

MontAmis



Newsletter - Le bail du CHM - Partie Numéro 4

Annexe 4 –

Qu'est-ce qui appartient réellement à la SocNat au CHM ?

Lorsqu'on pense à un bail, on imagine généralement avant tout la relation entre un propriétaire et son locataire.

Mais, dans le cas du CHM, s'en tenir à cette seule vision conduit rapidement à passer à côté de l'essentiel.

Comme nous l'avons déjà vu dans les précédentes parties de notre série, le bail conclu entre la commune de Vendays-Montalivet et la SocNat contient bien

davantage que le simple montant du loyer, la durée du bail et les obligations réciproques de ces deux parties.

On y trouve régulièrement des dispositions qui concernent directement l'organisation du CHM, nos droits en tant que propriétaires de bungalows et titulaires de droits d'usage sur les parcelles, ainsi que le rôle de la SocNat.

Et parfois, on y découvre même **quelques belles surprises**.

L'une des plus intéressantes se cache dans **l'Annexe 4 du bail de 2018**.

Une annexe si importante que son absence pouvait entraîner la résiliation du bail

Lorsque le bail actuel a été signé en 2018, l'Annexe 4 n'existait pas encore.

Il ne s'agissait pourtant nullement d'une simple annexe technique sans importance.

Le bail la désigne expressément comme :

« Plan des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur »

Il s'agit donc d'un plan des parcelles et de l'implantation des **constructions du Preneur** – et le *Preneur* dans ce contrat est bien la **SocNat**.

L'importance de ce plan ressort de manière particulièrement claire de l'article 13 du bail.

La commune y déclare expressément :

« Le Bailleur réaffirme le caractère substantiel de ce document »

La commune qualifie donc elle-même l'Annexe 4 de **document substantiel** du bail.

Ce plan n'ayant pas pu être établi au moment de la signature, la SocNat disposait d'un délai maximal de **trois mois** pour le faire établir par un *géomètre-expert* et le soumettre à la signature de la commune.

Et cette obligation n'avait rien de facultatif.

En cas de non-respect de cette obligation dans le délai prévu, le contrat prévoyait expressément, après un commandement resté infructueux, la :

« résiliation de plein droit »

du bail.

L'Annexe 4 était donc importante. **Très importante.**

Et que montre l'Annexe 4 ?

Ce plan existe – et nous l'avons en notre possession.

Il représente le CHM avec ses parcelles ainsi qu'un très grand nombre de bâtiments et d'installations qui s'y trouvent. On y voit notamment les nombreux bungalows appartenant à leurs propriétaires privés.

Nous avons examiné ce plan avec beaucoup d'attention.

Et un élément particulièrement remarquable apparaît :

Nous n'avons pu y trouver un seul bâtiment expressément identifié comme étant la propriété de la SocNat.

Ce constat est d'autant plus intéressant que le bail lui-même distingue, d'une part, les *constructions du Preneur* et, d'autre part, les bungalows et autres installations réalisés par les occupants.

Concernant nos bungalows, il n'existe aucun doute : **ils sont la propriété privée de leurs propriétaires respectifs.**

Le simple fait qu'un bâtiment figure sur l'Annexe 4 ne peut donc manifestement pas signifier que ce bâtiment appartient à la SocNat.

Mais alors, quels bâtiments figurant sur ce plan correspondent aux « **constructions du Preneur** » expressément mentionnées dans le bail ?

Sur le plan dont nous disposons, **nous ne pouvons en tout cas identifier aucun marquage permettant de reconnaître un bâtiment comme étant la propriété de la SocNat.**

Mais s'agit-il réellement de l'Annexe 4 ?

À cette question aussi, nous pouvons répondre.

Nous disposons d'une *Attestation de non contestation* datée du **9 août 2018**.

Dans ce document, Mara Uhlig, alors *agent assermenté à l'urbanisme* de la commune de Vendays-Montalivet, confirme avoir procédé, à l'occasion d'une visite sur place, à un contrôle par sondage de l'état des lieux fourni par le CHM.

Et elle désigne expressément ce document comme :

« état des lieux fourni par le CHM (annexe n°4 du bail) »

Elle confirme ensuite :

« que les informations contenues dans celui-ci sont exactes. »

Nous ne parlons donc pas d'un plan quelconque que nous aurions décidé, des années plus tard, de considérer comme étant l'Annexe 4.

La commune elle-même a identifié ce document comme étant l'Annexe 4 du bail et en a confirmé les informations après un contrôle effectué sur place.

Et puis, le PDG de la SocNat fait une déclaration intéressante

Quelques années plus tard, une déclaration particulièrement intéressante apparaît dans le procès-verbal d'une assemblée générale de la SocNat.

Interrogé sur le statut juridique d'un résident et sur le financement des investissements, le PDG répond :

« La SOCNAT n'est pas propriétaire du CHM – elle est locataire également. »

Cette déclaration mérite d'être mise en parallèle avec l'Annexe 4.

Le bail exigeait expressément un plan des « *constructions du Preneur* ». Ce document était considéré par la commune comme tellement important qu'elle l'a qualifié de « **substantiel** » et que son absence pouvait même conduire à la résiliation du bail.

Le plan a été établi, contrôlé par la commune et confirmé comme étant l'Annexe 4.

Mais nous n'y trouvons aucun bâtiment expressément identifié comme étant la propriété de la SocNat.

Et quelques années plus tard, le PDG de la SocNat déclare lui-même :

La SocNat n'est pas propriétaire du CHM. Elle est également locataire.

Alors, à qui appartient le CHM ?

Bien entendu, le terrain appartient à la **commune de Vendays-Montalivet**.

Mais ce n'est qu'une partie de la réponse.

Car sur ce terrain se trouvent nos bungalows. Et ceux-ci **nous appartiennent, à nous, leurs propriétaires privés respectifs.**

De nombreux investissements qui ont permis au CHM de devenir ce qu'il est aujourd'hui ont également été financés, au fil des décennies, par les titulaires de droits. Et les investissements nécessaires à l'avenir devront eux aussi, en définitive, être supportés par nous.

Pour nous, cela ne constitue pas en soi une contradiction.

Au contraire : celui qui dispose de droits au CHM et bénéficie de ses équipements doit naturellement être prêt à participer à sa juste part aux investissements nécessaires et justifiés.

Mais c'est précisément pour cette raison qu'une question devient essentielle :

Quel est alors exactement le rôle de la SocNat dans cet ensemble ?

Le terrain appartient à la commune.

Les bungalows appartiennent à leurs propriétaires privés.

Les titulaires de droits ont financé, au fil des décennies, des investissements considérables.

L'Annexe 4 ne nous permet d'identifier aucun bâtiment comme étant la propriété de la SocNat.

Et la SocNat déclare elle-même qu'elle n'est pas propriétaire du CHM, mais qu'elle en est également locataire.

Cela met une nouvelle fois en évidence ce que nous avons déjà souligné dans les précédentes parties de cette série :

La SocNat est le gestionnaire du CHM.

Elle gère le CHM sur la base de son bail conclu avec la commune. Mais cette fonction ne doit pas être confondue avec la propriété du CHM.

Et qu'est-ce alors exactement que le « fonds de commerce » ?

Ces constatations soulèvent encore une autre question intéressante.

Si le terrain appartient à la commune, si les bungalows appartiennent à leurs propriétaires privés, si des investissements importants ont été financés par les titulaires de droits et si même l'Annexe 4 ne permet d'identifier aucun bâtiment comme étant la propriété de la SocNat :

Qu'est-ce qui appartient alors réellement à la SocNat au CHM ?

Et, par conséquent :

Dans ces conditions, qu'est-ce qui constitue exactement le « fonds de commerce » de la SocNat au CHM – et qu'est-ce qui, précisément, n'en fait pas partie ?

Nous laisserons volontairement cette question ouverte à ce stade.

Car il est parfois plus important de commencer par poser les bonnes questions que d'apporter trop rapidement des réponses.

Dans la prochaine partie : il sera question de notre argent

La **Partie 5** de notre série montrera elle aussi que les documents du CHM contiennent des dispositions dont l'importance peut facilement passer inaperçue à première lecture.

LE CABINET - Dossier numéro 004

Dans les archives de l'agence "Le Cabinet", nous avons trouvé un nouveau document...

Aujourd'hui : une conférence interne sur les principes fondamentaux du Cabinet.

Un élément intéressant de cette série de petites fictions satiriques sur les droits, les contrats, les organisations... et les transitions parfois très douces.

À découvrir grâce à MontAmis.

À suivre.

TRÈS SATIRIQUE.

LE CABINET

Département des transitions douces

TRÈS SATIRIQUE

Dossier N° 004

__CONFÉRENCE INTERNE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU CABINET__
Intervenant : Directeur de la stratégie

« Pourquoi aimons-nous tant la propriété collective ? »

Mesdames, Messieurs,
la réponse est simple.

La propriété collective prend très bien en charge les
risques.

Une communauté possède une infrastructure.
Elle l'entretient.
Elle la répare.
Elle la remplace.

Pendant ce temps, nous pouvons travailler sur la valeur.
Et lorsque la valeur augmente ?
Nous individualisons.
Lorsque les coûts augmentent ?
Nous mutualisons.
C'est ce que nous appelons :

LA GESTION DU RISQUE ou VALORISATION ASYMÉTRIQUE

Vous voyez ?
Le collectif est notre meilleur partenaire.
Le collectif finance, nous bénéficions.

Fiction satirique ©MontAmis 2026

Der Pachtvertrag des CHM – Teil 4
Annexe 4 –
Was gehört der SocNat im CHM eigentlich?

ATTESTATION DE NON CONTESTATION

Je soussignée Madame Mara UHLIG, agent assermenté à l'urbanisme pour la commune de Vendays-Montalivet, atteste par la présente que suite à la visite de ce jour effectué dans le but de réaliser un contrôle par sondage du plan d'Etat des lieux fournis par le CHM (annexe n°4 du bail), que les informations contenues dans celui-ci sont exactes.

Délivrée la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Vendays-Montalivet, le 9 août 2018

Mara UHLIG
Agent assermenté à l'urbanisme



ATTESTATION DE NON CONTESTATION (CONCERNANT ANNEXE 4)

Wer bei einem Pachtvertrag nur an die Beziehung zwischen einem Eigentümer und seinem Pächter denkt, übersieht beim CHM schnell das Wesentliche.

Wie wir bereits in den vorherigen Teilen unserer Reihe gesehen haben, enthält der Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Vendays-Montalivet und der SocNat weit mehr als nur die Höhe der Pacht, ihre Laufzeit und die gegenseitigen Verpflichtungen dieser beiden Vertragsparteien.

Immer wieder finden sich darin Regelungen, die unmittelbar die Struktur des CHM, unsere Rechte als Eigentümer der Bungalows und Nutzer der Parzellen sowie die Rolle der SocNat betreffen.

Und manchmal findet man darin sogar **kleine Überraschungen**.

Eine besonders interessante verbirgt sich in **Annexe 4 des Pachtvertrages von 2018**.

Eine Anlage, die so wichtig war, dass ohne sie der Pachtvertrag wieder aufgelöst werden konnte

Als der aktuelle Pachtvertrag 2018 unterzeichnet wurde, existierte Annexe 4 noch nicht.

Dabei handelte es sich keineswegs um irgendeine nebensächliche technische Anlage. Der Pachtvertrag bezeichnet sie ausdrücklich als:

« Plan des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur »

Also als einen Plan der Parzellen und der darauf befindlichen **Bauten des Pächters** – und der *Preneur* dieses Vertrages ist die **SocNat**.

Die Bedeutung dieses Plans wird in Artikel 13 des Pachtvertrages außergewöhnlich deutlich.

Dort stellt die Gemeinde ausdrücklich fest:

« Le Bailleur réaffirme le caractère substantiel de ce document »

Die Gemeinde bezeichnet Annexe 4 also ausdrücklich als ein **wesentliches Dokument** des Pachtvertrages.

Weil dieser Plan zum Zeitpunkt der Unterzeichnung noch nicht fertiggestellt war, erhielt die SocNat eine Frist von maximal **drei Monaten**, um ihn durch einen *géomètre-expert* erstellen zu lassen und der Gemeinde zur Unterzeichnung vorzulegen.

Und diese Verpflichtung war keineswegs unverbindlich.

Für den Fall, dass die SocNat dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen würde, sah der Vertrag nach erfolgloser Aufforderung ausdrücklich die:

« résiliation de plein droit »

des Pachtvertrages vor.

Annexe 4 war also wichtig. **Sehr wichtig.**

Und was zeigt Annexe 4?

Dieser Plan existiert – und er liegt uns vor.

Darauf findet sich das gesamte CHM mit seinen Parzellen und einer sehr großen Zahl der vorhandenen Gebäude und Anlagen. Insbesondere sind darauf auch die zahlreichen Bungalows der privaten Eigentümer dargestellt.

Wir haben diesen Plan sehr genau betrachtet.

Dabei fällt etwas Bemerkenswertes auf:

Wir konnten darauf kein einziges Gebäude finden, das ausdrücklich als Eigentum der SocNat gekennzeichnet ist.

Das ist deshalb interessant, weil der Pachtvertrag selbst zwischen den *constructions du Preneur* einerseits und den von den Bewohnern errichteten Bungalows und sonstigen Anlagen andererseits unterscheidet.

Bei unseren Bungalows besteht kein Zweifel: **Sie befinden sich im Privateigentum ihrer jeweiligen Eigentümer.**

Allein die Tatsache, dass ein Gebäude auf Annexe 4 eingezeichnet ist, kann also offensichtlich nicht bedeuten, dass dieses Gebäude der SocNat gehört.

Doch welche Gebäude auf diesem Plan sollen dann die im Pachtvertrag ausdrücklich genannten **« constructions du Preneur »** sein?

Wir können jedenfalls auf dem uns vorliegenden Plan **keine entsprechende Eigentumskennzeichnung erkennen**.

Ist das wirklich Annexe 4?

Auch diese Frage können wir beantworten.

Uns liegt eine *Attestation de non contestation* vom **9. August 2018** vor.

Darin bestätigt Mara Uhlig, damals *agent assermenté à l'urbanisme* der Gemeinde Vendays-Montalivet, dass sie nach einer Besichtigung vor Ort eine stichprobenartige Kontrolle des vom CHM vorgelegten *état des lieux* vorgenommen hat.

Und sie bezeichnet dieses Dokument ausdrücklich als:

« état des lieux fourni par le CHM (annexe n°4 du bail) »

Anschließend bestätigt sie:

« que les informations contenues dans celui-ci sont exactes. »

Wir sprechen also nicht über irgendeinen Plan, den wir heute nachträglich für Annexe 4 halten.

Die Gemeinde selbst hat das Dokument als Annexe 4 des Pachtvertrages bezeichnet und seine Angaben nach einer Kontrolle vor Ort bestätigt.

Und dann sagt der PDG der SocNat etwas Interessantes

Einige Jahre später findet sich eine bemerkenswerte Aussage im Protokoll einer Hauptversammlung der SocNat.

Auf die Frage nach der rechtlichen Stellung eines Bewohners und der Finanzierung von Investitionen antwortete der PDG:

« La SOCNAT n'est pas propriétaire du CHM – elle est locataire également. »

Auf Deutsch:

„Die SocNat ist nicht Eigentümerin des CHM – sie ist ebenfalls nur Pächterin.“

Diese Aussage sollte man einmal neben Annexe 4 legen.

Der Pachtvertrag verlangte ausdrücklich einen Plan der *« constructions du Preneur »*. Dieses Dokument war der Gemeinde so wichtig, dass sie es

als „**substantiel**“ bezeichnete und seine Nichtvorlage sogar zur Auflösung des Pachtvertrages hätte führen können.

Der Plan wurde erstellt, von der Gemeinde kontrolliert und als Annexe 4 bestätigt.

Aber wir finden darauf kein einziges Gebäude, das ausdrücklich als Eigentum der SocNat ausgewiesen ist.

Und Jahre später erklärt der PDG der SocNat selbst:

Die SocNat ist nicht Eigentümerin des CHM. Sie ist ebenfalls Pächterin.

Wem gehört das CHM dann?

Natürlich gehört das Grundstück der **Gemeinde Vendays-Montalivet**.

Aber das ist nur ein Teil der Antwort.

Denn auf diesem Grundstück stehen unsere Bungalows. Und diese gehören **uns, ihren jeweiligen privaten Eigentümern**.

Auch viele Investitionen, die das CHM zu dem gemacht haben, was es heute ist, wurden in der Vergangenheit von den Rechteinhabern finanziert. Und auch

notwendige zukünftige Investitionen werden letztlich von uns mitgetragen werden müssen.

Das ist für uns grundsätzlich auch kein Widerspruch.

Im Gegenteil: Wer Rechte im CHM besitzt und dessen Einrichtungen nutzt, muss selbstverständlich auch bereit sein, seinen Anteil an notwendigen und gerechtfertigten Investitionen zu tragen.

Aber genau deshalb ist die Frage wichtig:

Welche Rolle hat die SocNat in diesem Gefüge eigentlich?

Das Grundstück gehört der Gemeinde.

Die Bungalows gehören ihren privaten Eigentümern.

Die Rechteinhaber haben über Jahrzehnte erhebliche Investitionen finanziert.

Annexe 4 weist für uns kein Gebäude erkennbar als Eigentum der SocNat aus.

Und die SocNat selbst erklärt, dass sie nicht Eigentümerin des CHM, sondern ebenfalls Pächterin ist.

Damit wird noch einmal deutlich, worauf wir bereits in den vorherigen Teilen dieser Reihe hingewiesen haben:

Die SocNat ist die gestionnaire des CHM.

Sie verwaltet das CHM auf Grundlage ihres Pachtvertrages mit der Gemeinde. Das darf aber nicht mit Eigentum am CHM verwechselt werden.

Und was ist dann eigentlich der „fonds de commerce“?

Aus diesen Feststellungen ergibt sich noch eine weitere interessante Frage.

Wenn das Grundstück der Gemeinde gehört, die Bungalows ihren privaten Eigentümern gehören, wesentliche Investitionen von den Rechteinhabern finanziert wurden und selbst Annexe 4 kein Gebäude erkennbar als Eigentum der SocNat ausweist:

Was gehört der SocNat im CHM dann eigentlich selbst?

Und damit verbunden:

Was genau bildet unter diesen Umständen eigentlich den „fonds de commerce“ der SocNat im CHM – und was gehört gerade nicht dazu?

Diese Frage wollen wir an dieser Stelle bewusst offenlassen.

Denn manchmal ist es wichtiger, zunächst die richtigen Fragen zu stellen, bevor man vorschnell Antworten gibt.

Im nächsten Teil: Es geht um unser Geld

Auch **Teil 5** unserer Reihe wird zeigen, dass sich in den Dokumenten des CHM Regelungen verbergen, deren Bedeutung auf den ersten Blick leicht übersehen werden kann.

Diesmal verlassen wir den Pachtvertrag für einen Moment und beschäftigen uns ausführlich mit **Artikel 6 des Cahier des Charges von 2012**.

Dort findet sich im Zusammenhang mit unserer jährlichen *redevance* ein bemerkenswerter ausdrücklicher Verweis auf:

Artikel 635 des Code civil.

Warum wurde gerade dieser Artikel in das Cahier des Charges aufgenommen?

Was regelt er?

Und vor allem:

Was würde es für die Höhe unserer jährlichen Zahlungen bedeuten, wenn diese im Cahier des Charges ausdrücklich genannte Regel tatsächlich so angewendet würde, wie sie dort vorgesehen ist?

Dann wird es nicht mehr nur um historische Dokumente, juristische Begriffe oder die Frage gehen, wem etwas gehört.

Dann geht es ganz konkret um das Geld, das jeder von uns Jahr für Jahr bezahlt.

Und die Größenordnung, über die wir dabei sprechen werden, dürfte für viele Bewohner des CHM eine Überraschung sein.

Fortsetzung folgt:

Teil 5 – Artikel 6 des Cahier des Charges, Artikel 635 Code civil und unsere jährliche Redevance

Naturistische Grüße

Andreas Braune

Co-Präsident

Was Ihr gelesen habt, hat euch gefallen ? Dann leitet den Newsletter weiter an Freunde oder Bekannte.



LE CABINET - Akte Nummer 004

Was wir heute in den Archiven der Agentur Le Cabinet gefunden haben ?

Ein weiteres Dokument aus der Serie kleiner satirischer Fiktionen über Rechte, Verträge, Organisationen ... und manchmal sehr sanfte Übergänge.

LE CABINET

Abteilung für sanfte Übergänge

STRENG SATIRISCH

Akte N° 004

___INTERNE KONFERENZ GRUNDPRINZIPIEN VON LE CABINET__

Redner: Direktor für Strategie

,Warum schätzen wir kollektives Eigentum so sehr?“

Meine Damen und Herren,
die Antwort ist einfach.

Kollektives Eigentum fängt Risiken hervorragend auf.

Eine Gemeinschaft besitzt eine Infrastruktur.
Sie unterhält sie.
Sie repariert sie.
Sie ersetzt sie.

Währenddessen können wir uns um die Wertschöpfung kümmern.
Und wenn der Wert steigt?
Individualisieren wir.
Wenn die Kosten steigen?
Kollektivieren wir.
Das nennen wir:

RISIKOMANAGEMENT oder ASYMMETRISCHE WERTSCHÖPFUNG

Sehen Sie?

Die Gemeinschaft ist unser bester Partner.
Sie bezahlt, wir kassieren.

Fiction satirique *MontAmis 2026

Annex 4 –

What does SocNat actually own at the CHM?

When we think of a lease, we generally think first and foremost of the relationship between a property owner and a tenant.

But in the case of the CHM, limiting ourselves to this view quickly means overlooking what really matters.

As we have already seen in the previous parts of this series, the lease between the Municipality of Vendays-Montalivet and SocNat contains far more than just the amount of rent, the duration of the lease and the respective obligations of the two parties.

Time and again, we find provisions that directly concern the organisation of the CHM, our rights as bungalow owners and holders of rights of use over the plots, as well as the role of SocNat.

And sometimes, we even come across **a few pleasant surprises**.

One of the most interesting can be found in **Annex 4 of the 2018 lease**.

An annex so important that its absence could lead to termination of the lease

When the current lease was signed in 2018, Annex 4 did not yet exist.

Yet this was by no means an insignificant technical attachment. The lease expressly describes it as:

“Plan des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur”

In other words, a plan showing the plots and the location of the **buildings of the Tenant** – and the *Preneur*, or Tenant, under this agreement is **SocNat**.

The importance of this plan becomes particularly clear in Article 13 of the lease.

There, the Municipality expressly states:

“Le Bailleur réaffirme le caractère substantiel de ce document”

The Municipality itself therefore describes Annex 4 as a **substantive document** of the lease.

Since the plan had not yet been completed at the time the lease was signed, SocNat was given a maximum period of **three months** to have it prepared by a *géomètre-expert* and submit it to the Municipality for signature.

And this obligation was by no means optional.

If SocNat failed to comply with this obligation within the prescribed period, the agreement expressly provided, following a formal notice that remained without effect, for the:

“résiliation de plein droit”

of the lease.

Annex 4 was therefore important. **Very important.**

And what does Annex 4 show?

This plan exists – and we have a copy of it.

It shows the CHM with its plots and a very large number of the buildings and installations located there. In particular, it also shows the numerous bungalows

belonging to their private owners.

We have examined this plan very carefully.

And one particularly remarkable point stands out:

We have not been able to find a single building on it that is expressly identified as being owned by SocNat.

This is all the more interesting because the lease itself distinguishes between the *constructions du Preneur* on the one hand and the bungalows and other installations constructed by the occupants on the other.

As far as our bungalows are concerned, there is no doubt: **they are the private property of their respective owners.**

The mere fact that a building appears on Annex 4 therefore clearly cannot mean that the building belongs to SocNat.

So which buildings shown on this plan are supposed to be the “**constructions du Preneur**” expressly referred to in the lease?

On the plan available to us, **we can in any event identify no marking indicating that a particular building is owned by SocNat.**

But is this really Annex 4?

We can answer that question as well.

We have an *Attestation de non contestation* dated **9 August 2018**.

In this document, Mara Uhlig, at the time an *agent assermenté à l’urbanisme* for the Municipality of Vendays-Montalivet, confirms that during an on-site visit she carried out a sample check of the inventory submitted by the CHM.

And she expressly describes this document as:

“état des lieux fourni par le CHM (annexe n°4 du bail)”

She then confirms:

“que les informations contenues dans celui-ci sont exactes.”

We are therefore not talking about some plan that we ourselves decided, years later, to regard as Annex 4.

The Municipality itself identified this document as Annex 4 of the lease and confirmed the information it contained after carrying out an on-site inspection.

And then the CEO of SocNat makes an interesting statement

A few years later, a particularly interesting statement appears in the minutes of a SocNat General Meeting.

Asked about the legal status of a resident and the financing of investments, the CEO replied:

“La SOCNAT n’est pas propriétaire du CHM – elle est locataire également.”

In English:

“SocNat does not own the CHM – it too is merely a tenant.”

This statement is worth considering alongside Annex 4.

The lease expressly required a plan of the “*constructions du Preneur*”. The Municipality considered this document so important that it described it as “**substantive**”, and failure to provide it could even have led to termination of the lease.

The plan was prepared, checked by the Municipality and confirmed as Annex 4.

But we cannot find a single building on it expressly identified as being owned by SocNat.

And a few years later, SocNat's own CEO states:

SocNat does not own the CHM. It too is a tenant.

So who owns the CHM?

Of course, the land belongs to the **Municipality of Vendays-Montalivet**.

But that is only part of the answer.

Because our bungalows stand on that land. And they **belong to us, their respective private owners**.

Many of the investments that have made the CHM what it is today have also been financed over the decades by the holders of rights. And necessary future investments will ultimately have to be borne by us as well.

For us, this is not in itself a contradiction.

On the contrary: anyone who holds rights at the CHM and benefits from its facilities must naturally be prepared to pay their fair share towards necessary and justified investments.

But that is precisely why one question becomes essential:

What exactly is SocNat's role within this structure?

The land belongs to the Municipality.

The bungalows belong to their private owners.

The holders of rights have financed considerable investments over the decades.

Annex 4 does not allow us to identify any building as being owned by SocNat.

And SocNat itself states that it does not own the CHM, but is also a tenant.

This once again highlights what we have already pointed out in the previous parts of this series:

SocNat is the manager (*gestionnaire*) of the CHM.

It manages the CHM on the basis of its lease with the Municipality. But this role must not be confused with ownership of the CHM.

And what, then, is the “fonds de commerce”?

These findings raise another interesting question.

If the land belongs to the Municipality, if the bungalows belong to their private owners, if substantial investments have been financed by the holders of rights, and if even Annex 4 does not allow us to identify a single building as being owned by SocNat:

What does SocNat actually own at the CHM?

And consequently:

Under these circumstances, what exactly constitutes SocNat's “fonds de commerce” at the CHM – and, just as importantly, what does not form part of it?

We will deliberately leave this question open for the time being.

Because sometimes it is more important to start by asking the right questions than to provide answers too quickly.

In the next part: it's about our money

Part 5 of our series will once again show that the CHM documents contain provisions whose significance can easily be overlooked at first glance.

This time, we will leave the lease aside for a moment and take a detailed look at **Article 6 of the 2012 Cahier des Charges**.

In connection with our annual *redevance*, it contains a particularly interesting express reference to:

Article 635 of the French Civil Code.

Why was this particular article included in the Cahier des Charges?

What does it provide?

And above all:

What would it mean for the amount of our annual payments if the rule expressly referred to in the Cahier des Charges were actually applied as provided there?

Then we will no longer be talking only about historical documents, legal terminology or the question of who owns what.

We will be talking very concretely about the money each and every one of us pays, year after year.

And the scale of the figures we will be looking at may well come as a surprise to many CHM residents.

To be continued:

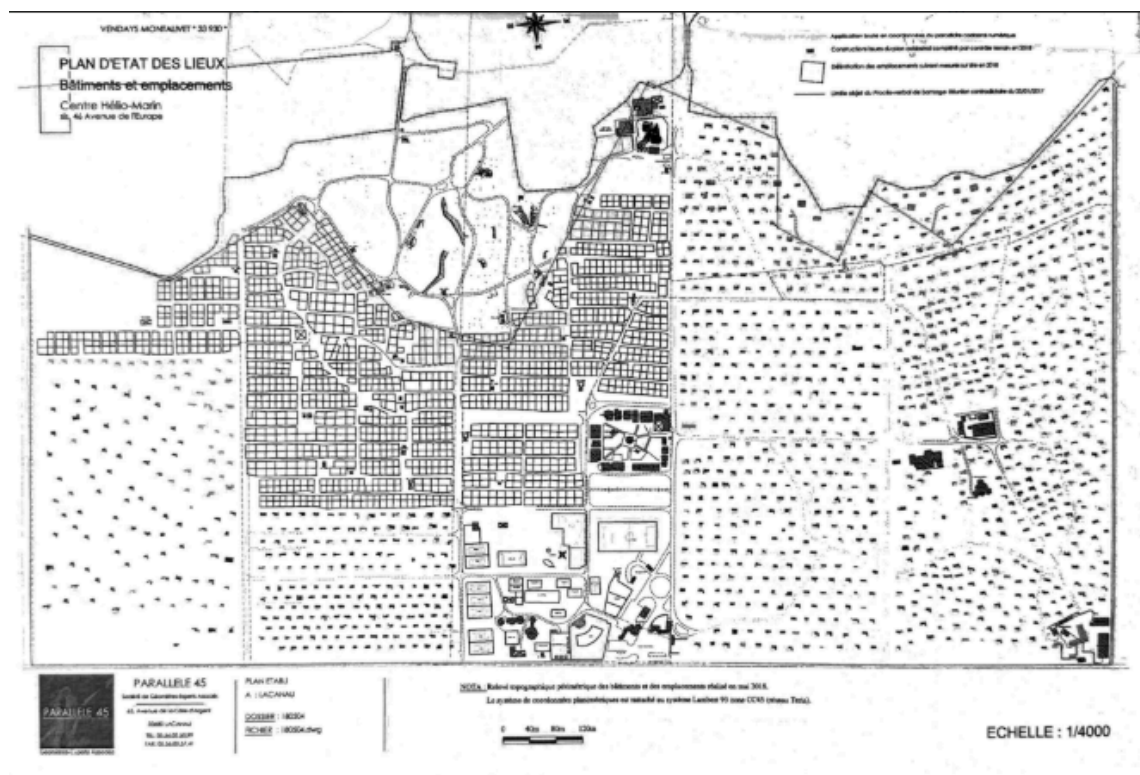
Part 5 – Article 6 of the Cahier des Charges, Article 635 of the French Civil Code and our annual redevance

With naturist regards,

Andreas BRAUNE

Co-President of MontAmis

You enjoyed the read ? Share this newsletter with a friend or a neighbor.





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

MONTAMIS

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

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