

MontAmis[☀]





Le Président
Didier VACHER



Conclusion :

Le personnel communal (que je veux remercier pour son travail efficace), le matériel et le budget sont prévus pour gérer la commune dans des circonstances ordinaires ; nous savons tous que le cataclysme que nous avons vécu fait partie des circonstances exceptionnelles rares et peut être uniques ; aussi il nous faut prendre conscience qu'il nous faudra beaucoup d'argent, beaucoup de travail, de patience, de compréhension et de solidarité pour reconstruire notre commune.

En cette période de cérémonies du souvenirs, marquant la fin des combats dans le Médoc 39/45, certains se souviennent de l'état de la forêt et du village à l'époque brûlés, bombardés, plastiqués, minés tout était à refaire comme aujourd'hui.

Depuis le 28 décembre, ensemble nous avons déjà commencé à reconstruire, il nous faut continuer aujourd'hui, pour que demain ressemble à hier.

A suivre...

Michel BIBÉY

Source: Le magazine de la Mairie (2000)

Le bail du CHM

Série de Newsletter 2026

Partie 2 – Quel rapport cette construction a-t-elle encore avec nous aujourd'hui ?

Dans la première partie de notre série, nous sommes remontés à l'année 1962. Nous avons vu que les propriétaires du CHM, qui existait déjà à cette époque, avaient eux-mêmes participé à la recherche d'un successeur à l'UTAM. Leurs représentants avaient négocié les conditions de la future gestion du Centre Hélio-Marin – et des éléments essentiels de ces conditions se sont ensuite retrouvés dans les baux de 1963 et de 1968.

Mais cela remonte à plus de soixante ans.

Quel rapport cette histoire a-t-elle encore avec nous aujourd'hui ?

Bien plus qu'on ne pourrait le penser à première vue.

Car cette construction initiale n'a nullement disparu avec les premiers baux. On la retrouve également dans les baux ultérieurs de **2000 et 2009**, puis dans le **Cahier des Charges de 2012 (CDC)**, qui s'applique aujourd'hui aux propriétaires de bungalows.

Le CDC – partie intégrante de la construction, mais pas une simple annexe au bail

Ce point est important, car il est parfois affirmé que le CDC n'aurait été qu'une annexe à un bail déterminé et qu'il aurait disparu avec celui-ci.

Or, l'examen des baux de **2000 et 2009** montre tout autre chose.

Le **Cahier des Charges y fait expressément l'objet d'une section spécifique au sein du bail**. Il appartient donc clairement à l'ensemble juridique et contractuel qui relie la Commune, la SocNat et les titulaires de droits.

Mais il n'y est précisément **pas simplement désigné comme une « annexe » au bail**.

Le bail de 2009 est encore plus explicite. À propos du CDC du 13 juin 2002 alors en vigueur, il prévoit :

« le cahier des charges du 13 juin 2002 pourra être annulé et remplacé par un nouveau cahier des charges »

Le CDC de 2002 pouvait donc, dans un délai déterminé, **être annulé et remplacé par un nouveau CDC**.

À cette occasion, la SocNat s'engageait expressément à intégrer, autant que faire se peut, les souhaits et demandes formulés par les représentants des associations de propriétaires de bungalows.

Et que devait-il se passer si aucun accord n'était trouvé avec les associations de propriétaires ?

Le bail le dit expressément :

« le cahier des charges du 13 juin 2002 continuera à s'appliquer »

Le CDC existant continuait donc à s'appliquer.

Ce point est essentiel pour comprendre la construction :

Le nouveau bail de 2009 était conclu. Le CDC de 2002, déjà existant, continuait parallèlement à s'appliquer. Son remplacement nécessitait une procédure distincte.

Le bail et le CDC sont donc étroitement liés, mais ils remplissent des fonctions différentes.

Le bail règle la relation entre la **Commune, propriétaire et bailleur du terrain**, et la **SocNat, locataire principale**.

Le CDC règle notamment les relations juridiques entre la **SocNat, en sa qualité de locataire principale et gestionnaire**, et les **titulaires des droits d'usage**.

Et dès 2009 apparaît déjà un autre principe que nous retrouverons ensuite dans le CDC de 2012 :

Les règles applicables aux propriétaires de bungalows ne devaient pas être déterminées par la seule SocNat. Les associations de propriétaires devaient expressément être associées au processus prévu pour leur modification.

Sommes-nous simplement des clients de la SocNat ?

L'article 1 du CDC de 2012 désigne la SocNat comme :

« locataire principale et gérante du centre »

Cette distinction est importante.

D'une part, la SocNat est liée à la Commune par un bail. D'autre part, elle gère le CHM et les relations juridiques qui y existent.

Notre propre situation n'est pas davantage décrite par le CDC comme celle de simples clients d'un camping ou d'un établissement de vacances.

L'article 3 qualifie expressément le *droit d'usage* de :

« droit réel sur la propriété d'autrui »

et renvoie à ce titre aux articles 625 et suivants du Code civil. Il précise également que ce droit s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Indépendamment des questions juridiques de détail, un point est essentiel pour notre analyse :

Le CDC lui-même décrit notre situation juridique comme un droit portant sur la propriété d'autrui – et non comme une simple relation contractuelle entre une entreprise et son client.

Et à qui appartient cette « propriété d'autrui » ? La Commune.

C'est ici que la Commune réapparaît.

L'article 4 du CDC lie expressément la durée du *droit d'usage* au **bail principal conclu entre la Commune et la SocNat**. Les nouveaux *droits d'usage* doivent être portés à la connaissance de la Commune en sa qualité de *bailleur principal*. Les droits déjà accordés sont maintenus dans les conditions prévues par cet article. Mais son dernier alinéa est particulièrement important.

Lorsque le bail principal prend fin – quelle qu'en soit la raison –, les titulaires des droits d'usage ont le droit de s'adresser directement à la Commune afin de régler avec elle leur situation contractuelle future et leur maintien sur le terrain.

Ce droit n'apparaît pas pour la première fois en 2012.

Les **baux de 2000 et de 2009** contiennent déjà cette disposition dans les mêmes termes. La SocNat était même tenue d'insérer cette clause dans les contrats qu'elle concluait avec les sous-locataires et les titulaires de droits.

Ce droit n'était donc ni accessoire ni dissimulé.

Il devait expressément être porté à la connaissance des titulaires de droits et faire partie de leurs relations contractuelles.

Poussons maintenant cette disposition jusqu'à sa conséquence logique :

Lorsque le bail principal prend fin, la base contractuelle sur laquelle repose la position de la SocNat en qualité de locataire principale et de gestionnaire disparaît.

Le bail disparaît – la fonction de la SocNat disparaît.

Les titulaires de droits, eux, sont toujours là. Les bungalows sont toujours là. Et le CHM est toujours là.

C'est précisément pour cette situation que, pendant des décennies, la possibilité de s'adresser directement à la Commune a été prévue.

Cela met en évidence une différence fondamentale :

La SocNat peut disparaître de cette construction contractuelle. Les titulaires de droits et le CHM demeurent.

Que se passe-t-il lorsqu'un bungalow est vendu ?

Ici encore apparaît la particularité de notre système.

Un bungalow et le *droit d'usage* portant sur sa parcelle ne sont juridiquement pas la même chose.

Le CDC qualifie le bungalow de *bien meuble*. Son propriétaire peut en principe le vendre librement. Mais la vente du bungalow ne confère pas, à elle seule, un droit sur la parcelle. Le *droit d'usage* correspondant doit donc également être transféré.

Le formulaire de transfert dont nous disposons désigne expressément un *vendeur* et un *acquéreur*. L'acquéreur reprend les obligations découlant du CDC ainsi que les *redevances* dues à compter de la prise de possession. Le document est signé par le vendeur, l'acquéreur et la Direction de la SocNat.

Fait particulièrement intéressant, le formulaire lui-même parle de :

« formalités de transfert de propriété »

Les rôles doivent ici être clairement distingués :

La SocNat n'est pas le vendeur du bungalow.

Le vendeur et l'acquéreur transfèrent la propriété privée du bungalow ainsi que la situation juridique qui lui est liée. La SocNat accompagne et documente cette opération en sa qualité de gestionnaire. La signature de la Direction atteste du respect des formalités prévues.

Il n'en résulte aucun droit de veto discrétionnaire de la SocNat.

La Direction ne décide pas, selon son bon vouloir, si un propriétaire peut ou non transférer son bungalow et les droits qui y sont attachés.

La SocNat doit ensuite informer la Commune, en sa qualité de *bailleur*, du transfert du *droit d'usage*.

La propriétaire du terrain sait ainsi qui est titulaire du droit correspondant sur son propre terrain.

Qui paie réellement le loyer à la Commune ?

En vertu de son bail commercial, la SocNat verse un loyer à la Commune.

L'article 6 du CDC règle quant à lui la *redevance* annuelle due par les titulaires des *droits d'usage*. Parmi les coûts pris en compte, le CDC mentionne expressément les :

« loyers »

Dans la construction contractuelle que nous examinons ici, le loyer déterminant est celui dû pour le terrain loué à la Commune.

Le lien apparaît donc clairement :

Juridiquement, la SocNat est débitrice envers la Commune du loyer prévu par le bail. Économiquement, cette charge est supportée au travers des redevances versées par les titulaires de droits.

La SocNat se situe ainsi, en sa qualité de **gestionnaire, entre la Commune et les titulaires de droits** : elle perçoit les redevances et assume notamment, grâce à celles-ci, les obligations résultant de ce système à l'égard de la Commune.

La SocNat peut-elle décider seule de nos règles ?

L'article 17 du CDC apporte également une réponse claire à cette question.

La SocNat ne peut pas modifier le CDC à sa guise.

Les modifications ne peuvent intervenir que pour les finalités prévues par le CDC : **respecter des dispositions légales ou réglementaires, protéger le naturisme ou protéger les intérêts des propriétaires et des usagers du Centre.**

Les intérêts économiques ou commerciaux propres à la SocNat ne constituent pas, selon le CDC, un motif permettant de modifier les règles applicables aux titulaires de droits.

Et même dans le cadre de ces finalités limitées, la SocNat ne peut pas agir seule.

Une **concertation avec les associations** est prévue avant toute modification.

En outre, le CDC exige **l'accord exprès et préalable de la Commune en sa qualité de propriétaire du terrain.**

Nous retrouvons ici encore un principe déjà clairement visible dans le bail de 2009 :

Les règles applicables aux titulaires de droits ne sont pas à la libre disposition de la SocNat.

Que reste-t-il de la construction initiale ?

Nous pouvons maintenant revenir à notre question de départ.

En 1962, la SocNat est entrée dans la gestion d'un CHM qui existait déjà.

Les premiers baux ont protégé la situation des propriétaires et des usagers déjà présents sur le site.

Les baux de **2000 et 2009** continuent à traiter le CDC comme un élément de cette construction. Lors de la conclusion du bail de 2009, le CDC de 2002 demeurerait applicable et ne pouvait être remplacé que par une procédure distincte. Les associations de propriétaires devaient expressément être associées à cette démarche.

Le droit de s'adresser directement à la Commune en cas de fin du bail principal a également été maintenu – et la SocNat devait même intégrer ce droit dans ses contrats avec les sous-locataires et les titulaires de droits.

En 2012, nous retrouvons les mêmes principes fondamentaux :

La SocNat est **locataire principale et gestionnaire**.

Nos *droits d'usage* sont qualifiés de *droits réels*.

La Commune, propriétaire du terrain, demeure partie intégrante de cette construction.

La SocNat doit lui notifier les nouveaux droits.

Les règles applicables aux titulaires de droits ne peuvent pas être modifiées à la guise de la SocNat.

Et lorsque le bail principal prend fin, les titulaires de droits peuvent s'adresser directement à la Commune.

Cette construction peut donc se résumer par une différence essentielle :

La SocNat gère le CHM – mais elle n'est pas le CHM.

Sa position repose sur le bail principal.

Lorsque ce bail prend fin, sa position de locataire principale et de gestionnaire prend fin avec lui.

Les titulaires de droits et le CHM demeurent.

Et c'est précisément pour cette situation que leur accès direct à la Commune a été expressément garanti pendant des décennies.

Une nouvelle question se pose alors :

Si cette construction est restée identifiable et expressément protégée depuis 1962, à travers les baux de 1963, 1968, 2000 et 2009, jusqu'au CDC de 2012, pourquoi devient-elle soudain beaucoup moins visible dans le bail de 2018 ?

Et surtout :

Pourquoi des dispositions protégeant les titulaires de droits, qui avaient été répétées pendant des décennies et dont l'intégration dans leurs contrats était même obligatoire, n'y figurent-elles plus ?

C'est précisément ce que nous examinerons dans la troisième partie de notre série.

Salutations naturistes

Andreas

Co-Président

PS: Aidez-nous à diffuser ces idées et envoyez cette newsletter à une amie ou un ami ! Pour recevoir directement la newsletter, faites un mail à montamis@montamis.com

Renouvellement du bail Centre Héli Marin.

A la demande du Président de la Soc Nat d'anticiper le renouvellement du bail, le Conseil Municipal à l'unanimité donnait un avis favorable à cette demande. Après plus de 15 réunions de travail et de consultations, c'est le 31 mars que le nouveau bail était signé à la Mairie de Vendays-Montalivet pour une durée de 9 ans avec :

- 1°) Vocation exclusivement naturiste.
- 2°) La protection des propriétaires de bungalows qui sont des contribuables de la commune depuis de nombreuses années, taxe d'habitation et taxe foncière
- 3°) Protection des commerçants qui comme la SOC NAT paie la taxe professionnelle.
- 4°) Le libre choix pour les commerçants et propriétaires de bungalows de leurs prestataires de services pour permettre aux artisans et aux commerçants locaux de travailler dans le centre.
- 5°) L'engagement de la SOC NAT d'effectuer tous travaux de mise en conformité et de sécurité etc...

Il faut aussi rappeler que la SOC NAT reverse une taxe de séjour importante à la commune (427 224 frs), et est un des plus importants créateurs d'emplois. Le prix du loyer actuellement de 249 343 francs évoluera de 625 000 francs en 2000, 1 million en 2001 pour se terminer à 2 millions en 2009 terme du bail. Nous avons aussi retenu les projets importants du Président Didier VACHER et de son Conseil d'Administration. Tourné vers l'avenir du Centre Héli Marin ainsi que l'ambiance amicale positive et constructive qui permet d'aboutir à la signature de cet accord important pour Vendays-Montalivet.

Pour information:

Impositions locales versées par le CIIM :

Taxe professionnelle : 218 000

Taxe d'habitation : 185 000

Foncier Bâti et Non Bâti : 287 000



La suite de l'article dans le magazine de la Mairie qui parle du bail.

LE CABINET - Dossier numéro 002

Nous ouvrons aujourd'hui à nouveau 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.

LE CABINET

Département des transitions douces

Dossier N° 002

___Compte Rendu : Formation interne___
Présents : Le formateur et 5 stagiaires

Formateur : Combien faut-il de personnes pour
construire une communauté ?

Stagiaire : Beaucoup.

F. : Et pour la détruire ?

S. : Je ne sais pas... trois sur dix ?

F. : Une seule personne peut suffire.

S. : Même si neuf sur dix veulent coopérer ?

F. : Surtout dans ce cas.

S. : Pourquoi ?

F. : Parce que les neuf doivent se mettre d'accord.

S. : Et le dixième ?

F. : Il lui suffit de dire non.

S. : C'est tout ?

F. : Non. Il faut parfois ajouter un peu de méfiance,
un grain de sel..

S. : Et si les neuf comprennent ce qui se passe ?

F. : Alors ils commencent à se demander lequel des
neuf est le dixième.

TRÈS SATIRIQUE

Fiction satirique *MontAmis 2026

Der Pachtvertrag des CHM

Newsletter-Serie 2026

Newsletter-Reihe „Der Pachtvertrag des CHM“

Teil 2 – Was hat diese Konstruktion heute noch mit uns zu tun?

Im ersten Teil unserer Reihe sind wir in das Jahr 1962 zurückgegangen.

Wir haben gesehen, dass die Eigentümer des damals bereits bestehenden CHM selbst an der Suche nach einer Nachfolge für die UTAM beteiligt waren. Ihre Vertreter verhandelten Bedingungen für die zukünftige Verwaltung des Centre Hélio-Marin – und wesentliche dieser Bedingungen fanden sich anschließend in den Pachtverträgen von 1963 und 1968 wieder.

Aber das ist mehr als sechzig Jahre her.

Was hat diese Geschichte heute noch mit uns zu tun?

Mehr, als man auf den ersten Blick vermuten könnte.

Denn die ursprüngliche Konstruktion verschwand keineswegs mit den ersten Pachtverträgen. Sie lässt sich auch in den späteren Pachtverträgen von **2000 und 2009** und schließlich im heute für die Bungalow-Eigentümer geltenden **Cahier des Charges von 2012 (CDC)** wiederfinden.

Das CDC – Teil der Konstruktion, aber nicht einfach ein Anhang des Bail

Dieser Punkt ist wichtig, weil gelegentlich behauptet wird, das CDC sei lediglich eine Anlage eines bestimmten Pachtvertrages gewesen und mit diesem untergegangen.

Ein Blick auf die Pachtverträge von **2000 und 2009** zeigt jedoch ein anderes Bild.

Das **Cahier des Charges wird dort innerhalb des Pachtvertrages ausdrücklich in einem eigenen Abschnitt behandelt**. Es gehört damit erkennbar zu dem rechtlichen und vertraglichen Gefüge, das Gemeinde, SocNat und Rechteinhaber miteinander verbindet.

Es wird jedoch gerade **nicht einfach als „Annexe“ des Pachtvertrages bezeichnet**.

Noch deutlicher wird dies im Pachtvertrag von 2009. Dort heißt es zum damals geltenden CDC vom 13. Juni 2002:

„le cahier des charges du 13 juin 2002 pourra être annulé et remplacé par un nouveau cahier des charges“

Das CDC 2002 konnte also innerhalb einer bestimmten Frist **aufgehoben und durch ein neues CDC ersetzt werden**.

Dabei verpflichtete sich die SocNat ausdrücklich, die Wünsche und Forderungen der Vertreter der Bungalow-Eigentümerversammlungen soweit wie möglich einzubeziehen.

Und was sollte geschehen, wenn keine Einigung mit den Eigentümerversammlungen zustande kam?

Der Pachtvertrag sagt es ausdrücklich:

„le cahier des charges du 13 juin 2002 continuera à s'appliquer“

Das bisherige CDC galt weiter.

Das ist für das Verständnis der Konstruktion entscheidend:

Der neue Bail von 2009 wurde abgeschlossen. Das bestehende CDC 2002 galt daneben weiter. Seine Ablösung erforderte einen gesonderten Vorgang.

Bail und CDC sind damit miteinander verzahnt, erfüllen aber unterschiedliche Funktionen.

Der Bail regelt das Verhältnis zwischen der **Gemeinde als Eigentümerin und Verpächterin des Geländes** und der **SocNat als Hauptpächterin**.

Das CDC regelt insbesondere die Rechtsbeziehungen zwischen der **SocNat als Hauptpächterin und Verwalterin** und den **Inhabern der droits d'usage**.

Und bereits 2009 wird noch etwas sichtbar, das uns später im CDC 2012 wieder begegnet:

Die Regeln für die Bungalow-Eigentümer sollten nicht allein von der SocNat bestimmt werden. Die Eigentümervereinigungen waren ausdrücklich in den vorgesehenen Änderungsprozess einzubeziehen.

Sind wir einfach nur Kunden der SocNat?

Art. 1 des CDC 2012 bezeichnet die SocNat als:

„locataire principale et gérante du centre“

also als **Hauptpächterin und Verwalterin des Centre**.

Diese Unterscheidung ist wichtig.

Die SocNat hat einerseits einen Pachtvertrag mit der Gemeinde. Andererseits verwaltet sie das CHM und die darin bestehenden Rechtsverhältnisse.

Auch unsere Stellung beschreibt das CDC keineswegs lediglich als diejenige gewöhnlicher Kunden eines Camping- oder Ferienbetriebes.

Art. 3 bezeichnet das *droit d'usage* ausdrücklich als:

„un droit réel sur la propriété d'autrui“

und verweist hierfür auf die Art. 625 ff. des Code civil. Weiter heißt es, dieses Recht werde auf dieselbe Weise begründet und beendet wie ein *usufruit*.

Unabhängig von juristischen Detailfragen ist für unsere Betrachtung zunächst entscheidend:

Das CDC selbst beschreibt unsere Rechtsstellung als ein Recht an fremdem Eigentum – und nicht lediglich als ein gewöhnliches Vertragsverhältnis zwischen einem Unternehmen und seinem Kunden.

Und wem gehört dieses „fremde Eigentum“?

Hier kommt die Gemeinde wieder ins Spiel.

Art. 4 des CDC verbindet die Dauer des *droit d'usage* ausdrücklich mit dem **Hauptpachtvertrag zwischen der Gemeinde und der SocNat**. Neue *droits d'usage* müssen der Gemeinde als *bailleur principal* mitgeteilt werden. Bereits eingeräumte Rechte werden nach den dort vorgesehenen Bedingungen fortgeführt. Besonders wichtig ist jedoch der letzte Absatz.

Endet der Hauptpachtvertrag – unabhängig davon, aus welchem Grund –, haben die Inhaber der droits d'usage das Recht, sich unmittelbar an die Gemeinde zu wenden, um mit ihr ihre weitere vertragliche Situation und ihren Verbleib auf dem Gelände zu regeln.

Dieses Recht taucht nicht erst 2012 auf.

Bereits die **Pachtverträge von 2000 und 2009** enthalten diese Regelung wortgleich. Die SocNat war dort sogar verpflichtet, diese Bestimmung in die Verträge aufzunehmen, die sie mit den Unterpächtern und Rechteinhabern abschloss.

Damit war dieses Recht weder beiläufig noch verborgen.

Es sollte ausdrücklich an die Rechteinhaber weitergegeben und Bestandteil ihrer Vertragsbeziehungen werden.

Denken wir diese Regelung konsequent zu Ende:

Endet der Hauptpachtvertrag, fällt die vertragliche Grundlage der SocNat als Hauptpächterin und Verwalterin weg.

Der Pachtvertrag fällt weg – die Funktion der SocNat fällt weg.

Die Rechteinhaber aber sind noch da. Die Bungalows sind noch da. Und das CHM ist noch da.

Für genau diesen Fall wurde über Jahrzehnte hinweg der direkte Weg zur Gemeinde vorgesehen.

Das zeigt einen grundlegenden Unterschied:

Die SocNat kann aus diesem Vertragsgefüge herausfallen. Die Rechteinhaber und das CHM bleiben bestehen.

Was passiert, wenn ein Bungalow verkauft wird?

Auch hier zeigt sich die Besonderheit unseres Systems.

Ein Bungalow und das *droit d'usage* an seiner Parzelle sind rechtlich nicht dasselbe. Das CDC bezeichnet den Bungalow als *bien meuble*. Sein Eigentümer kann ihn grundsätzlich frei verkaufen. Durch den Verkauf allein erhält der Käufer jedoch noch kein Recht an der Parzelle. Deshalb muss zusätzlich das entsprechende *droit d'usage* übertragen werden.

Das uns vorliegende Übertragungsformular bezeichnet ausdrücklich einen *vendeur* und einen *acquéreur*. Der Erwerber übernimmt die Verpflichtungen aus dem CDC und die ab Besitzübergang anfallenden *redevances*. Das Dokument wird von Verkäufer, Erwerber und der Direction der SocNat unterzeichnet.

Bemerkenswerterweise spricht das Formular selbst von:

„formalités de transfert de propriété“

Die Rollen sind dabei klar voneinander zu unterscheiden:

Die SocNat ist nicht Verkäuferin des Bungalows.

Verkäufer und Erwerber übertragen das Privateigentum am Bungalow und die damit verbundene Rechtsposition. Die SocNat begleitet und dokumentiert diesen Vorgang als Verwalterin. Die Unterschrift der Direction bestätigt die ordnungsgemäße Durchführung der vorgesehenen Formalitäten.

Ein freies Vetorecht der SocNat ergibt sich daraus nicht.

Die Direction entscheidet nicht nach eigenem Ermessen darüber, ob ein Eigentümer seinen Bungalow und die dazugehörigen Rechte übertragen darf.

Anschließend muss die SocNat die Übertragung des *droit d'usage* der Gemeinde als *bailleur* mitteilen.

Damit weiß die Eigentümerin des Grundstücks, wer auf ihrem Grund Inhaber des entsprechenden Rechts ist.

Wer bezahlt eigentlich die Pacht an die Gemeinde?

Die SocNat zahlt aufgrund ihres gewerblichen Pachtvertrages einen Mietzins an die Gemeinde.

Art. 6 des CDC regelt wiederum die jährliche *redevance* der Inhaber der *droits d'usage*. Bei den hierbei berücksichtigten Kosten nennt das CDC ausdrücklich auch:

„loyers“ – die Mieten.

Im hier betrachteten Vertragsgefüge ist die entscheidende Miete der Mietzins für das von der Gemeinde gepachtete Gelände.

Damit wird der Zusammenhang sichtbar:

Formal schuldet die SocNat der Gemeinde den Mietzins aus dem Pachtvertrag. Wirtschaftlich wird diese Belastung über die Redevances der Rechteinhaber getragen.

Die SocNat steht dabei als **Verwalterin zwischen der Gemeinde und den Rechteinhabern**: Sie zieht die Redevances ein und erfüllt daraus unter anderem Verpflichtungen, die innerhalb dieses Systems gegenüber der Gemeinde entstehen.

Kann die SocNat unsere Regeln allein bestimmen?

Auch darauf gibt Art. 17 des CDC eine klare Antwort.

Die SocNat darf das CDC nicht nach freiem Ermessen verändern.

Änderungen dürfen nur den im CDC vorgesehenen Zwecken dienen: **gesetzliche oder regulatorische Vorgaben zu erfüllen, den Naturismus zu schützen oder die Interessen der Eigentümer und Nutzer des Centre zu schützen.**

Eigene wirtschaftliche oder unternehmerische Interessen der SocNat sind kein im CDC vorgesehener Grund, die Regeln der Rechteinhaber zu verändern.

Und selbst innerhalb dieser begrenzten Zwecke kann die SocNat nicht allein handeln.

Vor einer Änderung ist eine **Konzertation mit den Vereinen** vorgesehen.

Darüber hinaus verlangt das CDC die **vorherige ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde als Eigentümerin des Geländes.**

Auch hier erkennen wir ein Prinzip wieder, das bereits der Bail von 2009 deutlich machte:

Die Regeln der Rechteinhaber stehen nicht zur freien Disposition der SocNat.

Was bleibt von der ursprünglichen Konstruktion?

Damit können wir zu unserer Ausgangsfrage zurückkehren.

1962 trat die SocNat in die Verwaltung eines bereits bestehenden CHM ein.

Die ersten Pachtverträge sicherten die Stellung der dort bereits vorhandenen Eigentümer und Nutzer.

Die Pachtverträge von **2000 und 2009** behandeln das CDC weiterhin als Bestandteil dieses Gefüges. Das CDC 2002 bestand beim Abschluss des Bail 2009 fort und konnte nur durch einen gesonderten Vorgang ersetzt werden. Die Eigentümervereinigungen waren dabei ausdrücklich einzubeziehen.

Das Recht, sich bei Beendigung des Hauptpachtvertrages unmittelbar an die Gemeinde zu wenden, wurde ebenfalls weitergeführt – und die SocNat musste dieses Recht sogar in ihre Verträge mit den Unterpächtern und Rechteinhabern aufnehmen.

2012 begegnen uns dieselben Grundstrukturen erneut:

Die SocNat ist **Hauptpächterin und Verwalterin**.

Unsere *droits d'usage* werden als *droits réels* bezeichnet.

Die Gemeinde bleibt als Eigentümerin des Geländes Bestandteil der Konstruktion.

Die SocNat muss ihr neue Rechte mitteilen.

Die Regeln der Rechteinhaber können nicht nach Belieben von der SocNat verändert werden.

Und wenn der Hauptpachtvertrag endet, führt der Weg der Rechteinhaber unmittelbar zur Gemeinde.

Damit lässt sich die Konstruktion auf einen entscheidenden Unterschied reduzieren:

Die SocNat verwaltet das CHM – sie ist aber nicht das CHM.

Ihre Stellung beruht auf dem Hauptpachtvertrag.

Endet dieser Vertrag, endet ihre Stellung als Hauptpächterin und Verwalterin.

Die Rechteinhaber und das CHM bleiben.

Und genau für diesen Fall wurde ihr unmittelbarer Zugang zur Gemeinde über Jahrzehnte hinweg ausdrücklich abgesichert.

Damit stellt sich für uns eine neue Frage:

Wenn diese Struktur von 1962 über die Pachtverträge von 1963, 1968, 2000 und 2009 bis zum CDC von 2012 immer wieder erkennbar und ausdrücklich abgesichert wurde – warum ist sie im Pachtvertrag von 2018 plötzlich wesentlich weniger deutlich zu erkennen?

Und insbesondere:

Warum fehlen dort Regelungen zugunsten der Rechteinhaber, die zuvor über Jahrzehnte hinweg wiederholt und sogar verpflichtend in deren Verträge aufgenommen werden mussten?

Genau darum wird es im dritten Teil unserer Reihe gehen.

Naturistische Grüße

Andreas

Co-Präsident

PS: Helft uns, diese Ideen zu verbreiten. Empfiehlt einem Freund oder einer Freundin den Newsletter weiter!

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° 002

___Gesprächsnotiz : Interne Weiterbildung___
Anwesend : Ausbilder und 5 Teilnehmende

Ausbilder: Wie viele Menschen braucht man, um eine
Gemeinschaft aufzubauen?

Teilnehmer: Viele.

A.: Und um sie zu zerstören?

T.: Ich weiß nicht.. drei von zehn, also 30%?

A.: Eine einzige Person kann genügen.

T.: Auch wenn neun von zehn zusammenarbeiten wollen?

A.: Gerade dann.

T.: Warum?

A.: Weil die neun sich einig sein müssen.

T.: Und der zehnte?

A.: Dem reicht es, Nein zu sagen.

T.: Das ist alles?

A.: Nein. Manchmal muss man noch ein bisschen Misstrauen
streuen, eine Prise Salz..

T.: Und wenn die neun verstehen, was passiert?

A.: Dann beginnen sie sich zu fragen, welcher der neun
der zehnte ist.

STRENG SATIRISCH

Fiction satirique ©MontAmis 2026

Unfortunately, we were not able to add an English version, as the mail would be too long and heavy to be sent via brevo...



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](#)



MONTAMIS

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

[Privacy](#)
[Imprint](#)
[Se désinscrire](#)