

MontAmis



Notre appel à la Commune

Nous ne demandons aucun droit nouveau.

Nous demandons que les droits existants des occupants et des commerçants soient intégralement préservés, clairement définis et garantis dans l'organisation des neuf prochaines années.

Le bail du CHM - Partie Numéro 3

Série de Newsletter 2026

Dans les deux premières parties de notre série, nous avons parcouru un long chemin.

Nous avons vu comment, dès 1962, les propriétaires eux-mêmes ont participé à la recherche d'un nouveau mode de gestion du CHM. Leurs représentants ont négocié des conditions concrètes qui ont ensuite été intégrées dans les baux conclus entre la Commune et la SocNat.

Et nous avons vu que des éléments essentiels de cette construction se retrouvent encore dans le **Cahier des Charges de 2012** : le *droit d'usage*, son lien avec le bail principal, la possibilité d'un recours direct auprès de la Commune et la désignation expresse de la SocNat en qualité de *gestionnaire du centre*.

Or, entre ce CDC de 2012, le bail de 2009 et le bail actuellement en vigueur, conclu en 2018, il existe une contradiction remarquable.

Et il est important d'y prêter attention au moment où il est question des neuf prochaines années du CHM.

Nous sommes conscients que certains détails se répètent parfois. C'est tout à fait volontaire. Nous souhaitons montrer clairement à quelles dispositions les différentes règles se rattachent et comment elles s'articulent entre elles. Car il ne faut pas oublier une chose : nous sommes ici face à une construction contractuelle exceptionnelle, qui s'est développée au fil de plusieurs décennies et qui ne peut être comprise qu'en considérant ses différents éléments dans leur ensemble.

Jusqu'en 2009, nos droits faisaient expressément partie du bail

Il convient tout d'abord de revenir sur le bail de 2000.

À cette époque, la Commune et la SocNat avaient expressément fait de la « **protection et la garantie des droits des occupants** », notamment ceux des propriétaires de bungalows, l'un des objectifs de leur dispositif contractuel.

Le bail allait bien au-delà d'une simple déclaration d'intention.

Les *droits d'usage et d'occupation* faisaient partie d'un système juridique préexistant. Le CDC se qualifie lui-même expressément de « **contrat d'adhésion** » et prévoit que ses dispositions sont opposables à toute personne qui utilise ou occupe, à quelque titre que ce soit, une parcelle du CHM.

Toute personne qui conclut un contrat portant sur un *droit d'usage et d'occupation* d'une parcelle entre ainsi dans ce cadre préexistant. Le CDC est remis au titulaire du droit et détermine les droits et obligations attachés à celui-ci.

Le processus prévu lors du changement de propriétaire d'un bungalow illustre lui aussi clairement ce mécanisme. Le droit est transféré de l'ancien titulaire au nouveau. L'acquéreur s'engage expressément à respecter les dispositions du *Cahier des Charges* en vigueur. Dans cette procédure, la SocNat n'apparaît pas comme propriétaire du droit transféré : en sa qualité de *gestionnaire*, elle constate le changement intervenu et déclare le nouveau titulaire du droit à la Commune conformément aux dispositions du CDC.

La SocNat ne décide donc pas librement de l'existence d'un tel droit ni de sa nature juridique. Le contrat individuel ou le transfert fait au contraire entrer le titulaire dans un ensemble contractuel préexistant. Et c'est au sein de cet

ensemble que le CDC détermine les droits et obligations attachés au *droit d'usage*.

En cas de cessation du bail principal, les titulaires de droits disposaient en outre d'un recours direct auprès de la Commune. Les installations situées sur les parcelles demeuraient « **leur propriété absolue** ».

La SocNat était même tenue d'intégrer certaines dispositions protectrices dans les contrats conclus avec les titulaires de droits. Un modèle de ces contrats demeurerait annexé au bail principal.

Le CDC faisait lui aussi expressément partie de ce système.

En d'autres termes :

Le bail principal ne réglait pas seulement ce que la SocNat devait à la Commune. Il garantissait également les droits des personnes qui disposaient de leurs propres positions juridiques sur ce terrain.

Et cela ne concernait nullement les seuls propriétaires de bungalows.

Les **droits des commerçants exerçant leur activité au CHM** étaient eux aussi expressément protégés. Encore en 2009, la Commune et la SocNat présentaient la protection des occupants et le respect des droits des commerçants comme des principes essentiels de leur relation contractuelle.

C'est important :

Les occupants et les commerçants ne se situaient pas en dehors du bail. Leurs droits y étaient expressément pris en compte.

2012 : le CDC décrit notre droit de manière très claire

Trois ans plus tard, nous trouvons dans le CDC de 2012 une description particulièrement claire du *droit d'usage*.

Son article 3 le qualifie expressément de :

« un droit réel sur la propriété d'autrui »

et renvoie à cet égard aux articles 625 et suivants du Code civil. Le CDC précise également que ce droit s'établit et se perd de la même manière que l'*usufruit*.

L'article 4 est lui aussi important.

La durée de ces droits est certes liée à celle du bail principal. **Mais, dans le même temps, l'article 4 prévoit expressément que les droits déjà consentis subsistent.**

Les nouveaux *droits d'usage* doivent être portés à la connaissance du bailleur, c'est-à-dire de la Commune.

Cette disposition correspond précisément au processus de transfert décrit précédemment : la SocNat administre et constate le changement de titulaire ; le nouveau titulaire est ensuite déclaré à la Commune.

Et dans l'hypothèse où le bail principal prendrait fin, le CDC prévoit un **recours direct des titulaires de droits auprès de la Commune**.

L'article 4 contient donc trois affirmations particulièrement importantes pour nous :

Les droits existants subsistent.

Les nouveaux droits doivent être déclarés à la Commune.

Et en cas de cessation du bail principal, les titulaires de droits peuvent s'adresser directement à la Commune.

Cela met en évidence une distinction essentielle :

Le lien temporel entre notre *droit d'usage* et le bail concerné ne signifie pas automatiquement que le CDC lui-même disparaît à chaque changement ou cessation du bail.

Bien au contraire : le CDC contient précisément des dispositions destinées à assurer la continuité des droits existants et à déterminer ce qui se passe lorsqu'un bail principal prend fin.

Et comment le CDC peut-il être modifié ?

Là encore, le CDC prévoit lui-même la procédure.

Son article 17 prévoit une concertation avec les associations en cas de modification. Pour qu'une modification puisse être opposable à tous, il prévoit également **l'accord exprès et préalable de la Commune en sa qualité de propriétaire du terrain.**

Le rôle effectivement joué par la Commune dans les modifications du CDC ressort d'une délibération du Conseil municipal du **17 décembre 2012**.

Cette délibération constate expressément que deux articles ont été modifiés par rapport à la version précédente : l'article 6 et l'article 7.1. Le Conseil municipal prend acte de ces modifications et « **VALIDE cette décision** ».

L'article 3 – c'est-à-dire précisément la disposition qui qualifie notre *droit d'usage* de *droit réel* – ne faisait pas partie de ces modifications.

À la suite d'une demande ultérieure de **MontAmis**, le maire de l'époque nous a indiqué en 2024 que les services municipaux n'avaient identifié, depuis 2012, que cette seule délibération du 17 décembre.

À ce jour, **nous n'avons connaissance d'aucune modification ultérieure régulièrement adoptée** qui aurait supprimé l'article 3 du CDC ou modifié la nature juridique du *droit d'usage* telle qu'elle y est décrite.

Puis arrive l'année 2018.

2018 : soudain, « aucun droit réel »

La conclusion du bail actuellement en vigueur a été précédée d'un événement inhabituel.

En 2017, la Commune avait tout d'abord délivré à la SocNat un *congé sans offre de renouvellement*. Selon la construction décrite précédemment, cela aurait en principe signifié la fin de la position de la SocNat en qualité de locataire.

Par la suite, la Commune et la SocNat se sont toutefois entendues sur un nouveau bail prenant effet le 1er avril 2018, qu'elles ont expressément qualifié de « **bail entièrement nouveau** ».

Nous n'avons pas besoin de trancher ici la question de savoir si cette qualification signifie juridiquement que tout lien avec les baux antérieurs aurait effectivement été rompu.

Car, s'agissant de nos droits, une question beaucoup plus simple se pose.

Le bail de 2018 continue tout d'abord de présenter :

« La protection et la garantie des droits des occupants »

comme un principe essentiel de la relation contractuelle entre la Commune et la SocNat.

Mais immédiatement après, lorsqu'il décrit ces droits, quelque chose de remarquable apparaît.

Le *droit d'usage et d'occupation* des propriétaires de bungalows ne conférerait soudain :

« **aucun droit réel** ».

Nous sommes donc face à deux affirmations :

CDC 2012 :

« *un droit réel sur la propriété d'autrui* »

Bail 2018 :

« *aucun droit réel* »

Ces deux affirmations ne peuvent, en tout cas quant à la qualification juridique du droit, être simultanément exactes.

Quand et par quel acte notre droit aurait-il changé ?

C'est, pour nous, la question essentielle.

Le bail de 2018 a été conclu entre **deux parties** : la Commune et la SocNat.

Les titulaires des *droits d'usage* préexistants, expressément qualifiés de *droits réels* par le CDC de 2012, n'étaient pas parties à ce contrat.

Dans le même temps, le bail de 2018 contient lui-même une déclaration remarquable.

Chacune des parties garantit à l'autre que la signature et l'exécution de ce bail n'entraînent ni **violation, ni résiliation, ni modification** d'autres contrats, actes ou autorisations auxquels elle est partie ou auxquels elle est soumise, et que le nouveau bail n'entre pas en contradiction avec ceux-ci.

Le bail de 2018 lui-même s'oppose donc à ce que sa signature soit considérée, sans autre formalité, comme ayant supprimé ou modifié le CDC de 2012 ou les relations contractuelles individuelles alors existantes.

Une question simple s'impose alors :

Comment un droit préexistant appartenant aux titulaires de droits aurait-il pu perdre sa nature juridique du seul fait que la Commune et la SocNat ont signé entre elles un contrat en 2018 ?

Si le *droit d'usage* défini à l'article 3 du CDC de 2012 a effectivement été valablement modifié, il devrait être possible de répondre aux questions suivantes :

Quand cela s'est-il produit ? Par quel acte juridique ? Selon quelle procédure ? Et où se trouve cet acte ?

À ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun acte de cette nature.

Pourtant, le bail de 2018 connaît nos droits existants

Un autre élément s'oppose à l'idée selon laquelle le 1er avril 2018 constituerait simplement une sorte de point zéro juridique.

Le bail lui-même reconnaît expressément les bungalows et autres installations appartenant aux occupants auxquels un *droit d'usage et d'occupation* avait été consenti dans le cadre des **baux antérieurs**. Il prévoit même que de tels droits peuvent continuer à exister ou être consentis à de nouveaux occupants dans le cadre des règles qu'il définit.

Le bail de 2018 connaît donc le passé.

Il s'appuie sur des relations juridiques nées sous l'empire des baux antérieurs. Dès lors, il est d'autant plus important de se demander pourquoi certains des mécanismes de protection qui figuraient auparavant expressément dans le bail principal n'apparaissent plus en 2018.

Ce qui a disparu du bail en 2018

Dans le bail de 2000, le lien était clairement visible :

Le bail principal contenait des dispositions relatives aux droits des titulaires.

La SocNat devait intégrer certaines dispositions protectrices dans les contrats qu'elle concluait avec nous.

Un modèle de ces contrats était annexé au bail principal.

Le CDC y était expressément mentionné.

Les nouveaux droits devaient être déclarés à la Commune.

En cas de cessation du bail, un recours direct auprès de la Commune était prévu.

En 2009, cette construction subsistait.

Dans le bail de 2018, nous ne retrouvons **plus ce lien sous la même forme explicite**.

Cela ne signifie pas automatiquement que les droits qui avaient été constitués ou qui existaient par ailleurs ont disparu.

Mais cela signifie que quelque chose qui, pendant des décennies, apparaissait très clairement dans le bail principal a été **présenté de manière beaucoup moins claire en 2018**.

Et c'est précisément pour cette raison que nous devons aujourd'hui être attentifs.

Le droit français des contrats impose lui aussi une interprétation cohérente

À cela s'ajoute un principe général du droit français des contrats.

Selon **l'article 1189 du Code civil**, les clauses d'un contrat ne doivent pas être interprétées isolément, mais les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte **la cohérence de l'acte tout entier**. Lorsque, dans l'intention commune des parties, plusieurs contrats concourent à une même opération, ils doivent également être interprétés en fonction de cette opération.

C'est précisément pour cette raison que la formule « *aucun droit réel* » figurant dans le bail de 2018 ne peut être considérée isolément du reste de l'ensemble contractuel.

Car ce même bail affirme que les contrats et actes existants ne doivent être ni violés, ni résiliés, ni modifiés.

Dans le même temps, le CDC de 2012 qualifie expressément le *droit d'usage* de : « **un droit réel sur la propriété d'autrui** ».

La question déterminante n'est donc pas seulement de savoir ce que la Commune et la SocNat ont voulu écrire entre elles en 2018, mais bien :

si – et, dans l'affirmative, quand, par quel acte et selon quelle procédure – un droit préexistant appartenant aux titulaires de droits a effectivement pu être valablement modifié.

2027 : il ne doit pas y avoir une deuxième fois d'incertitude

Le bail actuel prend fin le **31 mars 2027**.

Dès 2018, la Commune s'est toutefois engagée expressément et irrévocablement à le renouveler, à cette échéance, pour une nouvelle période de neuf ans.

Les bases contractuelles sont donc actuellement en cours de préparation pour une période qui s'étendra jusqu'en **2036**.

La Commune et la SocNat ont déjà indiqué qu'elles entendaient mener ces discussions entre elles.

Il existe bien entendu de nombreuses questions qui peuvent concerner exclusivement ces deux parties au bail.

Mais nos droits existants n'en font pas partie.

Car plus de soixante années d'histoire contractuelle montrent que les droits des occupants ont fait partie, dès l'origine, de la construction du CHM.

Et les droits des commerçants ont eux aussi été expressément protégés pendant des décennies au sein de cet ensemble contractuel.

Il ne s'agit donc pas pour nous de négocier, à la place de la SocNat, le montant du loyer versé à la Commune. Il ne s'agit pas non plus de dicter à la SocNat ou à la Commune la manière dont elles doivent organiser les relations contractuelles qui ne concernent qu'elles.

Il s'agit de quelque chose de beaucoup plus simple :

Personne ne peut disposer des droits existants d'autrui comme si ces droits lui appartenaient.

Notre appel à la Commune

Nous ne demandons **aucun droit nouveau**.

Nous demandons que les droits existants des occupants et des commerçants soient intégralement préservés, clairement définis et garantis dans l'organisation des neuf prochaines années.

Cela implique notamment, selon nous :

- que le CDC de 2012 et les *droits d'usage* existant sur son fondement, qui y sont expressément qualifiés de *droits réels*, ne soient ni supprimés, ni restreints, ni modifiés par le renouvellement du bail ;
- que les droits existants des occupants, tout comme les droits expressément protégés des commerçants, soient maintenus ;
- que le lien entre le bail principal, le CDC et les positions juridiques des titulaires de droits redevienne clairement identifiable ;
- et qu'aucune disposition affectant des droits existants ne soit convenue sans que les représentants des personnes concernées aient préalablement donné leur accord en leur nom.

En 1962, les propriétaires avaient participé à l'élaboration de la future gestion du CHM. Leurs représentants avaient négocié les dispositions du futur bail et du CDC. Même les projets définitifs devaient être soumis à leurs conseillers juridiques.

En 2027, il est à nouveau question de **neuf années d'avenir pour le CHM**.

Pourquoi ce qui allait de soi en 1962 ne devrait-il plus être valable aujourd'hui ?

Le bail est conclu entre la Commune et la SocNat. Mais nos droits n'appartiennent ni à la Commune ni à la SocNat.

C'est pourquoi notre appel est clair :

Aucune décision concernant nos droits existants ne doit être prise sans ceux à qui ces droits appartiennent.

Aucun droit existant ne doit disparaître lors du renouvellement du bail, être restreint ou être remis en cause par des formulations contradictoires.

Et peut-être que la question la plus importante, avant même le début de ces négociations, ne devrait donc pas être :

« Que veulent convenir la Commune et la SocNat pour les neuf prochaines années ? »

Mais d'abord :

« Quels sont les droits qui existent déjà – et comment pouvons-nous garantir ensemble qu'ils seront intégralement préservés après le 1er avril 2027 ? »

Dans notre prochaine newsletter

Dans la prochaine partie de notre série consacrée au bail, nous vous présenterons un document particulièrement important pour répondre à une autre question centrale : **l'Annexe 4 du bail de 2018.**

Cette annexe devait précisément permettre d'identifier **quels bâtiments et installations du CHM appartiennent à la SocNat.**

Et c'est précisément pour cette raison que cette annexe est si intéressante.

Que montre réellement le plan qui y figure – et quels bâtiments du CHM y sont effectivement identifiés comme étant la propriété de la SocNat ?

Ce sera le sujet de notre prochaine newsletter.

D'ici là,

Avec nos salutations naturistes,

Andreas BRAUNE

Co-président de MontAmis

Si tu as aimé la lecture de cette newsletter, envoie-la à une amie ou un voisin. Plus on est nombreux à lire ces informations, mieux on pourra défendre nos droits.

LE CABINET - Dossier numéro 003

Nous ouvrons aujourd'hui à nouveau les archives de l'agence Le Cabinet.

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

Aujourd'hui : le compte rendu d'un entretien d'embauche

À découvrir grâce à MontAmis.

À suivre.

TRÈS SATIRIQUE.

LE CABINET

Département des transitions douces

TRÈS SATIRIQUE

Dossier N° 003

___Compte Rendu : Entretien d'embauche___
Présents : PDG et candidate Mme R.

PDG : Alors, vous avez fait des études ?

Candidate : Oui. Le droit.

PDG : Vous avez un diplôme ?

Candidate : Non.

PDG : Tant mieux. Vous savez, les diplômes nous enferment inutilement. Un diplômé, il doit respecter les règles.
Nous, on cherche un profil créatif.

Candidate : À la fac, mes professeurs disaient que mon imagination était au-dessus de la moyenne.

PDG : Vous sauriez faire croire que vous avez un diplôme ?

Candidate : Bien sûr. Mon parcours m'a permis d'acquérir des compétences équivalentes à celles d'un diplôme.

PDG : On cherche actuellement quelqu'un pour une mission dans un club de golf. Vous jouez au golf ?

Candidate : J'étais championne régionale de tennis.

PDG : Vous savez donc vous servir d'une raquette...

Candidate : Oui.

PDG : Et une championne régionale sait contrôler ses émotions et a l'esprit de compétition...

Candidate : C'est vrai.

Parfait pour le club de golf !

PDG : Madame, vous êtes exactement le profil que nous recherchons.

Fiction satirique ©MontAmis 2026

Der Pachtvertrag des CHM

Newsletter-Serie 2026 Teil 3

Teil 3 – 2018 und 2027: Was geschieht mit unseren Rechten?

In den ersten beiden Teilen unserer Reihe haben wir einen langen Weg zurückgelegt.

Wir haben gesehen, wie die Eigentümer 1962 selbst an der Suche nach einer neuen Verwaltung des CHM beteiligt waren. Ihre Vertreter verhandelten konkrete Bedingungen, die anschließend Eingang in die Pachtverträge zwischen Gemeinde und SocNat fanden.

Und wir haben gesehen, dass wesentliche Elemente dieser Konstruktion noch im **Cahier des Charges von 2012** vorhanden sind: das *droit d'usage*, die Verbindung zum Hauptpachtvertrag, der direkte Rechtsweg gegenüber der Gemeinde und die ausdrückliche Stellung der SocNat als *gestionnaire du centre*. Doch zwischen diesem CDC von 2012, dem Pachtvertrag von 2009 und dem heute geltenden Pachtvertrag von 2018 gibt es einen bemerkenswerten Widerspruch. Und auf diesen Widerspruch zu achten ist wichtig, wenn jetzt über die kommenden neun Jahre des CHM gesprochen wird.

Uns ist bewusst, dass sich dabei manche Details wiederholen. Das geschieht durchaus absichtlich. Wir möchten deutlich machen, wo die einzelnen Regelungen anknüpfen und wie sie miteinander zusammenhängen. Denn man darf nicht vergessen: Im Grunde haben wir es hier mit einer außergewöhnlichen und über Jahrzehnte gewachsenen Vertragskonstruktion zu tun, die sich nur verstehen lässt, wenn man ihre einzelnen Bestandteile im Zusammenhang betrachtet.

Bis 2009 waren unsere Rechte ausdrücklich Bestandteil des Pachtvertrages

Zunächst lohnt sich ein Blick auf den Pachtvertrag von 2000.

Gemeinde und SocNat erklärten damals ausdrücklich die „**protection et la garantie des droits des occupants**“, insbesondere der Bungalow-Eigentümer, zu einem der Ziele ihrer vertraglichen Regelung.

Der Pachtvertrag ging dabei weit über eine allgemeine Absichtserklärung hinaus. Die *droits d'usage et d'occupation* waren Teil eines bereits bestehenden rechtlichen Systems. Das CDC bezeichnet sich ausdrücklich als „**contrat d'adhésion**“ und bestimmt, dass seine Regelungen jedem entgegengehalten werden können, der – gleich aus welchem Rechtsgrund – eine Parzelle des CHM nutzt oder bewohnt. Wer einen Vertrag über ein *droit d'usage et d'occupation* einer Parzelle abschließt, tritt damit in dieses bestehende Regelwerk ein. Das CDC wird dem Rechteinhaber ausgehändigt und bestimmt die mit diesem Recht verbundenen Rechte und Pflichten.

Auch bei einem Eigentümerwechsel eines Bungalows zeigt das vorgesehene Transferverfahren diesen Zusammenhang deutlich. Das Recht wird vom bisherigen auf den neuen Inhaber übertragen. Der Erwerber verpflichtet sich dabei ausdrücklich, die Bestimmungen des jeweils geltenden *Cahier des Charges* einzuhalten. Die SocNat erscheint in diesem Verfahren nicht als Eigentümerin des übertragenen Rechts, sondern bestätigt als *gestionnaire* den vollzogenen Wechsel und meldet den neuen Rechteinhaber entsprechend den Bestimmungen des CDC an die Gemeinde.

Die SocNat entscheidet damit nicht frei darüber, ob ein solches Recht entsteht oder welche Rechtsnatur es besitzt. Der individuelle Vertrag beziehungsweise

der Transfer führt den Rechteinhaber vielmehr in ein bereits bestehendes Vertragsgefüge. Innerhalb dieses Vertragsgefüges bestimmt das CDC, welche Rechte und Pflichten mit dem *droit d'usage* verbunden sind.

Bei Beendigung des Hauptpachtvertrages bestand darüber hinaus ein direkter Rechtsweg der Rechteinhaber gegenüber der Gemeinde. Die auf den Parzellen befindlichen Anlagen blieben „**leur propriété absolue**“.

Die SocNat wurde sogar verpflichtet, bestimmte Schutzbestimmungen in ihre Verträge mit den Rechteinhabern aufzunehmen. Ein Muster dieser Verträge blieb als Anlage beim Hauptpachtvertrag.

Auch das CDC war ausdrücklich Bestandteil dieses Systems.

Mit anderen Worten:

Der Hauptpachtvertrag regelte nicht nur, was die SocNat der Gemeinde schuldete. Er sicherte zugleich Rechte der Menschen ab, die auf diesem Gelände eigene Rechtspositionen besaßen.

Und das betraf keineswegs nur die Bungalow-Eigentümer.

Auch die **Rechte der im CHM tätigen Gewerbetreibenden** wurden ausdrücklich geschützt. Noch 2009 bezeichneten Gemeinde und SocNat den Schutz der Bewohner und die Wahrung der Rechte der Gewerbetreibenden als wesentliche Grundsätze ihrer Vertragsbeziehung.

Das ist wichtig:

Bewohner und Gewerbetreibende standen nicht außerhalb des Pachtvertrages. Ihre Rechte wurden darin ausdrücklich berücksichtigt.

2012: Das CDC beschreibt unser Recht sehr deutlich

Drei Jahre später finden wir im CDC 2012 eine ungewöhnlich klare Beschreibung des *droit d'usage*.

Art. 3 bezeichnet es ausdrücklich als:

„un droit réel sur la propriété d'autrui“

und verweist hierfür auf die Art. 625 ff. des Code civil. Weiter bestimmt das CDC, dass dieses Recht auf dieselbe Weise begründet und beendet wird wie ein *usufruit*.

Auch Art. 4 ist wichtig.

Die Dauer dieser Rechte ist zwar mit der Dauer des Hauptpachtvertrages verbunden. **Gleichzeitig bestimmt Art. 4 ausdrücklich, dass die bereits eingeräumten Rechte fortbestehen.**

Neue *droits d'usage* sind dem *bailleur*, also der Gemeinde, mitzuteilen.

Gerade dies passt zu dem zuvor beschriebenen Transferverfahren: Die SocNat verwaltet und bestätigt den Wechsel des Rechteinhabers; der neue Rechteinhaber wird der Gemeinde mitgeteilt.

Und für den Fall, dass der Hauptpachtvertrag endet, sieht das CDC einen **direkten Rechtsweg der Rechteinhaber gegenüber der Gemeinde** vor.

Damit enthält Art. 4 drei für uns besonders wichtige Aussagen:

Bestehende Rechte bleiben bestehen.

Neue Rechte sind der Gemeinde zu melden.

Und bei Beendigung des Hauptpachtvertrages können sich die Rechteinhaber unmittelbar an die Gemeinde wenden.

Das zeigt einen wichtigen Unterschied:

Die zeitliche Verbindung unseres *droit d'usage* mit dem jeweiligen Pachtvertrag bedeutet nicht automatisch, dass das CDC selbst mit jedem Pachtvertrag verschwindet.

Im Gegenteil: Das CDC enthält gerade Regelungen, die die Kontinuität bestehender Rechte sichern und bestimmen, was geschieht, wenn ein Hauptpachtvertrag endet.

Und wie kann das CDC geändert werden?

Auch das regelt das CDC selbst.

Art. 17 sieht für Änderungen eine Konzertation mit den Vereinen vor. Damit Änderungen allen gegenüber wirksam werden können, ist außerdem die **vorherige ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde als Eigentümerin des Geländes** vorgesehen.

Dass die Gemeinde bei Änderungen des CDC tatsächlich eine Rolle spielte, zeigt ein Gemeinderatsbeschluss vom **17. Dezember 2012**.

Darin wird ausdrücklich festgestellt, dass gegenüber der vorherigen Fassung zwei Artikel geändert wurden: Art. 6 und Art. 7.1. Der Gemeinderat nimmt diese Änderungen zur Kenntnis und „**VALIDE cette décision**“.

Art. 3 – also gerade die Bestimmung, die unser *droit d'usage* als *droit réel* bezeichnet – gehörte nicht zu diesen Änderungen.

Auf eine spätere Anfrage von **MontAmis** teilte der damalige Bürgermeister 2024 mit, dass die Gemeindedienste seit 2012 lediglich diese eine Délibération vom 17. Dezember identifiziert hätten.

Uns ist bis heute **keine spätere ordnungsgemäße Änderung bekannt**, durch die Art. 3 des CDC aufgehoben oder die dort beschriebene Rechtsnatur des *droit d'usage* verändert worden wäre.

Und dann kommt das Jahr 2018.

2018: Plötzlich „aucun droit réel“

Dem Abschluss des heutigen Pachtvertrages ging ein ungewöhnlicher Vorgang voraus.

Die Gemeinde hatte der SocNat 2017 zunächst einen *congé sans offre de renouvellement* erteilt. Nach der zuvor beschriebenen Konstruktion hätte dies grundsätzlich das Ende der bisherigen Stellung der SocNat als Pächterin bedeutet. Anschließend verständigten sich Gemeinde und SocNat jedoch auf einen weiteren Pachtvertrag ab dem 1. April 2018, den sie ausdrücklich als „**bail entièrement nouveau**“ bezeichneten.

Ob diese Bezeichnung juristisch bedeutet, dass damit tatsächlich jede Verbindung zu den früheren Pachtverträgen abgebrochen wurde, müssen wir hier nicht entscheiden.

Denn für unsere Rechte stellt sich eine viel einfachere Frage.

Auch der Pachtvertrag 2018 erklärt zunächst weiterhin:

„La protection et la garantie des droits des occupants“

zu einem wesentlichen Grundsatz der Vertragsbeziehung zwischen Gemeinde und SocNat.

Doch unmittelbar bei der Beschreibung dieser Rechte geschieht etwas Bemerkenswertes.

Das *droit d'usage et d'occupation* der Bungalow-Eigentümer soll plötzlich:

„*aucun droit réel*“

vermitteln.

Damit stehen sich zwei Aussagen gegenüber:

CDC 2012:

„*un droit réel sur la propriété d'autrui*“

Pachtvertrag 2018:

„*aucun droit réel*“

Beides kann jedenfalls hinsichtlich der Beschreibung der Rechtsnatur nicht gleichzeitig richtig sein.

Wann und wodurch soll sich unser Recht geändert haben?

Das ist für uns die entscheidende Frage.

Der Pachtvertrag 2018 wurde zwischen **zwei Parteien** geschlossen: der Gemeinde und der SocNat.

Die Inhaber der bereits bestehenden *droits d'usage*, die im CDC 2012 ausdrücklich als *droits réels* bezeichnet werden, waren daran nicht als Vertragsparteien beteiligt. Gleichzeitig enthält der Pachtvertrag 2018 selbst eine bemerkenswerte Erklärung.

Jede Vertragspartei versichert der anderen, dass Unterzeichnung und Durchführung dieses Pachtvertrages weder zur **Verletzung, Beendigung noch**

Änderung anderer Verträge, Akte oder Genehmigungen führen, an denen sie beteiligt beziehungsweise denen sie unterworfen ist, und dass der neue Pachtvertrag zu diesen nicht im Widerspruch steht.

Damit spricht der Pachtvertrag 2018 selbst dagegen, seine Unterzeichnung ohne Weiteres als Aufhebung oder Änderung des CDC 2012 oder der damals bestehenden individuellen Vertragsverhältnisse zu verstehen.

Damit drängt sich eine einfache Frage auf:

Wie soll dann ein bereits bestehendes Recht der Rechteinhaber allein dadurch seine Rechtsnatur verloren haben, dass Gemeinde und SocNat 2018 einen Vertrag miteinander unterzeichneten?

Wenn das *droit d'usage* aus Art. 3 CDC 2012 tatsächlich wirksam geändert worden sein sollte, müsste sich beantworten lassen:

Wann geschah dies? Durch welchen Rechtsakt? Nach welchem Verfahren?

Und wo ist dieser Rechtsakt?

Uns ist ein solcher Vorgang bislang nicht bekannt.

Der Pachtvertrag 2018 kennt unsere bestehenden Rechte trotzdem

Noch etwas spricht dagegen, den 1. April 2018 einfach als rechtliche Stunde null zu betrachten.

Der Pachtvertrag selbst erkennt ausdrücklich die Bungalows und anderen Anlagen derjenigen Bewohner an, denen aufgrund der **vorhergehenden**

Pachtverträge ein *droit d'usage et d'occupation* eingeräumt worden war. Er sieht sogar vor, dass solche Rechte innerhalb der dort beschriebenen Regeln weitergeführt oder neuen Bewohnern eingeräumt werden können.

Der Pachtvertrag 2018 kennt also die Vergangenheit.

Er baut auf Rechtsverhältnissen auf, die unter den früheren Pachtverträgen entstanden sind.

Umso wichtiger ist die Frage, weshalb gerade einige der früher ausdrücklich im Hauptpachtvertrag enthaltenen Schutzmechanismen 2018 nicht mehr erscheinen.

Was 2018 aus dem Pachtvertrag verschwunden ist

Im Pachtvertrag 2000 war die Verbindung deutlich sichtbar:

Der Hauptpachtvertrag enthielt Rechte der Rechteinhaber.

Die SocNat musste bestimmte Schutzbestimmungen in ihre mit uns geschlossenen Verträge übernehmen.

Ein Muster dieser Verträge war dem Hauptpachtvertrag beigelegt.

Das CDC wurde ausdrücklich erwähnt.

Neue Rechte waren der Gemeinde mitzuteilen.

Bei Ende des Pachtvertrages bestand der direkte Rechtsweg zur Gemeinde.

2009 bestand diese Konstruktion fort.

Im Pachtvertrag 2018 finden wir diese Verbindung **nicht mehr in derselben ausdrücklichen Form**.

Das bedeutet nicht automatisch, dass die darin begründeten oder anderweitig bestehenden Rechte verschwunden sind.

Aber es bedeutet, dass etwas, das über Jahrzehnte im Hauptpachtvertrag deutlich sichtbar war, **2018 wesentlich weniger deutlich dargestellt wurde**.

Und genau deshalb müssen wir heute aufmerksam sein.

Auch das französische Vertragsrecht verlangt eine kohärente Auslegung

Hinzu kommt ein allgemeiner Grundsatz des französischen Vertragsrechts.

Nach **Art. 1189 Code civil** sind die einzelnen Klauseln eines Vertrages nicht isoliert zu betrachten, sondern im Zusammenhang miteinander und so auszulegen, dass die **Kohärenz des gesamten Rechtsaktes** gewahrt bleibt. Tragen nach dem gemeinsamen Willen der Parteien mehrere Verträge zu demselben Rechtsgeschäft bei, sind auch diese im Zusammenhang miteinander auszulegen.

Gerade deshalb kann die Formulierung „*aucun droit réel*“ im Pachtvertrag 2018 nicht einfach losgelöst vom übrigen Vertragsgefüge betrachtet werden.

Denn derselbe Pachtvertrag erklärt, bestehende Verträge und Akte weder zu verletzen noch zu beenden oder zu verändern.

Zugleich bezeichnet das CDC 2012 das *droit d'usage* ausdrücklich als:

„un droit réel sur la propriété d'autrui“.

Die entscheidende Frage bleibt deshalb nicht allein, was Gemeinde und SocNat 2018 untereinander formulieren wollten, sondern:

Ob – und wenn ja, wann, wodurch und nach welchem Verfahren – ein bereits bestehendes Recht der Rechteinhaber überhaupt wirksam geändert worden sein soll.

2027: Es darf kein zweites Mal Unklarheit entstehen

Der heutige Pachtvertrag endet am **31. März 2027**.

Bereits 2018 hat sich die Gemeinde jedoch ausdrücklich und unwiderruflich verpflichtet, ihn bei dieser Fälligkeit für weitere neun Jahre zu erneuern.

Damit werden jetzt die vertraglichen Grundlagen für einen Zeitraum geschaffen, der bis **2036** reichen wird.

Gemeinde und SocNat haben bereits erkennen lassen, dass sie diese Gespräche miteinander führen wollen.

Natürlich gibt es viele Fragen, die ausschließlich diese beiden Vertragsparteien betreffen können.

Unsere bestehenden Rechte gehören aber nicht dazu.

Denn mehr als sechzig Jahre Vertragsgeschichte zeigen, dass die Rechte der Bewohner von Anfang an Teil der Konstruktion des CHM waren.

Und auch die Rechte der Gewerbetreibenden wurden über Jahrzehnte ausdrücklich in diesem Vertragsgefüge geschützt.

Deshalb geht es uns nicht darum, anstelle der SocNat über die Höhe der Pacht zu verhandeln. Und es geht uns auch nicht darum, der SocNat oder der Gemeinde vorzuschreiben, wie sie ihre rein gegenseitigen Vertragsbeziehungen ausgestalten. Es geht um etwas viel Einfacheres:

Niemand darf über bestehende Rechte anderer verfügen, als gehörten diese Rechte ihm selbst.

Unser Appell an die Gemeinde

Wir verlangen **keine neuen Rechte**.

Wir verlangen, dass die bestehenden Rechte der Bewohner und Gewerbetreibenden bei der Gestaltung der kommenden neun Jahre vollständig erhalten, eindeutig beschrieben und abgesichert werden.

Dazu gehört aus unserer Sicht insbesondere,

- dass das CDC 2012 und die auf seiner Grundlage bestehenden *droits d'usage*, die dort ausdrücklich als *droits réels* bezeichnet werden, durch die Erneuerung des Pachtvertrages weder aufgehoben noch eingeschränkt oder verändert werden;
- dass die bestehenden Rechte der Bewohner ebenso wie die ausdrücklich geschützten Rechte der Gewerbetreibenden erhalten bleiben;
- dass die Verbindung zwischen Hauptpachtvertrag, CDC und den Rechtspositionen der Rechteinhaber wieder eindeutig erkennbar wird;
- und dass keine Bestimmung vereinbart wird, welche bestehende Rechte berührt, ohne dass die Vertreter der Betroffenen zuvor in deren Namen zugestimmt haben.

1962 waren die Eigentümer an der Gestaltung der zukünftigen Verwaltung des CHM beteiligt. Ihre Vertreter verhandelten über die Bestimmungen des zukünftigen Pachtvertrages und des CDC. Selbst die endgültigen Entwürfe sollten ihren juristischen Beratern vorgelegt werden.

Im Jahr 2027 geht es erneut um **neun Jahre Zukunft des CHM**.

Warum sollte das, was 1962 selbstverständlich war, heute nicht mehr gelten?

Der Pachtvertrag wird zwischen der Gemeinde und der SocNat geschlossen.

Unsere Rechte gehören aber weder der Gemeinde noch der SocNat.

Deshalb lautet unser Appell:

Keine Entscheidung über unsere bestehenden Rechte ohne diejenigen, denen diese Rechte zustehen.

Keine bestehenden Rechte dürfen bei der Erneuerung des Pachtvertrages verschwinden, eingeschränkt oder durch widersprüchliche Formulierungen infrage gestellt werden.

Und vielleicht sollte die wichtigste Frage vor Beginn dieser Verhandlungen deshalb gar nicht lauten:

„Was wollen Gemeinde und SocNat für die nächsten neun Jahre vereinbaren?“

Sondern zunächst:

„Welche Rechte bestehen bereits – und wie stellen wir gemeinsam sicher, dass sie auch nach dem 1. April 2027 vollständig erhalten bleiben?“

Im nächsten Newsletter

Im nächsten Teil unserer Newsletter-Reihe zum Pachtvertrag wollen wir euch ein Dokument vorstellen, das für eine weitere zentrale Frage von besonderer Bedeutung ist: **Anhang 4 des Pachtvertrages von 2018.**

Dieser Anhang sollte gerade darüber Auskunft geben, **welche Gebäude und Anlagen im CHM Eigentum der SocNat sind.**

Und genau deshalb ist dieser Anhang so interessant.

Was zeigt der dort enthaltene Plan tatsächlich – und welche Gebäude des CHM sind darin als Eigentum der SocNat gekennzeichnet?

Darum wird es im nächsten Newsletter gehen.

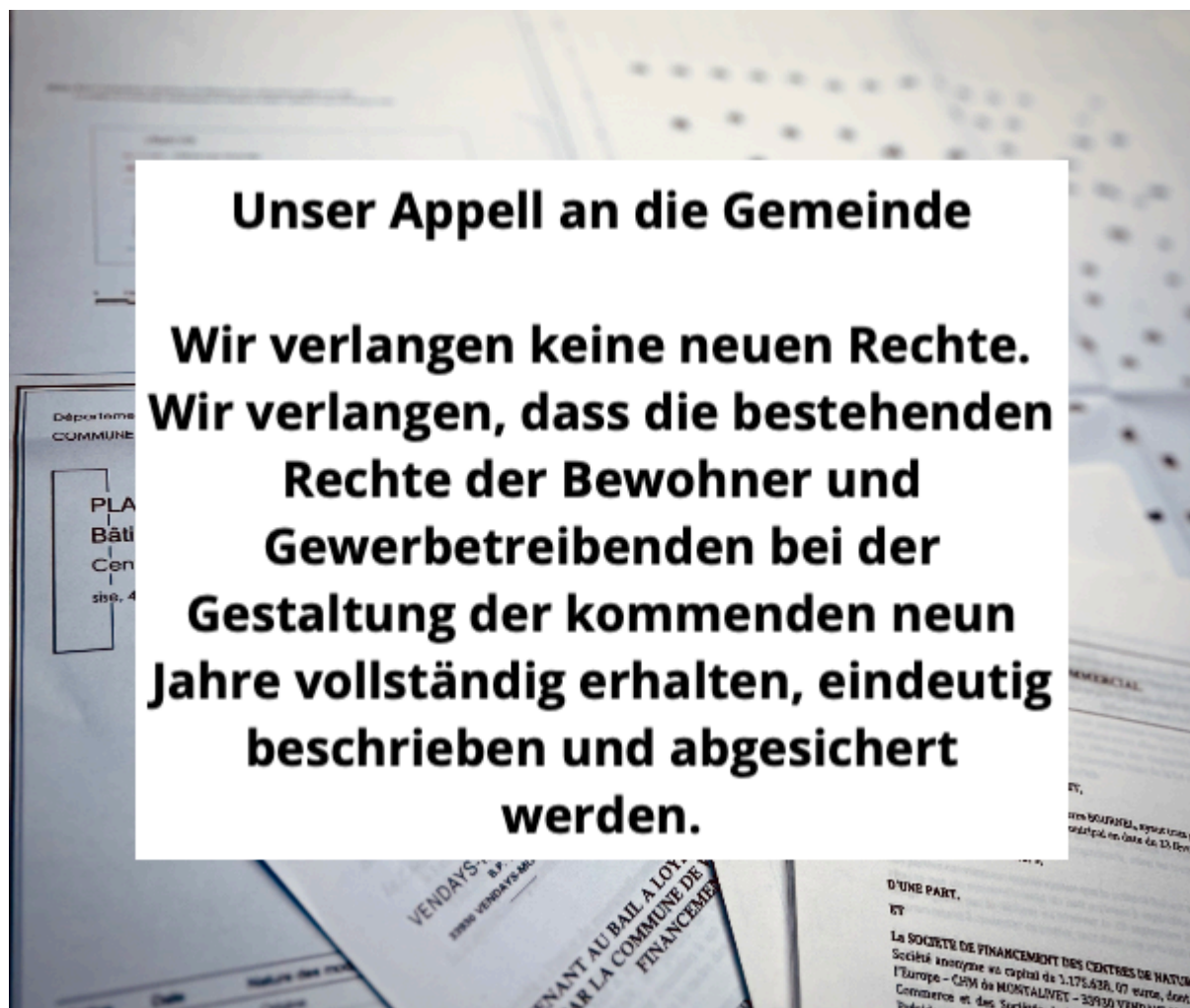
Bis dahin

Mit naturistischen Grüßen

Andreas BRAUNE

Co-Präsident MontAmis

PS: Wenn dir dieser Newsletter gefallen hat, schicke ihn an eine Freundin oder einen Nachbarn. Je mehr Leute diese Infos haben, umso besser können wir unsere Rechte vertreten.



LE CABINET - Akte Nummer 003

Heute öffnen wir wieder die Archive der Agentur Le Cabinet.

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

Heute: die Mitschrift eines Vorstellungsgespräches

Fortsetzung folgt.

STRENG SATIRISCH

LE CABINET

Département des transitions douces

STRENG SATIRISCH

Dossier N° 003

___Protokoll : Vorstellungsgespräch___

Anwesend : Vorstandsvorsitzender und Kandidatin, Frau R.

Chef: Also, Sie haben studiert?

Kandidatin: Ja. Rechtswissenschaft.

Chef: Haben Sie einen Abschluss?

Kandidatin: Nein.

Chef: Umso besser. Wissen Sie, Abschlüsse engen uns unnötig ein. Ein Absolvent muss sich an Regeln halten. Wir suchen ein kreatives Profil.

Kandidatin: An der Uni sagten meine Professoren, meine Vorstellungskraft liege über dem Durchschnitt.

Chef: Könnten Sie glaubhaft machen, dass Sie einen Abschluss haben?

Kandidatin: Natürlich. Mein Werdegang hat es mir ermöglicht, Kompetenzen zu erwerben, die einem Abschluss gleichwertig sind.

Chef: Wir suchen gerade jemanden für eine Aufgabe in einem Golfclub. Spielen Sie Golf?

Kandidatin: Ich war regionale Tennismeisterin.

Chef: Sie wissen also, wie man einen Schläger benutzt ...

Kandidatin: Ja.

Chef: Und eine regionale Meisterin weiß, ihre Emotionen zu kontrollieren, und hat einen ausgeprägten Wettbewerbsgeist ...

Kandidatin: Das stimmt.

Chef: Meine Dame, Sie sind genau das Profil, das wir suchen.

*Perfekt für
den Golf-Club!*

Satirische Fiktion ©MontAmis 2026

Newsletter Series "The CHM Lease" Part 3 - 2018 and 2027 : What will happen to our Rights ?

In the first two parts of our series, we have covered a long journey.

We have seen how, as early as 1962, the owners themselves were involved in the search for a new form of management for the CHM. Their representatives negotiated specific conditions which were subsequently incorporated into the leases concluded between the Municipality and SocNat.

And we have seen that essential elements of this structure can still be found in the **2012 Cahier des Charges (CDC)**: the *droit d'usage*, its connection with the main lease, the possibility of direct recourse to the Municipality, and the express designation of SocNat as *gestionnaire du centre*.

However, there is a remarkable contradiction between this 2012 CDC, the 2009 lease and the currently applicable lease concluded in 2018.

And it is important to pay close attention to this contradiction now that the next nine years of the CHM are being discussed.

We are aware that some details are repeated from time to time. This is entirely intentional. We want to make clear where the various provisions originate and how they relate to one another. We should not forget that we are dealing here with an exceptional contractual structure that has developed over several decades and can only be properly understood if its various elements are considered together.

Until 2009, our rights were expressly part of the lease

First, it is worth looking back at the lease of 2000.

At that time, the Municipality and SocNat expressly made the “**protection et la garantie des droits des occupants**” – the protection and guarantee of the rights of the occupants, in particular the bungalow owners – one of the objectives of their contractual arrangements.

The lease went far beyond a mere declaration of intent.

The *droits d'usage et d'occupation* formed part of an already existing legal framework. The CDC expressly describes itself as a “**contrat d'adhésion**” and provides that its provisions are binding upon anyone who uses or occupies a plot within the CHM, regardless of the legal basis on which they do so.

Anyone who enters into a contract concerning a *droit d'usage et d'occupation* of a plot thereby enters this pre-existing framework. The CDC is provided to the holder of the right and determines the rights and obligations attached to it.

The procedure provided for when ownership of a bungalow changes also clearly illustrates this mechanism. The right is transferred from the previous holder to the new holder. The purchaser expressly undertakes to comply with the provisions of the *Cahier des Charges* in force. In this procedure, SocNat does not appear as the owner of the transferred right: in its capacity as *gestionnaire*, it records the change that has taken place and notifies the Municipality of the new holder of the right in accordance with the provisions of the CDC.

SocNat therefore does not freely decide whether such a right exists or what its legal nature is. Rather, the individual contract or transfer brings the holder of the right into an already existing contractual framework.

Within that framework, the CDC determines the rights and obligations attached to the *droit d'usage*.

In the event of termination of the main lease, the holders of these rights also had direct recourse to the Municipality. The installations situated on the plots remained “**leur propriété absolue**” – their absolute property.

SocNat was even required to incorporate certain protective provisions into the contracts concluded with the holders of these rights. A model of these contracts remained attached to the main lease.

The CDC was also expressly part of this system.

In other words:

The main lease did not merely regulate what SocNat owed to the Municipality. It also guaranteed the rights of people who held their own legal positions on this land.

And this was by no means limited to bungalow owners.

The **rights of the traders operating within the CHM** were also expressly protected. As late as 2009, the Municipality and SocNat described the protection of occupants and the preservation of traders' rights as essential principles of their contractual relationship.

This is important:

Occupants and traders did not stand outside the lease. Their rights were expressly taken into account within it.

2012: The CDC describes our right very clearly

Three years later, the 2012 CDC provides an exceptionally clear description of the *droit d'usage*.

Article 3 expressly defines it as:

“un droit réel sur la propriété d'autrui”

– a *droit réel* over the property of another person –

and refers in this respect to Articles 625 et seq. of the French Civil Code. The CDC further provides that this right is established and extinguished in the same manner as an *usufruit*.

Article 4 is equally important.

The duration of these rights is indeed linked to the duration of the main lease. **At the same time, however, Article 4 expressly provides that rights already granted continue to exist.**

New *droits d'usage* must be notified to the *bailleur*, i.e. the Municipality.

This corresponds precisely to the transfer procedure described above: SocNat administers and records the change of holder; the new holder is then notified to the Municipality.

And if the main lease comes to an end, the CDC provides for **direct recourse by the holders of these rights to the Municipality.**

Article 4 therefore contains three statements that are particularly important to us:
Existing rights continue to exist.

New rights must be notified to the Municipality.

And if the main lease ends, the holders of these rights may address the Municipality directly.

This highlights an essential distinction:

The fact that our *droit d'usage* is linked in time to the relevant lease does not automatically mean that the CDC itself disappears whenever a lease changes or comes to an end.

On the contrary: the CDC contains provisions specifically intended to ensure the continuity of existing rights and to determine what happens when a main lease ends.

And how can the CDC be amended?

Here again, the CDC itself lays down the procedure.

Article 17 provides for consultation with the associations in the event of amendments. For an amendment to become binding upon everyone, it also requires the **prior express approval of the Municipality in its capacity as owner of the land.**

The role actually played by the Municipality in amendments to the CDC is demonstrated by a Municipal Council resolution dated **17 December 2012.**

That resolution expressly states that two articles had been amended compared with the previous version: Article 6 and Article 7.1. The Municipal Council acknowledged these amendments and **“VALIDE cette décision”** – validated that decision.

Article 3 – precisely the provision describing our *droit d'usage* as a *droit réel* – was not among those amendments.

Following a subsequent request by **MontAmis**, the then Mayor informed us in 2024 that, since 2012, the municipal services had identified only this one resolution of 17 December.

To this day, **we are not aware of any subsequent amendment duly adopted** that abolished Article 3 of the CDC or altered the legal nature of the *droit d'usage* described therein.

And then came 2018.

2018: Suddenly, “aucun droit réel”

The conclusion of the current lease was preceded by an unusual event.

In 2017, the Municipality initially served SocNat with a *congé sans offre de renouvellement* – notice terminating the lease without an offer of renewal. Under the structure described above, this would in principle have meant the end of SocNat's position as tenant.

Subsequently, however, the Municipality and SocNat reached agreement on a further lease taking effect on 1 April 2018, which they expressly described as a **“bail entièrement nouveau”** – an entirely new lease.

We do not need to decide here whether this description legally means that every connection with the previous leases was actually severed.

Because, as far as our rights are concerned, a much simpler question arises.

The 2018 lease continues, first of all, to identify:

“La protection et la garantie des droits des occupants”

as an essential principle of the contractual relationship between the Municipality and SocNat.

Yet immediately afterwards, when describing those rights, something remarkable appears.

The *droit d'usage et d'occupation* of bungalow owners is suddenly said to confer:

“aucun droit réel”

– no *droit réel*.

We are therefore faced with two statements:

2012 CDC:

“un droit réel sur la propriété d'autrui”

2018 lease:

“aucun droit réel”

At least as regards the legal nature of the right, both statements cannot be correct at the same time.

When and by what act was our right supposed to have changed?

For us, this is the crucial question.

The 2018 lease was concluded between **two parties**: the Municipality and SocNat.

The holders of the pre-existing *droits d'usage*, expressly described as *droits réels* in the 2012 CDC, were not parties to that contract.

At the same time, the 2018 lease itself contains a remarkable declaration.

Each party assures the other that the signature and performance of the lease will neither **violate, terminate nor modify** other contracts, acts or authorisations to which it is a party or by which it is bound, and that the new lease does not conflict with them.

The 2018 lease itself therefore argues against treating its signature, without any further act or procedure, as having abolished or amended the 2012 CDC or the individual contractual relationships then in existence.

A simple question therefore arises:

How could a pre-existing right belonging to the holders of those rights have lost its legal nature merely because the Municipality and SocNat signed a contract with each other in 2018?

If the *droit d'usage* defined in Article 3 of the 2012 CDC was in fact validly amended, it should be possible to answer the following questions:

When did this happen? By what legal act? Under what procedure? And where is that act?

To date, we are not aware of any such act.

Yet the 2018 lease recognises our existing rights

There is another reason why 1 April 2018 cannot simply be regarded as a legal “year zero”.

The lease itself expressly recognises the bungalows and other installations belonging to occupants who had been granted a *droit d'usage et d'occupation* under the **previous leases**. It even provides that such rights may

continue or may be granted to new occupants within the framework of the rules it lays down.

The 2018 lease therefore acknowledges the past.

It builds upon legal relationships that arose under the previous leases.

This makes it all the more important to ask why some of the protective mechanisms that had previously appeared expressly in the main lease no longer appear in 2018.

What disappeared from the lease in 2018

In the 2000 lease, the connection was clearly visible:

The main lease contained provisions concerning the rights of the holders.

SocNat was required to incorporate certain protective provisions into the contracts it concluded with us.

A model of those contracts was attached to the main lease.

The CDC was expressly mentioned.

New rights had to be notified to the Municipality.

If the lease ended, direct recourse to the Municipality was provided for.

In 2009, this structure remained in place.

In the 2018 lease, we **no longer find this connection in the same explicit form**.

That does not automatically mean that rights which had already been established, or which otherwise existed, disappeared.

But it does mean that something which had been clearly visible in the main lease for decades was **presented far less clearly in 2018**.

And that is precisely why we need to pay close attention today.

French contract law also requires a coherent interpretation

There is also a general principle of French contract law.

Under **Article 1189 of the French Civil Code**, contractual clauses must not be interpreted in isolation, but in relation to one another, giving each clause a meaning that preserves **the coherence of the act as a whole**. Where, according to the common intention of the parties, several contracts contribute to the same transaction, they must also be interpreted in relation to that transaction.

For precisely this reason, the wording “*aucun droit réel*” in the 2018 lease cannot simply be considered in isolation from the rest of the contractual framework.

Because that same lease states that existing contracts and acts are neither to be violated, terminated nor modified.

At the same time, the 2012 CDC expressly describes the *droit d’usage* as:

“un droit réel sur la propriété d’autrui”.

The decisive question is therefore not merely what the Municipality and SocNat intended to write between themselves in 2018, but:

whether – and, if so, when, by what act and under what procedure – a pre-existing right belonging to the holders of those rights could actually have been validly modified.

2027: There must not be a second period of uncertainty

The current lease expires on **31 March 2027**.

However, as early as 2018, the Municipality expressly and irrevocably undertook to renew it at that date for a further period of nine years.

The contractual foundations are therefore now being prepared for a period extending until **2036**.

The Municipality and SocNat have already indicated that they intend to conduct these discussions between themselves.

Of course, there are many matters that may concern only these two parties to the lease.

But our existing rights are not among them.

More than sixty years of contractual history show that the rights of the occupants have formed part of the CHM structure from the very beginning.

And the rights of traders have likewise been expressly protected within this contractual framework for decades.

We are therefore not seeking to negotiate, in place of SocNat, the amount of rent paid to the Municipality. Nor are we seeking to tell SocNat or the Municipality how they should organise those aspects of their contractual relationship that concern only them.

This is about something much simpler:

No one may dispose of the existing rights of others as though those rights belonged to them.

Our appeal to the Municipality

We are asking for **no new rights**.

We are asking for the existing rights of occupants and traders to be fully preserved, clearly defined and safeguarded when the framework for the next nine years is established.

In our view, this means in particular:

- that the 2012 CDC and the *droits d'usage* existing on its basis, which it expressly describes as *droits réels*, must neither be abolished, restricted nor altered by the renewal of the lease;
- that the existing rights of occupants, as well as the expressly protected rights of traders, must be preserved;
- that the connection between the main lease, the CDC and the legal positions of the holders of rights must once again be made clearly identifiable;
- and that no provision affecting existing rights should be agreed without the representatives of those concerned having first given their consent on their behalf.

In 1962, the owners participated in shaping the future management of the CHM. Their representatives negotiated the provisions of the future lease and the CDC. Even the final drafts were to be submitted to their legal advisers.

In 2027, once again, **nine years of the CHM's future** are at stake.

Why should something that was taken for granted in 1962 no longer apply today?

The lease is concluded between the Municipality and SocNat. But our rights belong neither to the Municipality nor to SocNat.

That is why our appeal is clear:

No decision concerning our existing rights should be taken without those to whom those rights belong.

No existing right should disappear when the lease is renewed, be restricted, or be called into question by contradictory wording.

And perhaps the most important question before these negotiations begin should therefore not be:

“What do the Municipality and SocNat want to agree for the next nine years?”

But first:

“What rights already exist – and how can we ensure together that they remain fully protected after 1 April 2027?”

In our next newsletter

In the next part of our newsletter series on the lease, we will present a document that is particularly important in answering another central question: **Annex 4 to the 2018 lease.**

This annex was intended specifically to identify **which buildings and installations within the CHM belong to SocNat.**

And that is precisely what makes this annex so interesting.

What does the plan contained in Annex 4 actually show – and which buildings within the CHM are in fact identified there as belonging to SocNat?

That will be the subject of our next newsletter.

Until then,

With naturist regards,

Andreas BRAUNE

Co-President of MontAmis

If you liked this newsletter, please send it to a friend or neighbor. The more people read this, the better we can defend our rights.



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](#)