Afficher dans le navigateur

MontAmis



Newsletter - Le bail du CHM - Partie Numéro 6
Du savoir à l'action

Qu’avons-nous établi au cours des cinq derniers newsletters ?
Dans les cinq premières parties de cette série, nous avons essayé de reconstituer, étape par étape et à partir des documents dont nous disposons, l’histoire et la construction juridique du CHM.
Nous n’avons pas seulement découvert quelques documents intéressants pris isolément. Mis ensemble, ils dessinent une évolution que l’on peut suivre sur plusieurs décennies.
Le CHM n’a pas été créé par la SocNat et n’a pas non plus été acheté par elle. Il existait déjà avant que la SocNat n’en reprenne la gestion. Après consultation et accord des associations, la commune lui loue un *terrain nu* sur lequel le CHM existait déjà. À partir de 1963, la SocNat en a repris la gestion.
Les premiers baux sont également remarquables à cet égard. Leurs dispositions prévues pour le cas où la SocNat ferait défaut ou ne serait plus en mesure d’assurer sa mission ne partent précisément pas du principe que le CHM disparaîtrait avec elle. Au contraire, la continuité du CHM était assurée indépendamment de la SocNat.
Selon notre analyse, cette construction historique laisse peu de place à l’idée selon laquelle le CHM lui-même constituerait un *fonds de commerce* créé par la SocNat et lui appartenant.
Cette structure ne disparaît pas non plus dans les documents ultérieurs.
Pendant des décennies, les différents CDC ont réglementé la situation juridique des titulaires de droits ainsi que la gestion du CHM. Dans le CDC 2012, l’article 3 qualifie expressément le droit de **« droit réel sur la propriété d’autrui »**. Sa durée est liée à celle du bail. L’article 17 fixe quant à lui les conditions dans lesquelles des modifications peuvent intervenir et prévoit notamment une concertation avec les associations concernées.
Enfin, l’article 6 réglemente la redevance et renvoie expressément à l’article 635 du Code civil.
Dans le Newsletter n° 5, nous avons examiné ce que cette disposition pourrait signifier sur le plan financier. Selon notre analyse, un tel système de décompte est lui aussi difficilement compatible avec l’idée selon laquelle l’ensemble des redevances constitueraient simplement le chiffre d’affaires d’une entreprise de camping ordinaire, dont celle-ci pourrait ensuite disposer librement.
Dans le Newsletter n° 4, nous avons également examiné la question de la propriété. Là encore, les documents dont nous disposons ne donnent pas l’image d’un CHM dont les bâtiments et installations appartiendraient tout simplement à la SocNat.
Et même le PDG de la SocNat a expressément déclaré lors de l’assemblée générale de 2025 :
Le CHM n’appartient pas à la SocNat.
Avons-nous également recherché des arguments en faveur d’une autre interprétation ?
Oui.
Dans notre travail, nous avons bien entendu également recherché les éléments susceptibles de contredire notre propre interprétation et de plaider en faveur d’une position d’exploitant autonome de la SocNat.
Pour l’essentiel, nous rencontrons deux éléments :

La SocNat est partie au bail conclu avec la commune et les documents contiennent des formulations relatives à l'« exploitation » du CHM par la SocNat.

Nous ne voulons pas dissimuler ces éléments. À première vue, ils peuvent plaider en faveur de l'idée selon laquelle la SocNat exploiterait le CHM pour son propre compte.

Mais, à y regarder de plus près, ces deux éléments ne répondent pas non plus à la question essentielle.

Le fait qu'une personne soit titulaire d'un bail ou chargée de l'*exploitation* ou de la gestion d'un centre ne dit pas, à lui seul, **dans l'intérêt de qui et dans quel cadre juridique cette mission est exercée**.

Concernant précisément le bail, d'autres circonstances doivent, selon nous, être prises en considération.

Les coûts du bail – y compris le loyer – sont économiquement supportés par les titulaires de droits au travers de leurs redevances. Dans le même temps, la situation juridique de chaque titulaire de droits ne se confond pas simplement avec la relation entre la SocNat et la commune. Les titulaires de droits sont recensés auprès de la commune dans le cadre de cette construction.

Certes, la durée de leurs droits est, selon le CDC, liée à celle du bail. **Cependant, l'article 4 réglemente expressément le cas où ce bail prendrait fin – quelle qu'en soit la cause. Dans cette hypothèse, les titulaires de droits déjà existants disposent d'un droit de recours direct à l'encontre de la commune en sa qualité de bailleur principal. Seul un droit à indemnisation du fait de la résiliation du bail est expressément exclu.**

Ce que cela signifie concrètement devrait, en cas de litige, être juridiquement clarifié. Cela pourrait, par exemple, signifier que les titulaires de droits existants obtiennent des contrats de location individuels avec la commune ou qu'une autre structure reprenne le bail.

Pour nous, l'essentiel est d'abord ailleurs : **le CDC prévoit expressément une position juridique des titulaires de droits pour le cas où le bail de la SocNat prendrait fin.**

Dit simplement, cela pourrait signifier :

La SocNat s'en va – les titulaires de droits restent.

C'est précisément pour cette raison que nous considérons l'article 4 comme particulièrement important. Selon notre analyse, il va à l'encontre de l'idée selon laquelle notre situation juridique dépendrait nécessairement de celle de la SocNat **et de son bail avec la commune**.

À cela s'ajoutent les dispositions historiques relatives à la continuité du CHM ainsi que les CDC élaborés au fil des décennies.

Une autre question fondamentale se pose donc :

La SocNat détient-elle le bail exclusivement pour sa propre activité commerciale – ou ce bail a-t-il pour fonction de garantir l'assise foncière des droits de ceux qui financent le système et pour lesquels le CDC prévoit même expressément une position juridique propre dans l'hypothèse où ce bail prendrait fin ?

Selon nous, on ne peut pas répondre à cette question par le seul fait que la SocNat figure sur le bail en qualité de preneur.
De même, le seul terme *exploitation* ne suffit pas à en déduire une propriété du CHM ou l'existence d'un *fonds de commerce* propre à la SocNat.
C'est pourquoi nous examinons les documents dans leur ensemble.
Et, face à ces quelques éléments susceptibles de différentes interprétations, se trouvent de nombreuses dispositions plus concrètes : la création du CHM antérieurement à la SocNat, la reprise ultérieure de sa gestion par celle-ci, les dispositions des premiers baux relatives à la continuité du CHM en cas de défaillance de la SocNat, l'évolution des CDC, le financement par les titulaires de droits, le lien entre la durée de leurs droits et celle du bail ainsi que, parallèlement, la réglementation de leur situation juridique à l'égard de la commune en cas de fin de ce bail, le *droit réel* expressément désigné comme tel dans le CDC 2012, ainsi que les dispositions relatives à la redevance, aux modifications et à la concertation.
Notre analyse juridique ne repose donc pas sur la sélection de quelques phrases qui nous seraient favorables. Elle repose sur une lecture globale des documents – y compris des éléments susceptibles d'autoriser une autre interprétation.
Et c'est précisément pour cette raison que nous estimons nécessaire de faire désormais trancher judiciairement ces différentes interprétations.
Et quelle est la réalité aujourd'hui ?
Celui qui observe aujourd'hui la relation entre la SocNat et les titulaires de droits pourrait cependant en retirer une impression totalement différente.
Dans la pratique, la relation est devenue étonnamment simple :
La SocNat décide – les titulaires de droits paient.
Nous payons les coûts courants. Nous payons les prestations. Nous finançons les infrastructures et supportons également les investissements.
Dans le même temps, nous sommes de plus en plus traités comme de simples clients d'une entreprise de camping.
Mais c'est précisément ici qu'apparaît une question qu'il n'est plus possible d'ignorer après cinq newsletters :
Peut-on réellement n'être qu'un simple « client » lorsque, depuis des décennies, on participe au financement des infrastructures, que l'on paie les investissements et que son droit est expressément qualifié de « droit réel » dans le CDC 2012 ?
Selon notre analyse, le CDC 2012 donne de notre situation juridique une image différente de celle que nous vivons aujourd'hui dans la pratique.
Et il ne s'agit pas seulement d'argent.
Le CDC 2012 ne décrit pas uniquement nos droits. Il définit également le cadre dans lequel la SocNat doit exercer sa mission de *gestionnaire*. Dès son préambule et son article 1, cette gestion est placée dans un contexte précis : le CHM doit être adapté aux normes en vigueur, le naturisme doit être protégé et, parallèlement, les intérêts généraux des propriétaires de bungalows doivent être pris en considération.
Selon notre analyse, la gestion du CHM n'est donc pas une fin en soi. Elle est soumise à un cadre juridique et matériel prédéfini.

C’est précisément pour cette raison que l’article 17 est si important. Il réglemente les conditions dans lesquelles les règles existantes peuvent être modifiées et prévoit notamment l’accord préalable de la commune ainsi qu’une concertation avec les associations concernées.
Pourtant, nous sommes aujourd’hui confrontés à de nouveaux contrats, de nouvelles prescriptions techniques, de nouvelles obligations et de nouveaux coûts.
Il ne suffit donc plus de lire les documents et d’en discuter.
Il faut déterminer si le CDC 2012 est toujours en vigueur, s’il doit être appliqué et quels droits et obligations en découlent réellement.
Cette démarche n’arrive pas soudainement. Depuis près de six ans, nous essayons de discuter avec les responsables de la SocNat précisément de ces questions et des documents qui les fondent.
Pourtant, il n’y a pratiquement jamais eu de véritable débat de fond sur nos arguments. Au contraire, il nous a été répété que, en tant que propriétaires de bungalows ou titulaires de droits, nous n’aurions pas d’influence déterminante sur ces questions.
Après près de six années de tentatives infructueuses pour clarifier ces questions par le dialogue, nous estimons donc qu’une clarification judiciaire est désormais nécessaire.
Nous avons déjà engagé une première démarche judiciaire
Nous avons déjà mené une procédure judiciaire contre la SocNat.
Il s’agissait d’un *référé*, c’est-à-dire d’une procédure d’urgence.
Nous demandions notamment la communication de documents relatifs à l’utilisation des redevances payées par les titulaires de droits, aux éventuels excédents et réserves ainsi qu’aux assurances. À titre subsidiaire, nous demandions la désignation d’un expert chargé notamment d’examiner l’utilisation des redevances, l’affectation des fonds et les éventuels excédents.
Pourquoi voulions-nous obtenir ces documents ?
Le lien nous ramène directement à notre Newsletter n° 5.
Nous y avions établi, à partir des chiffres dont nous disposions, des calculs-modèles afin de montrer ce que pourrait signifier financièrement l’application de l’article 6 du CDC 2012 en combinaison avec l’article 635 du Code civil.
Mais des calculs-modèles restent des calculs-modèles.
Pour parvenir à un calcul beaucoup plus précis, nous avons besoin des chiffres réels :
Quels coûts ont réellement été engagés ? Lesquels ont été financés par les redevances ? Quels excédents ont été dégagés ? Qu’est-il advenu de ces excédents ? Quels montants ont été affectés aux réserves ?
Les documents demandés dans le cadre du référé devaient nous permettre d’examiner plus précisément ces questions à partir des chiffres réels.
Que s’est-il passé dans le référé ?
Dans le cadre du référé, nous n’avons pas pu obtenir les mesures demandées, à savoir la communication de ces documents ou, à titre subsidiaire, la désignation d’un expert.
Mais cela ne signifie pas que le tribunal aurait examiné au fond les questions juridiques fondamentales qui sous-tendaient notre demande et aurait statué contre

notre position.

Ces questions n'ont précisément pas été tranchées sur le fond.

Au contraire, la procédure a très clairement mis en évidence **où se situe le véritable différend juridique.**

La SocNat a opposé à notre analyse une description fondamentalement différente de notre situation juridique.

Selon son argumentation, nous ne disposerions que d'un simple droit d'usage contractuel, temporaire et précaire. Il n'existerait aucun *droit réel*. Notre situation juridique ne permettrait donc pas non plus, selon elle, de fonder le droit à la communication des documents que nous demandions.

Il convient toutefois de préciser un point important : dans le cadre de cette procédure, la SocNat n'a produit aucun document établissant que nos droits auraient effectivement la nature d'un simple droit d'usage précaire. Il s'agissait de la qualification juridique qu'elle opposait à la nôtre.

De notre côté, nous nous fondons notamment sur le texte même du CDC 2012, dont l'article 3 qualifie expressément le droit de **« droit réel sur la propriété d'autrui »**.

Les deux conceptions étaient ainsi clairement posées :

SocNat : simple droit d'usage contractuel, temporaire et précaire.

CDC 2012 : « droit réel sur la propriété d'autrui ».

Pour déterminer laquelle de ces différentes conceptions juridiques est fondée et quels droits en découlent, il faudrait procéder à un examen complet au fond des relations juridiques sous-jacentes.

Le juge des référés a expressément qualifié le différend relatif à notre situation juridique de **« contestation sérieuse »**.

Et c'est précisément ici que se situe une différence essentielle entre un référé et une procédure au fond :

Le juge des référés n'a pas vocation, dans ce cadre, à trancher une telle question juridique sérieusement contestée. Cette question relève du juge du fond.

C'est dans ce contexte procédural que les mesures que nous demandions n'ont pas été ordonnées en référé.

Il ne s'agit donc pas d'une décision au fond sur l'existence ou l'absence de nos droits au titre du CDC 2012. Cette question reste à trancher.

Le référé nous a néanmoins apporté un enseignement important : les deux conceptions juridiques sont désormais clairement identifiées.

Et la question fondamentale reste entière :

Quels droits le CDC 2012 confère-t-il réellement aux titulaires de droits ?

C'est précisément cette question que nous voulons maintenant faire trancher

C'est pourquoi nous préparons désormais une procédure au fond.

Cette fois, il ne s'agit pas d'obtenir une mesure provisoire ou quelques documents dans le cadre d'une procédure d'urgence.

Il s'agit du fondement même de notre situation juridique au CHM.

Le CDC 2012 est-il toujours valable et applicable ?

Quelle est la portée juridique du « droit réel » expressément désigné comme tel à l'article 3 ?

Quelle est la portée des dispositions de l'article 4 relatives à la durée de ces droits et à la fin du bail ?
Quelles obligations découlent de l'article 6 et de son renvoi exprès à l'article 635 du Code civil ?
Et la SocNat peut-elle modifier unilatéralement les règles existantes alors que l'article 17 prévoit expressément, pour toute modification, certaines conditions, l'accord préalable de la commune et une concertation ?
Ce ne sont pas des questions théoriques.
Elles déterminent si nous sommes réellement de simples clients d'une entreprise de camping – ou si nous sommes des titulaires de droits dont la situation juridique doit être respectée par la SocNat.
Nous ne voulons plus seulement discuter de ces questions.
Nous voulons qu'elles fassent l'objet d'un véritable examen judiciaire au fond.
« Seuls les actionnaires peuvent agir » ?
Nous entendons régulièrement les mêmes personnes affirmer que les propriétaires de bungalows ou les titulaires de droits ne pourraient de toute façon rien entreprendre. S'il existait une possibilité d'agir contre la SocNat, elle serait, selon elles, réservée à ses actionnaires.
Pendant des années, cette affirmation a contribué à faire croire à de nombreux titulaires de droits qu'ils ne disposaient eux-mêmes d'aucune possibilité juridique de faire examiner ou respecter leurs droits.
Or, deux situations juridiques totalement différentes sont ainsi confondues.
Ce qui est déterminant, c'est **le droit que l'on entend faire valoir et la qualité dans laquelle une personne est concernée par ce droit.**
Celui qui fait valoir un droit en qualité d'actionnaire doit se fonder sur ses droits d'actionnaire.
Celui qui, en revanche, fait valoir un droit découlant du CDC 2012 doit agir dans la situation juridique pour laquelle ce droit a été créé.
Nous ne demandons pas l'application du CDC 2012 parce que nous possédons des actions de la SocNat.
Nous demandons son application parce que nous sommes nous-mêmes directement concernés en notre qualité de titulaires de droits.
C'est pourquoi nous n'engagerons **pas** cette procédure au fond en qualité d'actionnaires.
Et nous ne ferons pas non plus simplement porter nos droits individuels par une association agissant en son propre nom.
Nous agirons en justice en qualité de personnes dont les droits issus du CDC 2012 sont directement concernés.
MontAmis soutiendra cette procédure.
La procédure déjà engagée par une association d'actionnaires minoritaires contre une décision de la SocNat montre elle aussi combien il est important de distinguer ces différentes situations juridiques. Nous ne disposons pas de la décision de justice rendue dans cette procédure. Nous ne spéculerons donc ni sur sa motivation ni sur les conclusions qui pourraient éventuellement en être tirées.
Pour notre procédure, le point de départ est beaucoup plus simple :

Nous agissons dans la situation juridique correspondant aux droits que nous voulons faire respecter.

Nous recherchons d'autres titulaires de droits

Nous sommes prêts à suivre cette voie.

Mais les questions en jeu ne concernent pas seulement deux personnes.

Si le CDC 2012 est toujours applicable et s'il crée des droits, cette question se pose pour de nombreux titulaires de droits au CHM.

Plus il apparaîtra clairement qu'il ne s'agit pas d'un conflit personnel entre deux propriétaires isolés, mais de questions juridiques fondamentales concernant de nombreux titulaires de droits placés dans une situation comparable, plus une démarche commune prendra tout son sens.

C'est pourquoi nous recherchons d'autres titulaires de droits qui seraient, en principe, disposés à se joindre à notre démarche.

La possibilité et l'opportunité juridiques d'une participation à la procédure, ainsi que sa forme dans chaque cas particulier, seront bien entendu examinées avec notre avocate.

Toute personne qui serait, en principe, intéressée pour suivre cette voie avec nous en qualité de titulaire de droits concerné peut nous contacter.

Votre soutien compte également

Une procédure au fond entraîne des frais.

Jusqu'à présent, nous avons nous-mêmes financé la préparation et les démarches judiciaires. Mais une question juridique qui concerne potentiellement un très grand nombre de titulaires de droits ne devrait pas, à long terme, être financée uniquement par quelques personnes.

C'est pourquoi toute aide est la bienvenue.

Il n'est pas nécessaire de verser des sommes importantes.

Chaque contribution aide à rendre possible cette clarification judiciaire.

Cinq newsletters – et maintenant l'étape suivante

Au cours de cinq newsletters, nous avons lu d'anciens contrats, reconstitué l'histoire du CHM, étudié le CDC, comparé les différents baux, examiné les questions de propriété et tenté de comprendre ce qu'il advient de nos redevances.

Nous avons ainsi mis en évidence de nombreux liens et éléments concordants.

Et plus nous avons comparé les documents entre eux, plus la contradiction entre ce qui y est écrit et ce que nous vivons aujourd'hui est devenue manifeste.

Nous sommes donc arrivés à un point où les discussions seules ne suffisent plus – surtout lorsqu'elles ne donnent lieu à aucune réponse de fond de la part de la partie adverse.

Après cinq newsletters, notre analyse juridique est claire : le CDC 2012 demeure applicable, il confère des droits aux titulaires de droits et impose des limites juridiques à la gestion du CHM par la SocNat.

La SocNat défend une autre interprétation. Après près de six années au cours desquelles aucune clarification de fond n'a pu être obtenue par le dialogue, nous voulons désormais faire examiner judiciairement ces différentes interprétations juridiques.

Nous avons suffisamment longtemps parlé de ce qui est écrit dans le CDC 2012.

Nous voulons maintenant faire déterminer par la justice si ce qui y a été écrit

est également juridiquement applicable.
Car les droits n’ont de véritable valeur que s’ils sont respectés et, lorsque cela est nécessaire, revendiqués.
Nous sommes prêts à suivre cette voie.
Mais nous souhaitons la suivre avec vous.
Toutes celles et tous ceux qui souhaitent suivre cette voie avec nous ou nous soutenir sont les bienvenus.

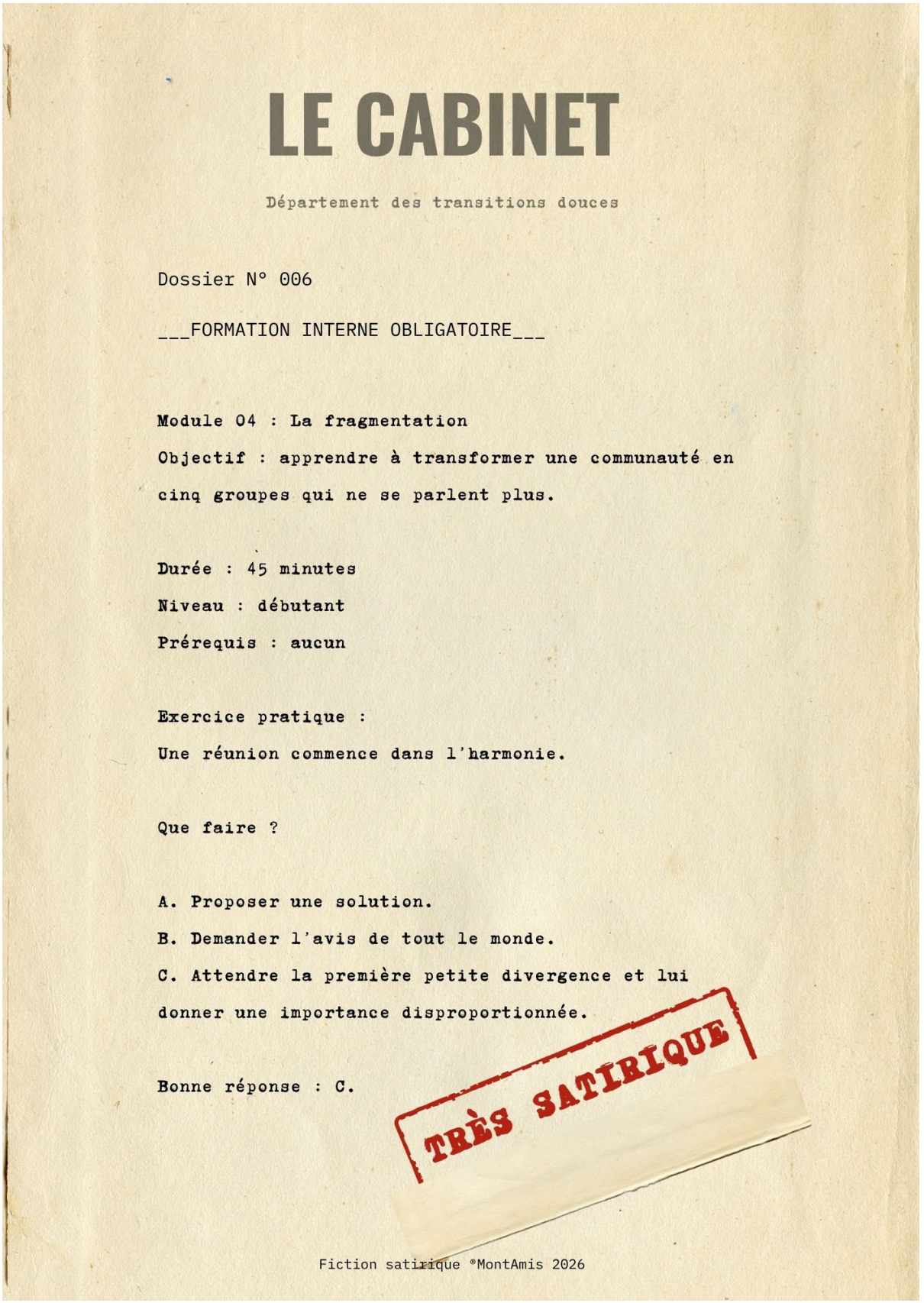
Salutations naturistes

Andreas Braune
Co-Président de MontAmis

PS: Si tu veux consulter les fiches de calcul, contacte-nous par mail

LE CABINET - Dossier numéro 006

Dans les archives de l'agence "Le Cabinet", nous avons trouvé un nouveau document... une formation interne qui apprend aux agents de réussir leurs missions.
Très satirique.
Découvrez grâce à MontAmis.



Der Pachtvertrag des CHM – Teil 6
Vom Wissen zum Handeln

Was haben wir in den letzten fünf Newslettern erarbeitet?
In den ersten fünf Teilen dieser Reihe haben wir versucht, die Geschichte und die rechtliche Konstruktion des CHM anhand der vorhandenen Dokumente Stück für

Stück nachzuvollziehen.
Dabei haben wir nicht nur einzelne interessante Dokumente gefunden. Zusammengenommen zeichnen sie eine Entwicklung, die sich über Jahrzehnte verfolgen lässt.
Das CHM wurde nicht von der SocNat gegründet und auch nicht von ihr gekauft. Es bestand bereits, bevor die SocNat seine Verwaltung übernahm. Die Gemeinde verpachtet ihr, nach Konsultation und Zustimmung durch die Vereine, ein *terrain nu*, auf dem das CHM bereits bestand. Ab 1963 übernahm die SocNat dessen Verwaltung.
Auch die frühen Pachtverträge sind in diesem Zusammenhang bemerkenswert. Ihre Regelungen für den Fall, dass die SocNat ausfällt oder ihre Aufgabe nicht mehr wahrnehmen kann, gehen gerade nicht davon aus, dass mit der SocNat auch das CHM verschwindet. Vielmehr wurde die Fortführung des CHM unabhängig von der SocNat abgesichert.
Nach unserer Analyse lässt diese historische Konstruktion kaum Raum für die Vorstellung, das CHM selbst sei ein von der SocNat geschaffener und ihr gehörender *fonds de commerce*.
Diese Struktur verschwindet auch in den späteren Dokumenten nicht.
Die verschiedenen CDC regeln über Jahrzehnte die Rechtsstellung der Rechteinhaber und die Verwaltung des CHM. Im CDC 2012 wird das Recht in Art. 3 ausdrücklich als **„droit réel sur la propriété d'autrui"** bezeichnet. Seine Dauer wird an den Bail gekoppelt. Art. 17 wiederum stellt Bedingungen für Änderungen und sieht insbesondere eine Konzertation mit den betroffenen Vereinen vor.
Und schließlich regelt Art. 6 die Redevance und verweist ausdrücklich auf Art. 635 Code civil.
Im Newsletter Nr. 5 haben wir untersucht, was diese Regelung finanziell bedeuten könnte. Nach unserer Auffassung passt auch ein solches Abrechnungssystem nur schwer zu der Vorstellung, sämtliche Redevances seien einfach Umsatzerlöse eines gewöhnlichen Campingunternehmens, über die dieses anschließend frei verfügen könne.
Im Newsletter Nr. 4 haben wir zudem die Eigentumsfrage untersucht. Auch dort ergab sich aus den uns vorliegenden Dokumenten kein Bild eines CHM, dessen Gebäude und Einrichtungen einfach der SocNat gehören.
Und selbst der PDG der SocNat erklärte auf der Hauptversammlung 2025 ausdrücklich:
Das CHM gehört nicht der SocNat.
Haben wir auch nach Argumenten für eine andere Auslegung gesucht?
Ja.
Bei unserer Arbeit haben wir selbstverständlich auch nach Punkten gesucht, die gegen unsere eigene Auslegung und für eine eigenständige Betreiberstellung der SocNat sprechen könnten.
Im Wesentlichen begegnen uns dabei zwei Punkte:
Die SocNat ist Vertragspartnerin des Bail mit der Gemeinde, und in den Dokumenten finden sich Formulierungen über die „exploitation" des CHM durch die SocNat.

Wir wollen diese Punkte nicht verschweigen. Auf den ersten Blick können sie für die Auffassung sprechen, SocNat betreibe das CHM auf eigene Rechnung.
Bei genauerer Betrachtung beantworten aber auch diese beiden Punkte die entscheidende Frage nicht.
Dass jemand einen Bail hält oder mit der *exploitation* beziehungsweise Verwaltung eines Centre betraut ist, sagt für sich allein noch nicht, **in wessen Interesse und innerhalb welcher rechtlichen Konstruktion diese Aufgabe wahrgenommen wird**.
Gerade beim Bail finden sich weitere Umstände, die nach unserer Auffassung berücksichtigt werden müssen.
Die Kosten des Bail – einschließlich der Miete – werden wirtschaftlich von den Rechteinhabern über ihre Redevances getragen. Gleichzeitig ist die Rechtsstellung der einzelnen Rechteinhaber nicht einfach identisch mit dem Verhältnis zwischen SocNat und Gemeinde. Die Rechteinhaber werden innerhalb dieser Konstruktion gegenüber der Gemeinde erfasst.
Zwar ist die Dauer ihrer Rechte nach dem CDC an die Dauer des Bail gekoppelt. **Art. 4 regelt jedoch ausdrücklich auch den Fall, dass dieser Bail – gleich aus welchem Grund – beendet wird. Für diesen Fall erhalten die bereits bestehenden Rechteinhaber ein unmittelbares Recht gegenüber der Gemeinde als Verpächterin. Lediglich ein Anspruch auf Entschädigung wegen der Beendigung des Bail wird ausdrücklich ausgeschlossen.**
Was das praktisch bedeutet, müsste im Streitfall rechtlich geklärt werden. Es könnte beispielsweise bedeuten, dass die bestehenden Rechteinhaber individuelle Pachtverträge mit der Gemeinde erhalten oder dass eine andere Organisationsform den Bail übernimmt.
Entscheidend ist für uns zunächst etwas anderes: **Der CDC sieht ausdrücklich eine Rechtsposition der Rechteinhaber für den Fall vor, dass der Bail der SocNat endet.**
Einfach ausgedrückt könnte das bedeuten:
Die SocNat geht – die Rechteinhaber bleiben.
Gerade deshalb halten wir Art. 4 für so wichtig. Er spricht nach unserer Auffassung gegen die Vorstellung, dass unsere Rechtsstellung zwangsläufig mit der Stellung der SocNat **und ihrem Bail mit der Gemeinde** steht und fällt.
Hinzu kommen die historischen Regelungen über die Fortführung des CHM und die über Jahrzehnte entwickelten CDC.
Deshalb stellt sich eine weitere grundlegende Frage:
Hält die SocNat den Bail ausschließlich für einen eigenen Geschäftsbetrieb – oder erfüllt der Bail die Funktion, die Grundstücksgrundlage für die Rechte derjenigen zu sichern, die das System finanzieren und für die der CDC sogar ausdrücklich eine eigene Rechtsposition für den Fall vorsieht, dass dieser Bail endet?
Nach unserer Auffassung kann man diese Frage nicht allein damit beantworten, dass auf dem Bail die SocNat als Pächterin steht.
Ebenso wenig genügt das Wort *exploitation*, um daraus Eigentum am CHM oder einen eigenen *fonds de commerce* abzuleiten.
Deshalb betrachten wir die Dokumente in ihrer Gesamtheit.

Und hier stehen diesen wenigen, auslegungsbedürftigen Punkten zahlreiche konkretere Regelungen gegenüber: die Entstehung des CHM vor der SocNat, ihre spätere Übernahme seiner Verwaltung, die Regelungen der frühen Baux über die Fortführung des CHM bei Ausfall der SocNat, die Entwicklung der CDC, die Finanzierung durch die Rechteinhaber, die Bindung ihrer Rechte an die Dauer des Bail und zugleich die Regelung ihrer Rechtsstellung gegenüber der Gemeinde für den Fall seines Endes, das ausdrücklich bezeichnete *droit réel* im CDC 2012 sowie die Regelungen über Redevance, Änderungen und Konzertation.

Unsere Rechtsauffassung beruht deshalb nicht darauf, einzelne für uns günstige Sätze herauszugreifen. Sie beruht auf der Gesamtschau der Dokumente – einschließlich derjenigen Punkte, die auch eine andere Auslegung zulassen.

Und genau deshalb halten wir es für notwendig, diese unterschiedlichen Auslegungen nun gerichtlich klären zu lassen.

Und wie sieht die Realität heute aus?

Wer das heutige Verhältnis zwischen SocNat und den Rechteinhabern betrachtet, könnte allerdings einen völlig anderen Eindruck gewinnen.

In der Praxis ist das Verhältnis erstaunlich einfach geworden:

SocNat entscheidet – die Rechteinhaber bezahlen.

Wir bezahlen die laufenden Kosten. Wir bezahlen Leistungen. Wir finanzieren die Infrastruktur und tragen auch die Investitionen.

Gleichzeitig werden wir zunehmend wie gewöhnliche Kunden eines Campingunternehmens behandelt.

Aber genau hier entsteht eine Frage, die sich nach fünf Newslettern nicht mehr ignorieren lässt:

Kann jemand tatsächlich nur „Kunde“ sein, wenn er gleichzeitig über Jahrzehnte die Infrastruktur mitfinanziert, Investitionen bezahlt und sein Recht im CDC 2012 ausdrücklich als „droit réel“ bezeichnet wird?

Der CDC 2012 zeichnet nach unserer Auffassung ein anderes Bild unserer Rechtsstellung als die heute gelebte Praxis.

Und dabei geht es nicht nur ums Geld.

Der CDC 2012 beschreibt nicht nur unsere Rechte. Er beschreibt auch den Rahmen, innerhalb dessen die SocNat ihre Aufgabe als *gestionnaire* wahrnehmen soll. Bereits seine Präambel und Art. 1 stellen diese Verwaltung in einen bestimmten Zusammenhang: Das CHM soll an die geltenden Normen angepasst, der Naturismus geschützt und zugleich den allgemeinen Interessen der Bungaloweigentümer Rechnung getragen werden.

Die Verwaltung des CHM ist damit nach unserer Auffassung kein Selbstzweck. Sie ist an einen vorgegebenen rechtlichen und inhaltlichen Rahmen gebunden.

Genau deshalb ist Art. 17 so wichtig. Er regelt, unter welchen Voraussetzungen bestehende Regelungen verändert werden können, und sieht hierfür insbesondere die vorherige Zustimmung der Gemeinde sowie eine Konzertation mit den betroffenen Vereinen vor.

Trotzdem erleben wir heute neue Verträge, neue technische Vorschriften, neue Verpflichtungen und neue Kosten.

Deshalb reicht es nicht mehr aus, die Dokumente nur zu lesen und darüber zu diskutieren.
Es muss geklärt werden, ob der CDC 2012 weiterhin gilt, ob er anzuwenden ist und welche Rechte und Verpflichtungen tatsächlich aus ihm folgen.
Dieser Schritt kommt nicht plötzlich. Seit fast sechs Jahren versuchen wir, mit den Verantwortlichen der SocNat über genau diese Fragen und die zugrunde liegenden Dokumente ins Gespräch zu kommen.
Eine wirkliche inhaltliche Auseinandersetzung mit unseren Argumenten hat jedoch kaum stattgefunden. Stattdessen wurde uns immer wieder vermittelt, dass wir als Bungaloweigentümer beziehungsweise Rechteinhaber auf diese Fragen keinen maßgeblichen Einfluss hätten.
Nach fast sechs Jahren erfolgloser Versuche, diese Fragen im Dialog zu klären, halten wir eine gerichtliche Klärung deshalb für notwendig.
Einen ersten gerichtlichen Schritt haben wir bereits gemacht
Wir haben bereits ein gerichtliches Verfahren gegen die SocNat geführt.
Dabei handelte es sich um ein *référé*, also ein Eilverfahren.
Wir verlangten insbesondere Unterlagen über die Verwendung der von den Rechteinhabern gezahlten Redevances, über mögliche Überschüsse und Rücklagen sowie Versicherungsunterlagen. Hilfsweise beantragten wir die Einsetzung eines Sachverständigen, der unter anderem die Verwendung der Redevances, die Mittelverwendung und mögliche Überschüsse untersuchen sollte.
Warum wollten wir diese Unterlagen?
Der Zusammenhang führt direkt zurück zu unserem Newsletter Nr. 5.
Dort haben wir anhand der uns zur Verfügung stehenden Zahlen Modellrechnungen erstellt, um zu zeigen, was eine Anwendung von Art. 6 CDC 2012 in Verbindung mit Art. 635 Code civil finanziell bedeuten könnte.
Aber Modellrechnungen bleiben Modellrechnungen.
Für eine wesentlich genauere Berechnung brauchen wir die tatsächlichen Zahlen: Welche Kosten sind tatsächlich entstanden? Welche davon wurden durch die Redevances finanziert? Welche Überschüsse gab es? Was geschah mit diesen Überschüssen? Welche Beträge wurden Rücklagen zugeführt?
Die im Référé verlangten Unterlagen sollten uns ermöglichen, diese Fragen anhand tatsächlicher Zahlen genauer zu untersuchen.
Was ist im Référé geschehen?
Im Rahmen des Référé konnten wir die von uns beantragten Maßnahmen – die Herausgabe dieser Unterlagen beziehungsweise hilfsweise die Einsetzung eines Sachverständigen – nicht erreichen.
Das bedeutet jedoch nicht, dass das Gericht die grundlegenden Rechtsfragen hinter unserem Begehren inhaltlich geprüft und gegen unsere Rechtsauffassung entschieden hätte.
Gerade diese Fragen wurden in der Sache nicht entschieden.
Im Gegenteil: Das Verfahren hat sehr deutlich sichtbar gemacht, **wo der eigentliche rechtliche Streit liegt.**
Die SocNat stellte unserer Auffassung eine grundsätzlich andere Beschreibung unserer Rechtsstellung entgegen.

Nach ihrer Argumentation besitzen wir lediglich ein einfaches, zeitlich begrenztes und prekäres vertragliches Nutzungsrecht. Ein *droit réel* bestehe nicht. Aus unserer Rechtsstellung folge deshalb nach ihrer Auffassung auch nicht der von uns geltend gemachte Anspruch auf die verlangten Unterlagen.

Dabei ist ein Punkt wichtig: Die SocNat hat im Rahmen dieses Verfahrens kein Dokument vorgelegt, aus dem sich ergeben würde, dass unsere Rechte tatsächlich lediglich den Charakter eines einfachen prekären Nutzungsrechts haben. Es handelte sich um die rechtliche Qualifizierung, die sie unserer Auffassung entgegenstellte.

Wir dagegen stützen unsere Auffassung unter anderem auf den Wortlaut des CDC 2012 selbst, dessen Art. 3 das Recht ausdrücklich als **„droit réel sur la propriété d'autrui"** bezeichnet.

Damit lagen die beiden unterschiedlichen Auffassungen offen auf dem Tisch:

SocNat: einfaches, zeitlich begrenztes und prekäres vertragliches Nutzungsrecht.

CDC 2012: „droit réel sur la propriété d'autrui".

Um zu entscheiden, welche dieser unterschiedlichen rechtlichen Auffassungen zutrifft und welche Rechte daraus folgen, wäre eine umfassende inhaltliche Prüfung der zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse erforderlich.

Der Référé-Richter bezeichnete den Streit um unsere Rechtsstellung ausdrücklich als **„contestation sérieuse" – eine ernsthafte Streitfrage**.

Und genau hier liegt ein entscheidender Unterschied zwischen einem Référé und einem Hauptsacheverfahren:

Eine solche ernsthaft streitige Rechtsfrage ist in diesem Rahmen nicht vom Référé-Richter zu entscheiden. Ihre inhaltliche Klärung gehört in das Hauptsacheverfahren.

In diesem prozessualen Zusammenhang wurden die von uns beantragten Maßnahmen im Référé nicht angeordnet.

Es handelt sich also nicht um eine Entscheidung in der Hauptsache darüber, ob unsere Rechte aus dem CDC 2012 bestehen oder nicht. Diese Frage ist weiterhin zu klären.

Das Référé hat uns dennoch eine wichtige Erkenntnis gebracht: Die beiden unterschiedlichen Rechtsauffassungen sind jetzt klar benannt.

Und die grundlegende Frage bleibt weiterhin offen:

Welche Rechte vermittelt der CDC 2012 den Rechteinhabern tatsächlich?

Genau diese Frage wollen wir jetzt klären lassen

Deshalb bereiten wir nun ein Hauptsacheverfahren vor.

Diesmal geht es nicht um eine vorläufige Maßnahme oder darum, im Eilverfahren einzelne Unterlagen zu erhalten.

Es geht um die Grundlage unserer Rechtsstellung im CHM.

Ist der CDC 2012 weiterhin gültig und anzuwenden?

Welche Rechtswirkung hat das in Art. 3 ausdrücklich bezeichnete „droit réel"?

Welche Bedeutung haben die Regelungen des Art. 4 über die Dauer dieser Rechte und das Ende des Bail?

Welche Verpflichtungen ergeben sich aus Art. 6 und dem ausdrücklichen Verweis auf Art. 635 Code civil?

Und darf die SocNat bestehende Regelungen einseitig verändern, wenn Art. 17 für Änderungen ausdrücklich Voraussetzungen, die vorherige Zustimmung der Gemeinde und eine Konzertation vorsieht?

Das sind keine theoretischen Fragen.

Sie entscheiden darüber, ob wir tatsächlich nur Kunden eines Campingunternehmens sind – oder ob wir Rechteinhaber sind, deren Rechtsstellung von der SocNat respektiert werden muss.

Diese Fragen wollen wir nicht mehr nur diskutieren.

Wir wollen, dass sie inhaltlich gerichtlich geprüft werden.

„Nur Aktionäre können etwas unternehmen“?

Immer wieder hören wir von denselben Personen die Behauptung, Bungaloweigentümer oder Rechteinhaber könnten ohnehin nichts unternehmen. Wenn überhaupt jemand gegen die SocNat vorgehen könne, dann seien es deren Aktionäre.

Diese Behauptung hat über Jahre dazu beigetragen, dass zahlreiche Rechteinhaber davon ausgingen, selbst keine rechtliche Möglichkeit zu haben, ihre Rechte überprüfen oder durchsetzen zu lassen.

Dabei werden zwei völlig unterschiedliche Rechtsstellungen miteinander vermischt.

Entscheidend ist, **welches Recht geltend gemacht wird und in welcher Eigenschaft jemand von diesem Recht betroffen ist.**

Wer ein Recht als Aktionär geltend macht, muss sich auf seine Rechte als Aktionär stützen.

Wer dagegen ein Recht aus dem CDC 2012 geltend macht, muss in der Rechtsstellung handeln, für die dieses Recht geschaffen wurde.

Wir verlangen nicht die Anwendung des CDC 2012, weil wir Aktien der SocNat besitzen.

Wir verlangen seine Anwendung, weil wir selbst unmittelbar betroffene Rechteinhaber sind.

Deshalb werden wir dieses Hauptverfahren **nicht** als Aktionäre führen.

Und wir werden unsere individuellen Rechte auch nicht einfach durch einen Verein im eigenen Namen einklagen lassen.

Wir klagen als diejenigen, deren Rechte aus dem CDC 2012 betroffen sind.

MontAmis wird dieses Verfahren unterstützen.

Auch die bereits geführte Klage eines Vereins von Minderheitsaktionären gegen eine Entscheidung der SocNat zeigt, wie wichtig es ist, diese unterschiedlichen Rechtsstellungen auseinanderzuhalten. Uns liegt die gerichtliche Entscheidung dieses Verfahrens nicht vor. Deshalb werden wir weder über ihre Begründung spekulieren noch daraus Schlussfolgerungen ziehen.

Für unser Verfahren ist der Ausgangspunkt viel einfacher:

Wir klagen in der Rechtsstellung, deren Rechte wir durchsetzen wollen.

Wir suchen weitere Rechteinhaber

Wir sind bereit, diesen Weg zu gehen.

Aber die Fragen, um die es geht, betreffen nicht nur zwei Personen.

Wenn der CDC 2012 weiterhin gilt und Rechte begründet, stellt sich diese Frage für zahlreiche Rechteinhaber im CHM.

Je deutlicher sichtbar wird, dass es sich nicht um die persönliche Auseinandersetzung zweier einzelner Eigentümer handelt, sondern um grundlegende Rechtsfragen, die zahlreiche Rechteinhaber in vergleichbarer Situation betreffen, desto wichtiger ist eine gemeinsame Vorgehensweise.
Deshalb suchen wir weitere Rechteinhaber, die grundsätzlich bereit wären, sich unserem Vorgehen anzuschließen.
Ob und in welcher Form eine Beteiligung am Verfahren im jeweiligen Fall rechtlich möglich und sinnvoll ist, werden wir selbstverständlich gemeinsam mit unserer Anwältin prüfen.
Wer grundsätzlich Interesse hat, diesen Weg als betroffener Rechteinhaber gemeinsam mit uns zu gehen, kann sich bei uns melden.

Auch Unterstützung hilft

Ein Hauptsacheverfahren verursacht Kosten.
Bisher haben wir die Vorbereitung und die gerichtlichen Schritte selbst getragen.
Eine Rechtsfrage, die möglicherweise sehr viele Rechteinhaber betrifft, sollte aber nicht dauerhaft von wenigen Einzelnen finanziert werden.
Deshalb freuen wir uns über jede Unterstützung.
Man muss keine großen Beträge leisten.
Jeder Beitrag hilft, diese gerichtliche Klärung möglich zu machen.

Fünf Newsletter – und jetzt der nächste Schritt

In fünf Newslettern haben wir alte Verträge gelesen, die Geschichte des CHM rekonstruiert, den CDC untersucht, Pachtverträge miteinander verglichen, Eigentumsfragen betrachtet und versucht nachzuvollziehen, was mit unseren Redevances geschieht.
Wir haben dabei viele Zusammenhänge herausgearbeitet.
Und je mehr Dokumente wir miteinander verglichen haben, desto deutlicher wurde der Widerspruch zwischen dem, was dort geschrieben steht, und dem, was wir heute erleben.
Deshalb sind wir jetzt an einem Punkt angekommen, an dem weitere Diskussionen allein nicht mehr ausreichen – vor allem dann nicht, wenn sie von der Gegenseite nicht inhaltlich erwidert werden.
Unsere Rechtsauffassung ist nach fünf Newslettern klar: Der CDC 2012 gilt weiterhin, er begründet Rechte der Rechteinhaber und setzt der Verwaltung des CHM durch die SocNat rechtliche Grenzen.
Die SocNat vertritt eine andere Auffassung. Nach fast sechs Jahren, in denen eine inhaltliche Klärung im Dialog nicht gelungen ist, wollen wir diese unterschiedlichen Rechtsauffassungen jetzt gerichtlich prüfen lassen.
Wir haben lange genug darüber gesprochen, was im CDC 2012 steht. **Jetzt wollen wir gerichtlich klären lassen, ob das, was dort geschrieben wurde, auch gilt.**
Denn Rechte haben nur dann einen wirklichen Wert, wenn sie auch respektiert und – wenn notwendig – eingefordert werden.
Wir sind bereit, diesen Weg zu gehen.
Aber wir möchten ihn gerne mit euch gehen.
Wer diesen Weg gemeinsam mit uns gehen oder ihn unterstützen möchte, ist willkommen.

Mit naturistischen Grüßen
Andreas Braune
Co-Präsident MontAmis

Du willst diesen Newsletter direkt in dein Postfach ? Schreib uns !

LE CABINET - Akte Nummer 006

Was wir heute in den Archiven der Agentur Le Cabinet gefunden haben ?
Eine interne Weiterbildung, die den Mitarbeitern hilft, ihre Mission erfolgreich durchzuführen.

STRENG SATIRISCH
Sehen Sie selbst...

LE CABINET

Abteilung für sanfte Übergänge

Akte N° 006

___Interne Weiterbildung___

Modul 04: Die Fragmentierung

Ziel: Lernen, wie man eine Gemeinschaft in fünf Gruppen aufteilt, die nicht mehr miteinander sprechen.

Dauer: 45 Minuten
Niveau: Anfänger
Voraussetzungen: Keine

Praktische Übung:
Eine Sitzung beginnt harmonisch.
Was tun?

A. Eine Lösung vorschlagen.
B. Alle nach ihrer Meinung fragen.
C. Auf die erste kleine Meinungsverschiedenheit warten und ihr eine unverhältnismäßig große Bedeutung geben.

Richtige Antwort: C.

STRENG SATIRISCH

Fiction satirique ®MontAmis 2026

The CHM Lease – Part 6
From Knowledge to Action

What have we established in the last five newsletters?

In the first five parts of this series, we have tried to reconstruct, step by step and on the basis of the documents available to us, the history and legal structure of the CHM.

In doing so, we have not simply found a number of interesting individual documents. Taken together, they reveal a development that can be traced over several decades.

The CHM was neither founded nor purchased by SocNat. It already existed before SocNat took over its management. Following consultation with and approval by the associations, the municipality leased SocNat a *terrain nu* on which the CHM already existed. From 1963 onwards, SocNat took over its management.

The early leases are also remarkable in this context. Their provisions for the event that SocNat should fail or no longer be able to perform its role do not assume that the CHM would disappear along with SocNat. On the contrary, arrangements were made to ensure the continuation of the CHM independently of SocNat.

In our analysis, this historical structure leaves little room for the idea that the CHM itself is a *fonds de commerce* created and owned by SocNat.

This structure does not disappear in the later documents either.

Over the decades, the various CDCs have governed the legal position of the rights holders and the management of the CHM. In Article 3 of the CDC 2012, the right is expressly described as a **“droit réel sur la propriété d’autrui”**. Its duration is linked to the *bail*. Article 17, in turn, sets conditions for amendments and, in particular, provides for consultation with the associations concerned. Finally, Article 6 governs the *redevance* and expressly refers to Article 635 of the French Civil Code.

In Newsletter No. 5, we examined what this provision could mean financially. In our view, such a system of accounting is also difficult to reconcile with the idea that all *redevances* are simply turnover generated by an ordinary camping business, which that business is then free to use as it wishes.

In Newsletter No. 4, we also examined the question of ownership. Here too, the documents available to us do not present a picture of a CHM whose buildings and facilities simply belong to SocNat.

And even SocNat’s CEO expressly stated at the 2025 General Meeting:

The CHM does not belong to SocNat.

Have we also looked for arguments supporting a different interpretation?

Yes.

In our work, we have of course also looked for points that might contradict our own interpretation and support the view that SocNat operates the CHM as an independent business.

Essentially, we encounter two such points:

SocNat is the contracting party to the bail with the municipality, and the documents contain references to the “exploitation” of the CHM by SocNat.

We do not want to conceal these points. At first sight, they could support the view that SocNat operates the CHM on its own account.

On closer examination, however, neither of these points answers the decisive question.

The fact that someone holds a *bail* or is entrusted with the *exploitation* or management of a centre does not, in itself, tell us **in whose interests and within what legal structure that task is being carried out**.

The *bail* in particular contains further circumstances which, in our view, must be taken into account.

The costs of the *bail* – including the rent – are economically borne by the rights holders through their *redevances*. At the same time, the legal position of the individual rights holders is not simply identical to the relationship between SocNat and the municipality. Within this structure, the rights holders are recorded in relation to the municipality.

It is true that, under the CDC, the duration of their rights is linked to the duration of the *bail*. **However, Article 4 expressly also provides for the situation in which this bail is terminated – for whatever reason. In that event, the existing rights holders have a direct right of recourse against the municipality as the principal lessor. Only a claim for compensation resulting from the termination of the bail is expressly excluded.**

What this means in practice would have to be legally clarified in the event of a dispute. It could, for example, mean that the existing rights holders receive individual leases from the municipality or that another organisational structure takes over the *bail*.

For us, the crucial point at this stage is something else: **the CDC expressly provides for a legal position of the rights holders in the event that SocNat's bail comes to an end.**

Put simply, this could mean:

SocNat leaves – the rights holders remain.

This is precisely why we consider Article 4 to be so important. In our view, it argues against the idea that our legal position necessarily stands or falls with the position of SocNat **and its bail with the municipality**.

In addition, there are the historical provisions concerning the continuation of the CHM and the CDCs developed over several decades.

This raises another fundamental question:

Does SocNat hold the bail exclusively for its own business operation – or does the bail serve the purpose of securing the land basis for the rights of those who finance the system and for whom the CDC even expressly provides a separate legal position in the event that this bail comes to an end?

In our view, this question cannot be answered simply by pointing out that SocNat is named as the tenant in the *bail*.

Nor is the word *exploitation* sufficient to establish ownership of the CHM or a separate *fonds de commerce* belonging to SocNat.

That is why we consider the documents as a whole.

And against these few points that are open to interpretation stand numerous more specific provisions: the creation of the CHM before SocNat, SocNat's subsequent assumption of its management, the provisions of the

early *baux* concerning the continuation of the CHM in the event of SocNat's failure, the development of the CDCs, financing by the rights holders, the linking of their rights to the duration of the *bail* and, at the same time, the regulation of their legal position vis-à-vis the municipality in the event of its termination, the expressly designated *droit réel* in the CDC 2012, as well as the provisions concerning the *redevance*, amendments and consultation.

Our legal position is therefore not based on selecting individual sentences that favour our interpretation. It is based on considering the documents as a whole – including those points that may also allow for a different interpretation.

And this is precisely why we believe it is now necessary to have these differing interpretations clarified by a court.

And what does the reality look like today?

Anyone looking at the current relationship between SocNat and the rights holders could, however, gain a completely different impression.

In practice, the relationship has become remarkably simple:

SocNat decides – the rights holders pay.

We pay the ongoing costs. We pay for services. We finance the infrastructure and also bear the cost of investments.

At the same time, we are increasingly treated like ordinary customers of a camping business.

But this is precisely where a question arises that, after five newsletters, can no longer be ignored:

Can someone really be merely a "customer" when, at the same time, they have helped finance the infrastructure for decades, paid for investments and their right is expressly described in the CDC 2012 as a "droit réel"?

In our view, the CDC 2012 presents a different picture of our legal position from the one reflected in current practice.

And this is not only about money.

The CDC 2012 does not merely describe our rights. It also defines the framework within which SocNat is to perform its role as *gestionnaire*. Its preamble and Article 1 already place this management within a specific context: the CHM is to be brought into compliance with applicable standards, naturism is to be protected and, at the same time, the general interests of bungalow owners are to be taken into account.

In our view, the management of the CHM is therefore not an end in itself. It is bound by a predetermined legal and substantive framework.

This is precisely why Article 17 is so important. It sets out the conditions under which existing rules may be changed and, in particular, provides for the prior approval of the municipality and consultation with the associations concerned.

Nevertheless, today we are confronted with new contracts, new technical regulations, new obligations and new costs.

It is therefore no longer enough simply to read the documents and discuss them. It must be clarified whether the CDC 2012 remains in force, whether it is applicable and what rights and obligations actually arise from it.

This step has not come suddenly. For almost six years, we have been trying to engage with those responsible at SocNat about precisely these questions and the documents on which they are based.
However, there has been hardly any genuine substantive engagement with our arguments. Instead, we have repeatedly been told that, as bungalow owners or rights holders, we have no significant influence over these questions.
After almost six years of unsuccessful attempts to clarify these questions through dialogue, we therefore consider judicial clarification necessary.
We have already taken a first step through the courts
We have already brought legal proceedings against SocNat.
These proceedings took the form of a *référé*, i.e. an urgent interim procedure.
In particular, we requested documents concerning the use of the *redevances* paid by the rights holders, possible surpluses and reserves, as well as insurance documents. In the alternative, we requested the appointment of an expert who would examine, among other things, the use of the *redevances*, the allocation of funds and possible surpluses.
Why did we want these documents?
The answer takes us directly back to Newsletter No. 5.
There, using the figures available to us, we produced model calculations to illustrate what the application of Article 6 of the CDC 2012 in conjunction with Article 635 of the French Civil Code could mean financially.
But model calculations remain model calculations.
For a much more precise calculation, we need the actual figures:
What costs were actually incurred? Which of those costs were financed through the *redevances*? What surpluses were generated? What happened to those surpluses? What amounts were allocated to reserves?
The documents requested in the *référé* were intended to enable us to examine these questions more precisely on the basis of actual figures.
What happened in the référé?
Within the framework of the *référé*, we were unable to obtain the measures we had requested – namely the disclosure of these documents or, in the alternative, the appointment of an expert.
However, this does not mean that the court examined the fundamental legal questions underlying our application on their merits and decided against our legal position.
Those questions were precisely not decided on their merits.
On the contrary, the proceedings made very clear **where the real legal dispute lies.**
SocNat opposed our position with a fundamentally different description of our legal status.
According to its argument, we have merely a simple contractual right of use that is temporary and precarious. No *droit réel* exists. According to SocNat, our legal position therefore does not give rise to the right to obtain the documents we requested.
One point is important here: in these proceedings, SocNat did not produce a single document establishing that our rights actually have the nature of

a simple precarious right of use. This was the legal characterisation that SocNat put forward in opposition to our position.

We, by contrast, base our position, among other things, on the wording of the CDC 2012 itself, Article 3 of which expressly describes the right as a **"droit réel sur la propriété d'autrui".**

The two different positions were therefore clearly set out:

SocNat: a simple contractual right of use that is temporary and precarious.

CDC 2012: "droit réel sur la propriété d'autrui".

In order to determine which of these different legal interpretations is correct and what rights follow from it, a comprehensive examination on the merits of the underlying legal relationships would be required.

The *référé* judge expressly described the dispute concerning our legal status as a **"contestation sérieuse" – a serious legal dispute.**

And this is precisely where an important distinction lies between a *référé* and proceedings on the merits:

A seriously disputed legal question of this kind is not for the référé judge to decide within this procedural framework. Its substantive determination belongs in proceedings on the merits.

It was within this procedural context that the measures we requested were not ordered in the *référé*.

This was therefore not a decision on the merits as to whether our rights under the CDC 2012 exist or do not exist. That question remains to be determined.

Nevertheless, the *référé* provided us with an important insight: the two different legal positions are now clearly identified.

And the fundamental question remains open:

What rights does the CDC 2012 actually confer on the rights holders?

This is precisely the question we now want to have clarified

That is why we are now preparing proceedings on the merits.

This time, it is not about obtaining an interim measure or individual documents through an urgent procedure.

It is about the very basis of our legal position within the CHM.

Does the CDC 2012 remain valid and applicable?

What is the legal effect of the "droit réel" expressly referred to in Article 3?

What is the significance of the provisions of Article 4 concerning the duration of these rights and the end of the bail?

What obligations arise from Article 6 and its express reference to Article 635 of the French Civil Code?

And may SocNat unilaterally change existing rules when Article 17 expressly lays down conditions for amendments, including the prior approval of the municipality and consultation?

These are not theoretical questions.

They determine whether we are in fact merely customers of a camping business – or whether we are rights holders whose legal position must be respected by SocNat.

We no longer want merely to discuss these questions.

We want them to be examined substantively by a court.

“Only shareholders can take action”?

We repeatedly hear the same people claim that bungalow owners or rights holders cannot take any action anyway. If anyone can take action against SocNat at all, they say, it can only be its shareholders.

For years, this claim has contributed to many rights holders believing that they themselves have no legal means of having their rights examined or enforced.

But this confuses two entirely different legal positions.

What matters is **which right is being asserted and in what capacity a person is affected by that right.**

Anyone asserting a right as a shareholder must rely on their rights as a shareholder.

Anyone asserting a right arising from the CDC 2012, by contrast, must act in the legal capacity for which that right was created.

We are not demanding the application of the CDC 2012 because we own shares in SocNat.

We are demanding its application because we ourselves are directly affected rights holders.

That is why we will **not** bring these proceedings on the merits as shareholders. Nor will we simply have our individual rights asserted by an association acting in its own name.

We will bring the proceedings as those whose rights under the CDC 2012 are directly affected.

MontAmis will support these proceedings.

The proceedings already brought by an association of minority shareholders against a decision of SocNat also demonstrate how important it is to distinguish between these different legal positions. We do not have the court’s decision in those proceedings. We will therefore neither speculate about its reasoning nor draw conclusions from it.

For our proceedings, the starting point is much simpler:

We will bring our claim in the legal capacity corresponding to the rights we seek to enforce.

We are looking for other rights holders

We are prepared to take this path.

But the questions at issue do not concern only two people.

If the CDC 2012 remains applicable and creates rights, this question arises for numerous rights holders within the CHM.

The clearer it becomes that this is not a personal dispute involving two individual owners, but rather fundamental legal questions affecting numerous rights holders in comparable situations, the more important a joint approach becomes.

That is why we are looking for other rights holders who would, in principle, be prepared to join us in this course of action.

Whether and in what form participation in the proceedings is legally possible and appropriate in each individual case will, of course, be examined together with our lawyer.

Anyone who is, in principle, interested in taking this path together with us as an affected rights holder is welcome to contact us.

Support also helps

Proceedings on the merits involve costs.

Until now, we have borne the costs of the preparation and legal proceedings ourselves. But a legal question that may affect a very large number of rights holders should not, in the long term, be financed by only a few individuals.

We therefore appreciate every form of support.

There is no need to contribute large amounts.

Every contribution helps make this judicial clarification possible.

Five newsletters – and now the next step

Over the course of five newsletters, we have read old contracts, reconstructed the history of the CHM, examined the CDC, compared leases, considered questions of ownership and tried to understand what happens to our *redevances*.

In doing so, we have identified many connections.

And the more documents we have compared, the clearer the contradiction has become between what is written in them and what we experience today.

We have therefore reached a point where further discussion alone is no longer enough – especially when the other side does not respond to the substance of the arguments.

After five newsletters, our legal position is clear: the CDC 2012 remains applicable, it establishes rights for the rights holders and places legal limits on SocNat's management of the CHM.

SocNat takes a different view. After almost six years in which no substantive clarification has been achieved through dialogue, we now want these differing legal interpretations to be examined by a court.

We have talked long enough about what is written in the CDC 2012. **Now we want a court to determine whether what was written there also applies in law.**

Because rights only have real value if they are respected and – where necessary – asserted.

We are prepared to take this path.

But we would like to take it together with you.

Anyone who would like to take this path with us or support us is welcome.

Naturist Regards

Co-President

Andreas BRAUNE

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 Argicole 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