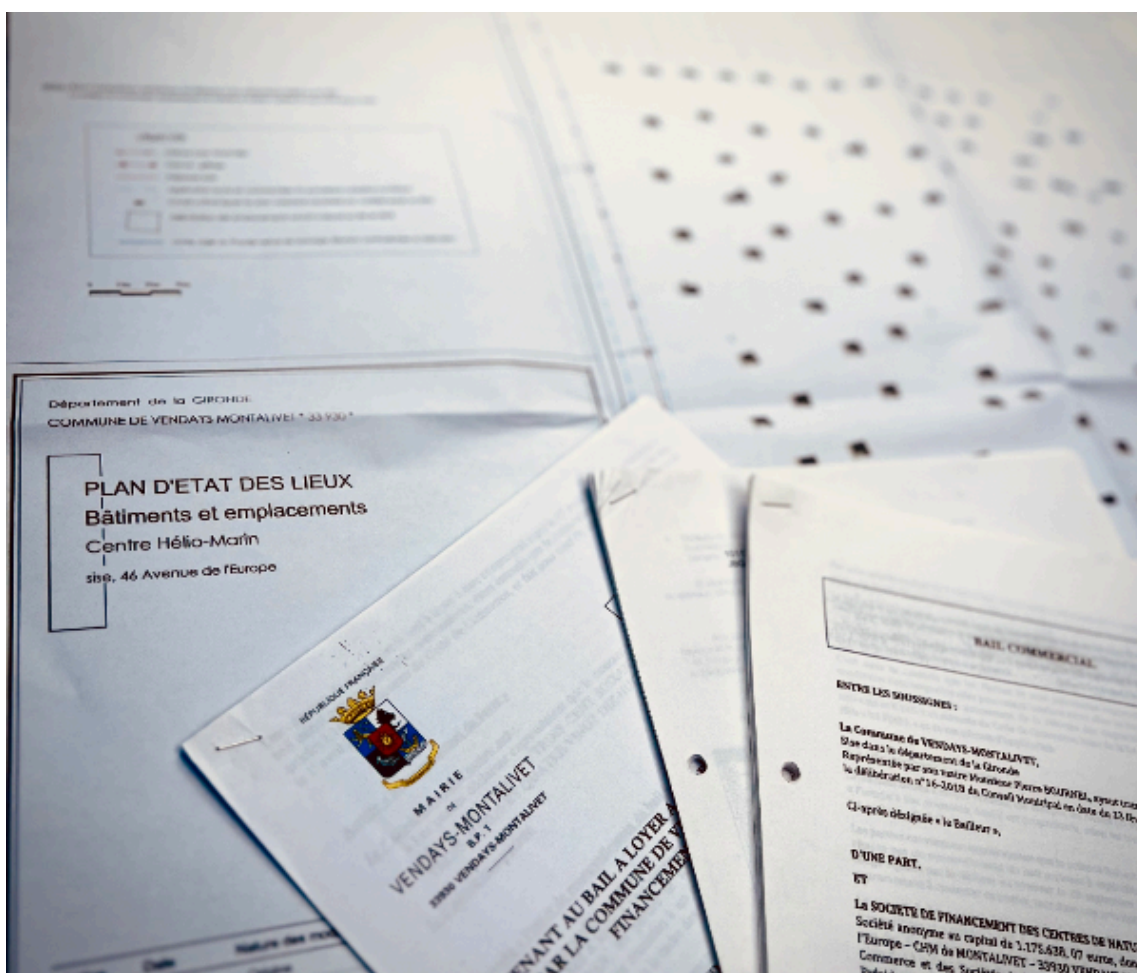


MontAmis



Le bail du CHM

Série de Newsletter 2026

Pourquoi nous nous intéressons au bail

L'année dernière, dans notre série de newsletters « **75 ans du CHM** », nous nous sommes penchés en détail sur l'histoire de notre centre. Cette année, nous souhaitons examiner plus précisément un aspect de cette histoire qui conserve aujourd'hui encore une importance très concrète : **le bail conclu entre la commune de Vendays-Montalivet et la SocNat.**

Le bail actuellement en vigueur a été conclu en 2018 pour une durée de neuf ans et arrive à échéance le **31 mars 2027**. Cela ne signifie toutefois pas que la relation locative prendra fin à cette date. Dès 2018, la commune s'est **expressément et irrévocablement engagée** à renouveler le bail pour une nouvelle période de neuf ans à sa première échéance. Pour ce renouvellement, elle a également renoncé à la faculté de résiliation aux échéances triennales.

On pourrait donc penser qu'il s'agit exclusivement d'une affaire entre la commune, propriétaire du terrain, et la SocNat, qui en est la locataire.

Mais quel rapport ce contrat a-t-il réellement avec nous ?

Beaucoup plus qu'on pourrait le penser, comme le montre l'histoire.

Il faut toutefois distinguer dès le départ deux choses : le bail entre la commune et la SocNat et le **Cahier des Charges (CDC)** ne sont pas une seule et même chose.

Nos droits et obligations concrets en tant que titulaires de droits sont notamment définis par le CDC. Le bail constitue, quant à lui, le cadre contractuel entre la commune et la SocNat.

Historiquement, cependant, ces deux éléments étaient loin de constituer deux univers distincts. Dès le premier bail conclu avec la SocNat, il est fait référence au CDC et des droits des propriétaires de l'époque y sont expressément inscrits.

Pour comprendre comment cette construction a vu le jour, il faut revenir à l'année 1962.

Partie 1 – 1962 : qui décidait de la future gestion du CHM ?

Lorsqu'en 1962 s'est posée la question de savoir qui devait à l'avenir assurer la gestion du CHM, le Centre Hélio-Marin existait déjà depuis plus d'une décennie. La SocNat n'est donc pas arrivée sur un terrain vierge pour y créer son propre centre de vacances. Il s'agissait au contraire de trouver une nouvelle solution pour **la gestion d'un CHM qui existait déjà.**

Jusqu'alors, cette mission avait été assurée par l'UTAM.

Et les propriétaires de l'époque n'étaient nullement disposés à laisser à d'autres le soin de décider seuls de sa succession.

Les propriétaires interviennent

Lors de l'assemblée générale de l'association des propriétaires du **4 août 1962**, la future gestion du CHM fut expressément abordée.

L'assemblée constata notamment que l'UTAM ne pouvait décider seule de l'organisme qui lui succéderait dans la gestion du CHM. Dans le même temps, les propriétaires exigèrent que leurs droits déjà acquis soient garantis et se prononcèrent en faveur d'une forme d'organisation dans laquelle les différents groupes d'usagers et de titulaires de droits seraient représentés. La commune fut

invitée à organiser à cette fin une réunion rassemblant l'ensemble des intérêts concernés.

Ce point est important pour comprendre la suite des événements :

Les propriétaires n'ont pas attendu que la commune et la SocNat trouvent une solution par-dessus leur tête. Ils ont eux-mêmes participé à la recherche d'un futur mode de gestion du CHM.

Le Conseil nouvellement élu de l'association reçut ensuite pour mission de mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale. Il décida d'engager des discussions avec Albert Lecocq et le maire et se pencha expressément sur les dispositions juridiques qui devaient être intégrées au futur contrat entre la commune et la société chargée de la gestion.

Une revendication générale se transforma ainsi en une négociation concrète.

Six exigences pour le futur bail

Le 11 août 1962, des conditions précises concernant la future organisation furent transmises à Albert Lecocq.

Les droits existants des sous-locataires devaient être garantis. La durée de leurs droits devait être liée à celle du bail principal. Leur propriété sur les installations édifiées sur les parcelles devait rester protégée, et ils devaient pouvoir eux-mêmes les louer ou les céder.

Une autre exigence était particulièrement remarquable :

En cas de défaillance de la SocNat, la gestion du CHM ne devait pas simplement s'interrompre. Il était prévu que la **Fédération Française de Naturisme (FFN)** puisse d'abord reprendre la gestion et, le cas échéant, qu'un groupement d'utilisateurs puisse ensuite l'assurer.

Le **Cahier des Charges** faisait lui aussi déjà partie de ces réflexions. Il devait être lié au bail principal ; un modèle de contrat destiné aux différents titulaires de droits était également prévu. Son contenu devait être discuté avec les propriétaires.

Quelques jours plus tard, Albert Lecocq confirma que les différents points évoqués correspondaient à l'esprit des discussions précédentes. Il transmit un projet de CDC ainsi qu'un projet du futur bail.

La question fut finalement examinée plus avant au sein d'une **Commission paritaire**, à laquelle participaient, aux côtés de la commune, notamment des représentants de l'UTAM, du Club du Soleil Bordeaux, de la FFN et des propriétaires de bungalows.

Les propriétaires ne s'étaient donc pas contentés de faire entendre leur voix de manière générale. **Leurs représentants ont concrètement participé à l'élaboration de la structure dans laquelle la SocNat devait prendre en charge la gestion du CHM.**

Et qu'est-ce qui a réellement été inscrit ensuite dans le bail ?

C'est précisément là que les choses deviennent intéressantes.

Car les revendications formulées en 1962 ne sont pas simplement restées consignées dans le procès-verbal d'une réunion. Des éléments essentiels se retrouvent ensuite dans le bail conclu entre la commune et la SocNat.

Le bail garantissait aux sous-locations une durée correspondant à celle du bail principal. En cas de défaillance de la SocNat, il accordait aux sous-locataires un

recours direct auprès de la commune et confirmait leur propriété sur leurs installations.

Le CDC fut lui aussi expressément intégré à l'ensemble contractuel.

Et la garantie qui nous intéresse tout particulièrement en cas de défaillance de la SocNat devint elle aussi une disposition contractuelle.

Le bail de **1968** montre particulièrement clairement qu'il ne s'agissait pas d'une disposition ponctuelle.

Ce contrat avait expressément pour objet de regrouper dans **un texte unique** les différents accords conclus depuis l'origine et de remplacer les actes antérieurs.

C'est précisément pour cette raison qu'il est particulièrement intéressant d'observer ce qui y fut à nouveau expressément consacré.

1968 : les droits restent partie intégrante du bail

L'article 7 du bail de 1968 prévoit expressément que la SocNat peut sous-louer des parcelles à ses clients et que ces sous-locations ont la même durée que le bail principal.

En cas de défaillance de la SocNat, les sous-locataires disposent d'un **recours direct auprès de la commune** afin de demander leur maintien sur le terrain.

Et le contrat précise expressément ce qui fait l'objet de cette sous-location :

uniquement le « terrain nu ».

Les installations fixes ou mobiles édifiées sur celui-ci par les titulaires de droits restent leur **« propriété absolue »**. Les propriétaires peuvent eux-mêmes louer ou céder ces installations.

Le lien avec le CDC est lui aussi expressément maintenu :

« Les rapports entre le concessionnaire et les sous-locataires seront régis par un cahier des Charges [...] »

Le CDC est déposé auprès de la commune et peut y être consulté par les personnes concernées. Un modèle du contrat entre la SocNat et le titulaire de droits est en outre annexé au bail.

Le bail et le CDC avaient donc des fonctions différentes – **mais ils faisaient partie d'un même ensemble contractuel.**

Et si la SocNat fait défaillance ?

L'article 8 du bail de 1968 est peut-être la disposition qui permet le mieux de comprendre la construction initiale.

En cas de défaillance de la SocNat, la **« gestion du Centre »** doit d'abord être reprise par la FFN. La commune peut ensuite conclure un nouveau bail avec une autre société ou une association. En cas de défaillance de la FFN, le texte prévoit même expressément comme solution possible un **« groupement d'usagers »**.

C'est un point remarquable.

Il montre en effet que l'existence du CHM et la gestion du CHM n'étaient pas assimilées à l'existence de la SocNat.

La SocNat pouvait disparaître. La gestion du CHM devait continuer.

Locataire – ou chargée de la gestion ?

Nous arrivons ainsi à une question qui nous accompagnera tout au long de cette série de newsletters.

Sur le plan formel, la situation paraît tout d'abord claire : la commune donne à bail à la SocNat le terrain communal **sur lequel se trouve le CHM**. C'est ainsi que le bail

de 1968 décrit la situation.

Mais la genèse historique de cette construction révèle un second niveau de lecture. Les propriétaires ont eux-mêmes débattu de la succession de l'UTAM. Leur assemblée générale a adopté des décisions. Leurs représentants élus ont négocié les conditions de la future gestion. Et ces conditions se retrouvent ensuite, pour une part essentielle, dans le bail conclu entre la commune et la SocNat.

Même les projets définitifs du bail et du CDC devaient encore, avant leur signature, être soumis aux conseillers juridiques de l'association des propriétaires – une procédure à laquelle Albert Lecocq avait donné son accord.

Historiquement, la SocNat n'apparaît donc pas simplement comme une entreprise quelconque qui aurait loué un terrain pour y exploiter ensuite son propre centre de vacances.

Le CHM existait déjà. Ses propriétaires étaient déjà là. Et ils ont eux-mêmes participé à l'organisation d'une succession pour assurer la gestion du CHM.

Nous examinerons plus précisément par la suite si cette mission initiale peut juridiquement être qualifiée de « **mandat** » au sens strict du terme et quelle portée elle peut encore avoir aujourd'hui.

Mais les documents de 1962, 1963 et 1968 permettent d'ores et déjà de constater une chose :

Ce n'est pas par hasard que les droits des propriétaires figuraient dans le bail. Ils y figuraient parce que les propriétaires eux-mêmes avaient participé à la mise en place de la nouvelle structure de gestion du CHM.

Dans la prochaine partie, nous ferons donc un saut de 1962 jusqu'à aujourd'hui :

Qu'est devenue cette construction – et quel rôle le Cahier des Charges actuel attribue-t-il aujourd'hui à la SocNat, à la commune et à nous, titulaires de droits ?

Partagez cette newsletter avec une voisine ou un copain, qui pourrait la trouver utile ou intéressante !

LE CABINET - Dossier numéro 001

Nous ouvrons aujourd'hui les archives du Cabinet.

Une série de petites fictions satiriques sur les droits, les contrats, les organisations... et les transitions parfois très douces.

Premier document : le compte rendu du premier entretien.

À découvrir grâce à MontAmis.

À suivre.

TRÈS SATIRIQUE.

LE CABINET

Département des transitions douces

Dossier N° 001

___Compte Rendu : Premier entretien___

Client : Vous pouvez donc modifier des droits existants ?

PDG : Non. Nous ne modifions aucun droit.

C. : Mais c'est précisément ce que je veux.

PDG : Alors vous êtes au bon endroit.

C. : Comment ça ?

PDG : Nous accompagnons les transitions.

C. : Quelles transitions ?

PDG : De « indispensable » à « historiquement acquis ».

C. : Et ensuite ?

PDG : À « plus tout à fait d'actualité ».

C. : Et ensuite ?

PDG : Alors se pose la question de savoir si le droit est encore nécessaire.

C. : Mais c'est un droit !

PDG : Bien entendu.

C. : Et il le reste ?

PDG : Naturellement.

C. : Même s'il ne figure plus dans le contrat ?

PDG : Nous ne créons aucune insécurité juridique.

C. : Alors, où figure-t-il ?

PDG : Quelque part... dans une annexe.

C. : Laquelle ?

PDG : Celle de 2012.

C. : Elle est toujours valable ?

PDG : Bien entendu.

C. : Alors, tout va bien.

PDG : Parfaitement.

C. : Pourquoi ai-je besoin de vous, alors ?

PDG : Parce que grâce à nous, plus personne ne sait qu'il existe.

TRÈS SATIRIQUE

Fiction satirique *MontAmis 2026

Der Pachtvertrag des CHM

Newsletter-Serie 2026

Warum wir uns mit dem Pachtvertrag beschäftigen

Im vergangenen Jahr haben wir uns in unserer Newsletter-Reihe „**75 Jahre CHM**“ ausführlich mit der Geschichte unseres Geländes beschäftigt. In diesem Jahr möchten wir einen Teil dieser Geschichte genauer betrachten, der bis heute von unmittelbarer Bedeutung ist: **den Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Vendays-Montalivet und der SocNat.**

Der derzeitige Pachtvertrag wurde 2018 für neun Jahre geschlossen und endet am **31. März 2027**. Damit endet jedoch nicht das Pachtverhältnis. Bereits 2018 hat sich die Gemeinde **ausdrücklich und unwiderruflich verpflichtet**, den Pachtvertrag bei seiner ersten Fälligkeit für weitere neun Jahre zu erneuern. Für diese Erneuerung des Pachtvertrages hat sie außerdem auf eine Kündigung zu den dreijährigen Terminen verzichtet.

Man könnte deshalb meinen, dies sei ausschließlich eine Angelegenheit zwischen der Gemeinde als Eigentümerin des Geländes und der SocNat als Pächterin.

Doch was hat dieser Vertrag eigentlich mit uns zu tun?

Sehr viel, wie ein Blick in die Geschichte zeigt.

Dabei müssen wir von Anfang an zwei Dinge unterscheiden: Der Pachtvertrag zwischen Gemeinde und SocNat und das **Cahier des Charges (CDC)** sind nicht dasselbe. Unsere konkreten Rechte und Pflichten als Rechteinhaber werden insbesondere im CDC geregelt. Der Pachtvertrag bildet dagegen den vertraglichen Rahmen zwischen Gemeinde und SocNat.

Historisch waren beide jedoch keineswegs voneinander getrennte Welten. Bereits der erste Pachtvertrag mit der SocNat verweist auf das CDC und enthält ausdrücklich Rechte der damaligen Eigentümer.

Wie es dazu kam, führt uns zurück in das Jahr 1962.

Teil 1 – 1962: Wer bestimmte über die zukünftige Verwaltung des CHM?

Als 1962 die Frage aufkam, wer künftig die Verwaltung des CHM übernehmen sollte, bestand das Centre Hélió-Marin bereits seit mehr als einem Jahrzehnt. Die SocNat kam also nicht auf ein leeres Grundstück, um dort ein eigenes Ferienzentrum zu errichten. Gesucht wurde vielmehr eine neue Lösung für die **Verwaltung eines bereits bestehenden CHM**.

Bis dahin hatte die UTAM diese Aufgabe wahrgenommen.

Und die damaligen Eigentümer waren keineswegs bereit, die Entscheidung über deren Nachfolge einfach anderen zu überlassen.

Die Eigentümer mischen sich ein

Auf der Generalversammlung des Eigentümervereins vom **4. August 1962** wurde die zukünftige Verwaltung des CHM ausdrücklich behandelt.

Die Versammlung stellte unter anderem fest, dass die UTAM nicht allein darüber entscheiden könne, wer ihre Nachfolge bei der Verwaltung des CHM antreten sollte. Gleichzeitig verlangten die Eigentümer die Sicherung ihrer bereits erworbenen Rechte und sprachen sich für eine Organisationsform aus, in der die verschiedenen Gruppen der Nutzer und Rechteinhaber vertreten sein sollten. Die Gemeinde wurde aufgefordert, hierzu eine Zusammenkunft aller betroffenen Interessen einzuberufen. Das ist für das Verständnis der späteren Entwicklung wichtig:

Die Eigentümer warteten nicht darauf, dass Gemeinde und SocNat über ihre Köpfe hinweg eine Lösung fanden. Sie beteiligten sich selbst an der Suche nach der zukünftigen Verwaltung des CHM.

Der neu gewählte Conseil des Vereins erhielt anschließend den Auftrag, die Beschlüsse der Generalversammlung umzusetzen. Er beschloss Gespräche mit Albert Lecocq und dem Bürgermeister – und beschäftigte sich ausdrücklich mit den juristischen Bestimmungen, die in den zukünftigen Vertrag zwischen Gemeinde und Verwaltungsgesellschaft aufgenommen werden sollten.

Damit wurde aus einer allgemeinen Forderung eine konkrete Verhandlung.

Sechs Forderungen für den zukünftigen Pachtvertrag

Am 11. August 1962 wurden Albert Lecocq konkrete Bedingungen für die zukünftige Konstruktion übermittelt.

Die bestehenden Rechte der Unterpächter sollten gesichert werden. Die Dauer ihrer Rechte sollte an die Dauer des Hauptpachtvertrages gekoppelt sein. Ihr Eigentum an den auf den Parzellen errichteten Anlagen sollte geschützt bleiben und sie sollten diese selbst vermieten oder übertragen können.

Besonders bemerkenswert war eine weitere Forderung:

Sollte die SocNat ausfallen, sollte die Verwaltung des CHM nicht einfach zusammenbrechen. Vielmehr sollte zunächst die **Fédération Française de Naturisme (FFN)** und gegebenenfalls ein Zusammenschluss der Nutzer die Verwaltung übernehmen können.

Auch das **Cahier des Charges** war bereits Bestandteil dieser Überlegungen. Es sollte mit dem Hauptpachtvertrag verbunden werden; ebenso war ein Muster des Vertrages mit den einzelnen Rechteinhabern vorgesehen. Über dessen Inhalt sollte mit den Eigentümern gesprochen werden.

Albert Lecocq bestätigte wenige Tage später, dass die genannten Punkte den Geist der vorausgegangenen Gespräche wiedergaben. Er übersandte einen Entwurf des CDC und einen Entwurf des zukünftigen Pachtvertrages.

Schließlich wurde die Angelegenheit in einer **Commission paritaire** weiterbehandelt, an der neben der Gemeinde unter anderem Vertreter der UTAM, des Club du Soleil Bordeaux, der FFN und der Bungalow-Eigentümer beteiligt waren.

Die Eigentümer hatten sich damit nicht nur allgemein zu Wort gemeldet. **Ihre Vertreter wirkten konkret an der Konstruktion mit, nach der die SocNat die Verwaltung des CHM übernehmen sollte.**

Und was davon stand anschließend wirklich im Pachtvertrag?

Genau hier wird es interessant.

Denn die Forderungen von 1962 verschwanden nicht einfach in einem Sitzungsprotokoll. Wesentliche Punkte finden sich anschließend im Pachtvertrag zwischen Gemeinde und SocNat wieder.

Der Pachtvertrag sicherte die Dauer der Unterpacht entsprechend der Dauer des Hauptpachtvertrages. Er gewährte den Unterpächtern bei einem Ausfall der SocNat einen direkten Rückgriff auf die Gemeinde und bestätigte ihr Eigentum an ihren Anlagen.

Auch das CDC wurde ausdrücklich in das Vertragsgefüge aufgenommen.

Und die für uns besonders interessante Absicherung für den Fall eines Ausfalls der SocNat wurde ebenfalls Vertragsbestandteil.

Dass dies kein einmaliger Vorgang war, zeigt der Pachtvertrag von **1968** besonders deutlich.

Dieser Vertrag sollte ausdrücklich die verschiedenen seit Beginn getroffenen Vereinbarungen in **einem einheitlichen Text** zusammenfassen und die früheren Urkunden ersetzen.

Gerade deshalb ist bemerkenswert, was darin erneut festgeschrieben wurde.

1968: Die Rechte bleiben Bestandteil des Pachtvertrages

Art. 7 des Pachtvertrages 1968 bestimmt ausdrücklich, dass die SocNat Parzellen an ihre Kunden untervermieten darf und dass diese Unterpachten dieselbe Dauer haben wie der Hauptpachtvertrag.

Bei einem Ausfall der SocNat erhalten die Unterpächter einen **direkten Rechtsweg gegenüber der Gemeinde**, um ihren Verbleib auf dem Gelände zu verlangen.

Und der Vertrag stellt ausdrücklich klar, was Gegenstand dieser Unterpacht ist: **nur das „terrain nu“ – der unbebaute Grund.**

Die darauf von den Rechteinhabern errichteten festen oder mobilen Anlagen bleiben deren **„propriété absolue“**. Die Eigentümer dürfen diese Anlagen selbst vermieten oder übertragen.

Auch die Verbindung zum CDC bleibt ausdrücklich bestehen:

„Les rapports entre le concessionnaire et les sous-locataires seront régis par un cahier des Charges [...]“

Das CDC befindet sich bei der Gemeinde und kann dort von den Betroffenen eingesehen werden. Außerdem ist dem Pachtvertrag ein Muster des Vertrages zwischen SocNat und Rechteinhaber beigelegt.

Pachtvertrag und CDC hatten also unterschiedliche Aufgaben – **aber sie gehörten zu einem gemeinsamen Vertragsgefüge.**

Und wenn die SocNat ausfällt?

Art. 8 des Pachtvertrages 1968 ist vielleicht die Bestimmung, die die ursprüngliche Konstruktion am deutlichsten erkennen lässt.

Bei einem Ausfall der SocNat soll die **„gestion du Centre“** zunächst von der FFN übernommen werden. Anschließend kann die Gemeinde einen neuen Pachtvertrag mit einer anderen Gesellschaft oder einem Verein schließen. Falls die FFN ausfällt, wird ausdrücklich sogar ein **„groupement d'usagers“**, also ein Zusammenschluss der Nutzer, als mögliche Lösung genannt.

Das ist bemerkenswert.

Denn damit wird deutlich, dass die Existenz des CHM und die Verwaltung des CHM nicht mit der Existenz der SocNat gleichgesetzt wurden.

Die SocNat konnte ausfallen. Die Verwaltung des CHM sollte weitergehen.

Pächterin – oder mit der Verwaltung beauftragt?

Damit kommen wir zu einer Frage, die uns durch diese Newsletter-Reihe begleiten wird.

Formal ist die Situation zunächst eindeutig: Die Gemeinde verpachtet der SocNat das kommunale Gelände, **auf dem sich das CHM befindet**. Der Pachtvertrag von 1968 beschreibt es genau so.

Aber die historische Entstehung dieser Konstruktion zeigt eine zweite Ebene. Die Eigentümer diskutierten selbst über die Nachfolge der UTAM. Ihre Generalversammlung fasste Beschlüsse. Ihre gewählten Vertreter verhandelten Bedingungen für die zukünftige Verwaltung. Diese Bedingungen finden sich anschließend in wesentlichen Teilen im Pachtvertrag zwischen Gemeinde und SocNat wieder.

Selbst die endgültigen Entwürfe von Pachtvertrag und CDC sollten vor ihrer Unterzeichnung noch den juristischen Beratern des Eigentümervereins vorgelegt werden – ein Vorgehen, dem Albert Lecocq zustimmte.

Deshalb erscheint die SocNat historisch nicht einfach als irgendein Unternehmen, das ein Grundstück pachtete und darauf anschließend sein eigenes Ferienzentrum betrieb.

Das CHM war bereits da. Seine Eigentümer waren bereits da. Und sie waren selbst daran beteiligt, eine Nachfolge für die Verwaltung des CHM zu organisieren.

Ob man diese ursprüngliche Beauftragung juristisch als ein „Mandat“ im engeren Sinne bezeichnen kann und welche Bedeutung sie heute noch besitzt, werden wir noch genauer betrachten.

Eines lässt sich aus den Dokumenten von 1962, 1963 und 1968 aber bereits feststellen:

Die Rechte der Eigentümer standen nicht zufällig im Pachtvertrag. Sie standen dort, weil die Eigentümer selbst an der Entstehung der neuen Verwaltungsstruktur des CHM beteiligt waren.

Im nächsten Teil wollen wir deshalb einen Sprung von 1962 in die Gegenwart machen:

Was ist aus dieser Konstruktion geworden – und welche Rolle weist das heutige Cahier des Charges der SocNat, der Gemeinde und uns Rechteinhabern zu?

Schickt den Newsletter doch weiter - an eine Nachbarin oder einen Freund, denen er helfen oder gefallen könnte.

LE CABINET - Akte Nummer 001

Heute öffnen wir die Archive des Kabinetts.

Eine Serie kleiner satirischer Fiktionen über Rechte, Verträge, Organisationen ... und manchmal sehr sanfte Übergänge.

Erstes Dokument: die Mitschrift des Erstgesprächs.

Fortsetzung folgt.

STRENG SATIRISCH

LE CABINET

Abteilung für sanfte Übergänge

Akte N° 001

___Gesprächsprotokoll Erstgespräch___

Kunde: Sie können also bestehende Rechte verändern?

Berater: Nein. Wir verändern keine Rechte.

K.: Aber genau das möchte ich.

B.: Dann sind Sie bei uns richtig.

K.: Wie jetzt?

B.: Wir begleiten Übergänge.

K.: Welche Übergänge?

B.: Von „unverzichtbar“ zu „historisch gewachsen“.

K.: Und dann?

B.: Zu „nicht mehr ganz zeitgemäß“.

K.: Und dann?

B.: Dann stellt sich die Frage, ob das Recht überhaupt noch benötigt wird.

K.: Aber es ist doch ein Recht!

B.: Selbstverständlich.

K.: Und das bleibt es?

B.: Natürlich.

K.: Auch wenn es nicht mehr im Vertrag steht?

B.: Wir schaffen keine Rechtsunsicherheit.

K.: Wo steht es dann?

B.: Irgendwo... in einem Anhang.

K.: Welchem?

B.: Dem von 2012.

K.: Der gilt noch?

B.: Natürlich.

K.: Dann ist doch alles in Ordnung.

B.: Vollkommen.

K.: Warum brauche ich Sie dann?

B.: Weil dank uns niemand mehr weiß, dass er existiert.

STRENG SATIRISCH

Satirische Fiktion ©MontAmis 2026

The CHM Lease

Newsletters Series in 2026

Why we are looking at the lease

Last year, in our newsletter series “**75 Years of the CHM**”, we took an in-depth look at the history of our site. This year, we would like to examine more closely one particular part of that history which remains of direct importance to us today: **the lease between the Municipality of Vendays-Montalivet and SocNat.**

The current lease was concluded in 2018 for a period of nine years and expires on **31 March 2027**. This does not, however, mean that the lease relationship itself will come to an end. As early as 2018, the Municipality **expressly and irrevocably committed itself** to renewing the lease for a further nine years upon its first expiry. For this renewal, it also waived its right to terminate the lease at the three-year intervals.

One might therefore assume that this is exclusively a matter between the Municipality, as owner of the land, and SocNat, as its tenant.

But what does this contract actually have to do with us?

A great deal, as a look at the history shows.

From the outset, however, we need to distinguish between two things: the lease between the Municipality and SocNat and the **Cahier des Charges (CDC)** are not the same. Our specific rights and obligations as rights holders are governed in particular by the CDC. The lease, on the other hand, provides the contractual framework between the Municipality and SocNat.

Historically, however, the two were by no means separate worlds. The very first lease with SocNat already refers to the CDC and expressly contains rights belonging to the owners at the time.

To understand how this came about, we need to go back to 1962.

Part 1 – 1962: Who decided on the future management of the CHM?

When the question arose in 1962 as to who should take over the future management of the CHM, the Centre Hélió-Marin had already existed for more than a decade.

SocNat did not therefore arrive on an empty plot of land in order to establish its own holiday centre. What was needed instead was a new solution for **the management of an already existing CHM.**

Until then, this task had been carried out by UTAM.

And the owners at the time were by no means prepared simply to leave the decision about its successor to others.

The owners get involved

At the general meeting of the owners’ association on **4 August 1962**, the future management of the CHM was expressly discussed.

Among other things, the meeting concluded that UTAM could not decide on its own who should succeed it in managing the CHM. At the same time, the owners demanded that their already acquired rights be safeguarded and called for an organisational structure in which the various groups of users and rights holders would be represented. The Municipality was asked to convene a meeting bringing together all the interests concerned.

This is important for understanding what happened next:

The owners did not simply wait for the Municipality and SocNat to find a solution over their heads. They themselves took part in the search for the future management structure of the CHM.

The newly elected Council of the association was subsequently instructed to implement the decisions of the general meeting. It decided to hold discussions with Albert Lecocq and the Mayor and expressly considered the legal provisions that were to be incorporated into the future contract between the Municipality and the management company.

What had begun as a general demand thus developed into concrete negotiations.

Six demands for the future lease

On 11 August 1962, specific conditions for the future arrangement were submitted to Albert Lecocq.

The existing rights of the subtenants were to be safeguarded. The duration of their rights was to be linked to the duration of the main lease. Their ownership of the structures and installations erected on their plots was to remain protected, and they were to be free to rent out or transfer those structures themselves.

Another demand was particularly noteworthy:

If SocNat were to fail, the management of the CHM was not simply to collapse. Instead, the **Fédération Française de Naturisme (FFN)** was initially to be able to take over the management and, if necessary, an association of users could subsequently do so.

The **Cahier des Charges** was already part of these considerations as well. It was to be linked to the main lease, and a standard form of contract with the individual rights holders was also envisaged. Its contents were to be discussed with the owners.

A few days later, Albert Lecocq confirmed that the points raised reflected the spirit of the preceding discussions. He sent a draft of the CDC and a draft of the future lease. The matter was ultimately considered further by a **Commission paritaire** – a joint commission – in which, alongside the Municipality, representatives of UTAM, the Club du Soleil Bordeaux, the FFN and the bungalow owners, among others, participated.

The owners had therefore done much more than simply make their views known.

Their representatives were directly involved in shaping the structure under which SocNat was to take over the management of the CHM.

And what actually appeared in the lease?

This is where things become particularly interesting.

The demands made in 1962 did not simply disappear into the minutes of a meeting. Key elements subsequently appeared in the lease between the Municipality and SocNat.

The lease ensured that the duration of the subleases corresponded to the duration of the main lease. In the event of SocNat's failure, it gave the subtenants direct recourse to the Municipality and confirmed their ownership of their structures and installations.

The CDC was also expressly incorporated into the contractual framework.

And the safeguard that is of particular interest to us in the event of SocNat's failure also became part of the contract.

The **1968 lease** shows particularly clearly that this was not merely a one-off arrangement.

That contract was expressly intended to bring together the various agreements reached since the beginning in **a single, unified text** and to replace the earlier instruments.

For that very reason, it is particularly significant to see what was once again expressly included.

1968: The rights remain part of the lease

Article 7 of the 1968 lease expressly provides that SocNat may sublet plots to its clients and that these subleases are to have the same duration as the main lease.

In the event of SocNat's failure, the subtenants are given **direct recourse to the Municipality** in order to request that they be allowed to remain on the site.

And the contract expressly clarifies what is the subject of these subleases:

only the “terrain nu” – the undeveloped land itself.

The fixed or mobile structures erected on it by the rights holders remain their **“propriété absolue” – absolute property**. The owners are free to rent out or transfer these structures themselves.

The link with the CDC is also expressly maintained:

“Les rapports entre le concessionnaire et les sous-locataires seront régis par un cahier des Charges [...]”

The CDC is held by the Municipality and may be consulted there by those concerned. A model contract between SocNat and the rights holder is also attached to the lease.

The lease and the CDC therefore served different purposes – **but they formed part of a common contractual framework.**

And what if SocNat fails?

Article 8 of the 1968 lease is perhaps the provision that most clearly reveals the original structure.

In the event of SocNat's failure, the **“gestion du Centre” – management of the Centre** is initially to be taken over by the FFN. The Municipality may subsequently conclude a new lease with another company or an association. If the FFN itself is unable to take over, the contract even expressly identifies a **“groupement d'usagers” – a group or association of users** as a possible solution.

This is remarkable.

It makes clear that the existence of the CHM and the management of the CHM were not considered synonymous with the existence of SocNat.

SocNat could fail. The management of the CHM was to continue.

Tenant – or entrusted with the management?

This brings us to a question that will accompany us throughout this newsletter series.

Formally, the situation initially appears clear: the Municipality leases to SocNat the municipal land **on which the CHM is located**. This is precisely how the 1968 lease describes the situation.

But the historical origins of this arrangement reveal a second level.

The owners themselves discussed who should succeed UTAM. Their general meeting adopted resolutions. Their elected representatives negotiated conditions for the future management. And key elements of those conditions subsequently appeared in the lease between the Municipality and SocNat.

Even the final drafts of the lease and the CDC were to be submitted to the legal advisers of the owners' association before being signed – a procedure to which Albert Lecocq agreed.

Historically, SocNat therefore does not appear simply as an ordinary company that leased a piece of land and then operated its own holiday centre on it.

The CHM was already there. Its owners were already there. And they themselves participated in organising a successor to manage the CHM.

We will examine more closely later whether this original entrustment can legally be described as a “**mandate**” in the strict legal sense, and what significance it may still have today.

But one thing can already be established from the documents of 1962, 1963 and 1968:

The owners' rights did not appear in the lease by chance. They were there because the owners themselves had participated in the creation of the new management structure of the CHM.

In the next part, we will therefore make a leap from 1962 to the present day:

What has become of this structure – and what role does today's Cahier des Charges assign to SocNat, the Municipality and to us, the rights holders?



Suivez-nous... Folgt uns... Follow...



**Tu veux recevoir nos news ?
Want to receive our newsletter ?
Willst du unseren Newsletter bekommen ?**

montamis@montamis.com

MONTAMIS

Nous sommes là pour la défense des droits des propriétaires du CHM
Wir sind engagiert für die Vertretung der Rechte der Eigentümer des CHM.

MontAmis
Credit Agricole d'Aquitaine
IBAN : FR76 1330 6000 3023 1084 8965 056
BIC: AGRIFRPP833

ADHESION / MITGLIEDSCHAFT
CLIQUEZ ICI - HIER KLICKEN

UN DON / EINE SPENDE
CLIQUEZ ICI - HIER KLICKEN



46 Avenue de l'Europe, BP 63
33930 Vendays-Montalivet
montamis@montamis.com