conformément à l'article 635 du Code civil. Cet article stipule : Celui qui reçoit tous les fruits doit aussi supporter toutes les charges. En réalité, nous assumons déjà toutes les charges – il nous revient donc aussi les fruits correspondants. Puisque la SocNat gère et dirige les installations pour nous, l'exploitation locative s'effectue en réalité en notre nom. Et comme nous supportons toutes les dépenses, nous revendiquons aussi les recettes correspondantes, en particulier celles issues des locations dans la partie camping. Le bail précise seulement que la SocNat « exploite » le CHM, mais pas au nom de qui ; nous entendons clarifier cette lacune en notre faveur.

Préservation du pouvoir de décision des propriétaires – La décision concernant les investissements a toujours appartenu de droit aux propriétaires. Le fait qu'elle ait été traitée par le passé dans le cadre des assemblées générales de la SocNat n'était qu'une pratique, à une époque où tous les propriétaires de bungalows étaient également actionnaires. Cette configuration a changé – mais notre droit de codécision demeure dans le cadre de l'article 625 du Code civil et doit aujourd'hui être reconnu de manière explicite et sans ambiguïté.

Établir un véritable contrat de gestion – Les dispositions du CDC 2012 sont à cet égard non explicites. Un véritable mandat de gestion suppose des règles claires, y compris sur une rémunération précise du gestionnaire. Or, aucune rémunération spécifique n'est prévue dans le CDC 2012, alors que la SocNat agit de fait comme un gestionnaire. Cette lacune contractuelle doit être comblée par un contrat de gestion explicite et transparent.

# Lettre d'information n°8

Pour éviter tout malentendu : notre démarche ne vise pas les employés du CHM. Ceux-ci agissent sur instructions de Montpellier et ne portent aucune responsabilité pour les décisions de la direction. Merci de rester courtois avec eux – les responsables sont au siège de la SocNat, pas à la réception.

Au fil des newsletters, nous avons déjà mis en évidence de nombreux éléments de preuve – et oui, nous avons encore quelques atouts dans notre manche que nous publierons le moment venu.

Et quelle est la suite ? À la demande de nombreux lecteurs, nous consacrerons les prochains numéros à l'histoire de la SocNat, plus en détail :

Partie 1 : De la création jusqu'à l'an 2000 – comment est-elle arrivée à la gestion du CHM, à quoi servait-elle, et pourquoi tous les propriétaires de bungalows étaient-ils aussi actionnaires à l'époque ?

Partie 2 : De 2000 à aujourd'hui – comment le rôle de la SocNat a-t-il évolué, et comment les naturistes ont-ils perdu la majorité des actions en 2010 ?

Ensuite, un autre numéro portera sur les baux entre la SocNat et la commune : nous montrerons qu'il y en a eu plusieurs jusqu'à aujourd'hui, comment ils ont évolué au fil du temps et quelles conséquences cela a eu sur nos droits.

Avec nos salutations naturistes,

Andreas BRAUNE

Co-Président MontAmis

# Lettre d'information n°9

## « SocNat : de Paris au CHM – les premières décennies (1955–2000) »

Chères amies, chers amis du CHM,

Dans la dernière newsletter, nous avons annoncé que nous allions examiner de plus près l'histoire de la SocNat. Aujourd'hui, nous commençons par la première partie – de sa création en 1955 à Paris jusqu'à la fin du XXe siècle. C'est l'histoire d'une société née d'abord en dehors du CHM, mais qui, depuis 1963, marque profondément la vie de notre lieu de vacances.

Et rappelons-le dès le départ : la SocNat a été fondée cinq ans après la création du CHM. Le CHM est la base, la SocNat n'est venue qu'ensuite. Il est essentiel de répéter cela encore et encore – afin que nul n'inverse les origines.

1955 – La création à Paris

Le 22 mars 1955, la Société de Financement des Centres de Nature (SocNat) fut créée à Paris. C'était, peut-on s'imaginer, une journée ensoleillée mais fraîche de printemps dans la capitale – le début d'une société qui allait marquer des décennies plus tard la vie à Montalivet.

L'initiateur fut Albert Lecocq, l'un des pionniers du mouvement naturiste et fondateur de la FFN. Le choix du nom est révélateur : on parlait volontairement de « centres de nature » – et non ouvertement de « naturisme ». Car le mot « naturisme » restait encore délicat et controversé au milieu des années 1950. Avec la formule plus neutre « centres de nature », on cherchait à obtenir une meilleure acceptation – sans cacher l'objectif réel : financer des centres de vacances naturistes.

La SocNat reçut le numéro d'immatriculation SIREN 775 658 909 00103. Son siège social se trouvait d'abord à Paris – et y resta pendant des décennies, avant d'être transféré très tardivement à Montalivet.

1962/63 – La prise en charge de la gestion et du bail

Au début des années 1960, c'était encore l'UTAM (Union Touristique des Amis de Montalivet) qui gérait le CHM. Mais ses projets de « commercialisation de la gestion » suscitèrent la méfiance des propriétaires. L'APB (Association des Propriétaires de Bungalows) tira la sonnette d'alarme et réclama un droit de regard.

# Lettre d'information n°9

À l'été 1962, des discussions décisives eurent lieu à Montalivet. Dans un rapport de l'APB, on peut lire :

« Il devenait impossible et inacceptable d'être dans la même situation vis-à-vis d'une Société Anonyme, quelque soit la confiance que nous accordions à ses actuels dirigeants. (...) Aussi, toute notre action a-t-elle été orientée vers la consolidation des droits que l'usage nous avait acquis. »

12 Rapport d'Activite ete 1962 ...

Étaient présents, aux côtés de la commune, de l'UTAM, de l'APB et de la SocNat, le Club du Soleil de Bordeaux (CSB) – un partenaire régional important de la FFN.

Le 14 août 1962 se tint une Commission Paritaire, au cours de laquelle la SocNat fut confirmée comme futur partenaire contractuel de la commune – mais sous conditions strictes : les droits des propriétaires de bungalows devaient être explicitement garantis.

Ainsi, à partir de 1963, la SocNat reprit le bail avec la commune – et devint la nouvelle gestionnaire du CHM.

Un double rôle : pour la commune et pour les propriétaires

Dès le départ, la SocNat exerça une double fonction :

Pour la commune : elle était locataire du terrain, gérait les sous-contrats, encaissait les redevances et veillait au respect des obligations contractuelles vis-à-vis de la mairie.

Pour les propriétaires de bungalows : elle était en même temps gestionnaire des installations, des infrastructures et de toutes les affaires liées au CHM, conformément aux attentes des propriétaires.

Ce double rôle entraînait une responsabilité particulière – et en même temps des difficultés, notamment en matière de transparence, de représentation des intérêts et de participation des propriétaires.

1963 – Un frêle socle

Lorsqu'elle reprit le bail, la SocNat ne disposait que d'un capital social d'environ 70 000 francs – et cela huit ans après sa fondation. Pour une société anonyme, c'était très modeste. Si la SocNat est malgré tout devenue une institution centrale du CHM, ce n'était pas grâce à son capital, mais bien en raison de sa fonction : gérer le domaine pour le compte de la commune et des propriétaires.

# Lettre d'information n°9

1965 – De l'incitation à l'obligation

Afin de renforcer sa base financière, la SocNat commença au milieu des années 1960 à inciter les propriétaires de bungalows à souscrire des actions. Dans le Bulletin d'information de novembre 1965, on pouvait lire :

« Vous trouverez, jointes à ce Bulletin, quelques circulaires. Nous espérons que celle afférente à la souscription à nos actions, nous reviendra dûment remplie (quelques propriétaires demeurent encore non-actionnaires). »

13 Bulletin d'information Nov 1...

En d'autres termes : même les propriétaires déjà installés mais sans actions devaient désormais participer. On ajoutait également :

« Ceux qui sont déjà actionnaires peuvent continuer à souscrire. S'ils sont sincères, nous ne pouvons que les accepter. »

13 Bulletin d'information Nov 1...

Et dans le même Bulletin, l'obligation pour les nouveaux candidats fut énoncée sans ambiguïté :

« Les affectations de parcelles seront exclusivement réservées aux naturistes satisfaisant aux critères suivants :

1°) Être, depuis deux ans minimum, membre actif d'un Club naturiste reconnu par la Société.

2°) Être actionnaire de la Société, avec un minimum de 10 actions.

3°) Ne pas être détenteur d'une parcelle. »

Deux choses apparaissent clairement :

Les propriétaires déjà installés devaient rejoindre le cercle des actionnaires.

Les nouveaux propriétaires étaient obligés d'acheter des actions – au moins dix.

Propriétaires du CHM – et propriétaires de la SocNat

Il en résulta une configuration unique :

Les propriétaires de bungalows avaient construit et financé le CHM avec ses routes, réseaux, bungalows et installations sanitaires – ils en étaient donc les propriétaires collectifs.

Et en même temps, ils devinrent par leurs achats d'actions les propriétaires collectifs de la SocNat.

# Lettre d'information n°9

Ainsi, les propriétaires réunissaient un double rôle : ils formaient à la fois la base du CHM et les actionnaires de la société qui le gérait.

Au fil des décennies, cela conduisit à une perception curieuse : comme toutes les grandes décisions se prenaient aux assemblées générales de la SocNat, on en vint à croire que le CHM « appartenait » à la SocNat.

En réalité, c'était presque vrai – mais à l'envers :

Les propriétaires étaient le CHM, et ils étaient aussi la SocNat.

Les décennies jusqu'en 2000

Dans les décennies qui suivirent, la SocNat géra le CHM depuis Paris. Les propriétaires conservaient une influence déterminante par les assemblées générales : c'est là qu'était notamment fixée la redevance annuelle – si basse qu'il ne restait quasiment aucun excédent. C'était presque une autogestion associative. Dans un Bulletin de 1965, la SocNat alla jusqu'à s'excuser qu'il restât à la fin de l'année un petit « profit » – alors qu'un bénéfice n'était pas prévu.

Cette structure conférait à la SocNat une certaine légitimité démocratique : les propriétaires étaient aussi actionnaires, et les grandes décisions se prenaient collectivement.

Mais il y eut aussi des zones d'ombre. À la fin du XXe siècle, les premiers scandales éclatèrent : des fonds auraient disparu de façon douteuse vers l'Espagne – prétendument en liquide, dans une « valise », pour un centre naturiste projeté, qui ne vit jamais le jour. Cette affaire accentua la méfiance et nourrit la critique : la SocNat agissait-elle vraiment dans l'intérêt des propriétaires ?

Perspectives

Dans la prochaine newsletter (n°10), nous raconterons la deuxième partie de l'histoire de la SocNat : les évolutions depuis l'an 2000. Comment le rôle de la SocNat a-t-il changé ? Comment les naturistes ont-ils perdu la majorité des actions en 2010 – et quelles conséquences cela a-t-il eues pour la gestion du CHM ?

Avec nos salutations naturistes

Andreas BRAUNE

Co-Président MontAmis

# Lettre d'information n°10

## « SocNat : de 2000 à aujourd'hui – Comment la communauté a perdu la majorité »

Chères amies, chers amis du CHM,

Dans la dernière newsletter, nous avons raconté comment la SocNat est née – une société issue du mouvement naturiste, qui a marqué le CHM pendant des décennies.

Aujourd'hui, nous regardons ce qui s'est passé ensuite : le moment où l'équilibre s'est rompu.

C'est l'histoire d'une lente transformation – celle d'un projet communautaire naturiste devenu une société de capitaux ordinaire.

Ce qui, à l'époque, semblait n'être qu'une petite modification des statuts a tout changé :

une société d'idéalistes s'est muée en une entreprise d'investisseurs.

Mais une chose demeure : le CHM lui-même, notre œuvre commune.

2000 – Un tournant

À la fin du XX<sup>e</sup> siècle, tout semblait en ordre au CHM.

La SocNat, gestionnaire du terrain depuis 1963, fonctionnait selon le modèle établi :

les propriétaires de bungalows étaient aussi actionnaires, et les assemblées générales servaient à discuter de toutes les questions essentielles – notamment de la redevance annuelle.

Pourtant, cette gestion ne reposait sur aucun contrat écrit de gérance.

Aucune rémunération fixe de gestion n'était prévue.

Lors des assemblées, les finances du CHM et celles de la SocNat étaient constamment confondues – les bilans ne distinguaient pas l'argent de la communauté et celui de la société.

# Lettre d'information n°10

Ainsi, les sommes que la SocNat aurait dû comptabiliser comme rémunération de gestion, intégrées dans la redevance, étaient considérées comme des « excédents » et réinvesties directement dans le CHM, au lieu d'être versées en dividendes.

Tout se mélangeait.

Beaucoup croient encore aujourd'hui : le CHM et la SocNat, c'est la même chose.

Mais cette confusion allait se révéler fatale.

Les statuts de la SocNat prévoyaient pourtant dès sa création qu'aucun actionnaire ne pouvait détenir plus de 10 % des actions – une règle censée préserver l'équilibre, mais jamais réellement appliquée.

2000 – 2010 : Du capital communautaire au pouvoir individuel

Depuis les années 1960, le conseil d'administration de la SocNat encourageait expressément les propriétaires de bungalows à souscrire des actions afin de renforcer le capital.

L'idée reposait sur une logique communautaire : celui qui vivait au CHM devait aussi participer à sa gestion.

Peu à peu, cela devint une habitude.

Presque chaque titulaire de parcelle détenait des actions – sans que cela soit inscrit dans les statuts.

La SocNat était dominée par le CHM : c'était sa force, mais aussi sa fragilité.

Lorsque Didier Vacher commença, autour de l'an 2000, à racheter des actions, il exploita précisément cette ouverture.

Les actions étaient certes vinculées, mais sans aucune condition substantielle d'acquisition.

Le conseil d'administration aurait pu refuser les ventes – il ne le fit pas.

Vacher rassembla ainsi progressivement une grande partie des actions de la société et en prit le contrôle effectif.

# Lettre d'information n°10

Après plusieurs procès et sa condamnation pour enrichissement personnel au détriment de la société, il voulut se retirer ; à ce moment-là, il détenait déjà plus de la moitié des actions.

Mais une telle cession en bloc était impossible sous les statuts existants : il fallait d'abord les modifier.

2010 – La modification des statuts

Le 21 octobre 2010, Vacher convoqua une assemblée générale extraordinaire.

L'un des points centraux de l'ordre du jour : la suppression pure et simple de l'article 11, paragraphe 2, qui limitait la détention d'actions à 10 %.

Cette modification était indispensable pour lui permettre de vendre d'un seul bloc l'ensemble de ses actions à un acheteur unique.

Elle ouvrit la voie à la détention – et à la cession – d'un nombre illimité d'actions.

La résolution fut adoptée. À peine un millier de voix s'y opposèrent.

Vacher bénéficia alors du soutien de deux représentants des actionnaires minoritaires – l'un allemand, l'autre français.

Pourquoi ? Nul ne le sait.

Ils détenaient à eux deux environ 5 000 à 6 000 voix et ne votèrent pas contre, comme le montre le procès-verbal.

Sans leur accord, la modification n'aurait jamais été adoptée.

Leurs motivations demeurent obscures ; il faudrait les interroger eux-mêmes.

# Lettre d'information n°10

2011 – L'arrivée de Village Center

Dès février 2011, les nouveaux actionnaires majoritaires apparurent : le groupe Promeo et sa filiale Village Center.

D'après le registre des actions, Village Center acquit alors de Vacher 30.638 actions (56,1%), presque toutes nanties.

Au cours de la même année, environ 6 000 actions supplémentaires furent achetées – cette fois avec le soutien actif des représentants des minoritaires, qui incitèrent les actionnaires français et allemands à vendre, soi-disant pour « protéger le Cahier des Charges ».

En réalité, cette campagne ne fit qu'une chose : donner à Village Center plus des deux tiers des actions et donc le contrôle total.

En 2011, deux conventions furent alors signées entre la SocNat et Village Center :

Convention de trésorerie – elle autorisait Village Center à se prêter à elle-même des fonds directement dans les réserves financières de la SocNat, sans autorisation préalable, à un taux particulièrement avantageux de 2,72 %.

L'analyse des intérêts perçus montre que Village Center a emprunté la quasi-totalité des réserves : les comptes sont de facto vides, les « réserves » ne subsistent que dans les bilans comptables.

Convention de gestion – elle confiait la gestion de la SocNat à Village Center elle-même, moyennant environ 1 million € par an.

Les conséquences furent majeures : le conseil d'administration n'avait plus rien à décider, plus rien à justifier devant l'assemblée générale.

Les minoritaires perdirent tout pouvoir, et le majoritaire prit les décisions pour tous.

Telle était la véritable nature de cette deuxième convention.

Selon le Code de commerce (art. L. 225-38 et s.), de tels contrats conclus avec un actionnaire détenant plus de 10 % et en tirant profit ne peuvent être approuvés que par les autres actionnaires.

# Lettre d'information n°10

Le bénéficiaire majoritaire ne peut ni participer au vote, ni même assister aux délibérations : lui ou ses représentants doivent quitter la salle.

Pourtant, ce furent les représentants des minoritaires qui votèrent pour ces conventions – au bénéfice du majoritaire et au détriment de la communauté.

Pourquoi ? Mystère.

Rétrospective – D'une œuvre commune à une société de capitaux

Ainsi, la communauté perdit progressivement sa majorité de la SocNat – non pas en un jour, mais par une succession de négligences, d'habitudes et d'un manque de clairvoyance juridique.

La SocNat aurait pu se protéger : en réservant l'actionnariat aux naturistes, en appliquant réellement la clause de 10 %, en assurant la transparence.

Elle ne l'a pas fait.

D'une société de naturistes, elle est devenue une société sur les naturistes.

Et le CHM, jadis symbole du mouvement, n'est plus qu'un « site » dans un portefeuille d'entreprise.

# Lettre d'information n°10

## Perspectives

Aujourd'hui, pour nous, l'essentiel n'est plus là : c'est le CHM lui-même qui compte.

La SocNat n'a jamais été que la gestionnaire – et non la propriétaire.

Ses structures internes n'ont aucune importance pour la suite.

L'important, c'est ceci : le CHM nous appartient à tous – à ceux qui l'ont créé, financé et fait vivre.

Que la SocNat ait un jour été presque entièrement à nous n'a plus qu'une valeur historique : cela explique seulement pourquoi on lui a donné tant de pouvoirs.

Désormais, nous devons revenir à l'essentiel : le CHM, sa communauté, et ses droits.

C'est pour cela que nous nous battons – devant les tribunaux, avec des faits, et avec la conviction que nous sommes ensemble les véritables propriétaires de ce lieu unique.

Dans la prochaine newsletter, nous exposerons ce que nous envisageons et comment nous voyons l'avenir de ce projet commun.

Avec nos salutations naturistes,

Andreas BRAUNE

Co-Président MontAmis

# Mot de la fin

## « SocNat : de 2000 à aujourd'hui – Comment la communauté a perdu la majorité »

Chères amies, chers amis du CHM,

Dans la dernière newsletter, nous avons raconté comment la SocNat est née – une société issue du mouvement naturiste, qui a marqué le CHM pendant des décennies.

Aujourd'hui, nous regardons ce qui s'est passé ensuite : le moment où l'équilibre s'est rompu.

C'est l'histoire d'une lente transformation – celle d'un projet communautaire naturiste devenu une société de capitaux ordinaire.

Ce qui, à l'époque, semblait n'être qu'une petite modification des statuts a tout changé :

une société d'idéalistes s'est muée en une entreprise d'investisseurs.

Mais une chose demeure : le CHM lui-même, notre œuvre commune.

2000 – Un tournant

À la fin du XX<sup>e</sup> siècle, tout semblait en ordre au CHM.

La SocNat, gestionnaire du terrain depuis 1963, fonctionnait selon le modèle établi :

les propriétaires de bungalows étaient aussi actionnaires, et les assemblées générales servaient à discuter de toutes les questions essentielles – notamment de la redevance annuelle.

Pourtant, cette gestion ne reposait sur aucun contrat écrit de gérance.

Aucune rémunération fixe de gestion n'était prévue.

Lors des assemblées, les finances du CHM et celles de la SocNat étaient constamment confondues – les bilans ne distinguaient pas l'argent de la communauté et celui de la société.