Afficher dans le navigateur

MontAmis



Newsletter - Le bail du CHM - Hors série

LA CRÉATIVITÉ DES DROITS

Le bungalow m'appartient.
Le terrain appartient à la commune.
Où est le problème ?

Je reprends l'histoire des droits sur les parcelles du CHM depuis le début — en mettant de côté les suppositions et les affirmations pour regarder ce qui peut être établi avec certitude.

" J'ai remarqué il y a déjà plusieurs années à quel point j'avais entendu de choses fausses concernant le CHM et à quel point tout ce que j'avais construit à partir des suppositions et des affirmations des autres était peu fiable. J'en suis donc arrivée à la conclusion qu'il fallait tout reprendre depuis le début, repartir des premiers fondements et recommencer entièrement, afin de parvenir à une véritable compréhension des rapports de propriété réels au CHM. „

On entend parfois aujourd'hui affirmer que nous, propriétaires de bungalows au Centre Hélio Marin de Montalivet, n'aurions aucun droit sur le terrain communal sur lequel nous sommes installés. Nous ne serions, au fond, que les propriétaires d'un tas de planches, qui reçoivent chaque année une facture en tant que clients et qui, sans aucun droit, dépendent entièrement de l'existence de la SocNat – locataire principal et gestionnaire du centre.
Pour réfléchir à ces affirmations et poser quelques questions sur cette situation, j'ai mis les émotions de côté et me suis concentrée, pour cet essai, uniquement sur ce que nous avons sous les yeux, sur ce qui peut être constaté comme un fait incontestable et compris par une logique parfaitement claire.
L'objectif n'est pas de donner des réponses. Il est simplement de mettre par écrit ce que nous pouvons affirmer avec certitude et d'en déduire des questions – des questions à ceux qui affirment que nous n'avons aucun droit, mais aussi à ceux qui peuvent nous confirmer explicitement l'existence de ces droits.
Je commence donc par ce que je sais:
Première certitude : Le bungalow m'appartient.
Deuxième certitude : Le terrain ne m'appartient pas. Il est la propriété de la commune.
Troisième certitude : la commune m'a autorisée à construire mon bungalow sur son terrain.
Nous avons donc trois certitudes. Les deux premières semblent se contredire, et pourtant elles sont vraies simultanément. La troisième nous indique qu'une construction juridique a nécessairement rendu cette coexistence possible.
La question n'est donc pas si une construction juridique existe, mais plutôt à quoi ressemble le cadre de cette coexistence et comment il est explicité.
Et c'est grâce à la force créatrice du droit que cette contradiction entre la première et la deuxième vérité a été historiquement résolue et que ces deux certitudes peuvent être vraies en même temps.

Le bungalow m’appartient, le terrain appartient à la commune – où est le problème ?

Le bungalow m’appartient

Si, dans le dédale des suppositions et des affirmations, il y a une chose que je peux dire avec certitude, c’est le fait que mon bungalow m’appartient. Je l’ai acheté – c’est documenté par écrit. Il est à mon nom et possède une adresse qui lui est propre et identifiable. Je paie une *taxe foncière* et, sur l’avis d’imposition que je reçois chaque année à la fin du mois d’août, cette adresse figure bien. Je paie également une assurance pour le bungalow – elle est établie à la même adresse. Tout cela constitue des indices qui me donnent des raisons de dire : mon bungalow m’appartient.

La commune, les services fiscaux et d’autres expéditeurs m’ont déjà envoyé des courriers à cette adresse, dans lesquels je suis désignée comme propriétaire du bungalow. Ce n’est donc pas seulement mon impression que je suis propriétaire de mon bungalow : autour de moi, d’autres considèrent également que je le suis.

Le terrain appartient à la commune

Le terrain sur lequel se trouve mon bungalow ne m’appartient pas – il est la propriété de la commune. La commune elle-même indique dans différents plans et documents qu’elle est propriétaire du terrain dans ce quartier.

Lorsque j’ai acheté le bungalow, on m’a expliqué que je n’achetais pas le terrain. Le vendeur et moi avons signé, en plus de l’acte de vente, un document intitulé « Transfer de droit d’usage », par lequel il m’a transféré le droit sur le terrain. Je savais donc très clairement que je n’achetais pas le terrain, mais que je recevais uniquement des droits sur celui-ci.

J’ai loué pendant quelques années le bungalow qui se trouvait alors sur ma parcelle. Puis nous l’avons démoli et avons construit un nouveau bungalow.

Où est le problème ?

Si le bungalow m’appartient, mais pas le terrain sur lequel il se trouve – alors c’est inhabituel. Certaines personnes n’achèteraient pas, pour cette raison, un bungalow sur un terrain qui ne leur appartient pas.

Quelle est la relation entre le propriétaire du terrain et moi ? Quels sont mes droits ? Le droit de construire ? Le droit de vendre le bungalow, de le transmettre par succession, de le rénover ? Quelles sont mes obligations ?

Comment peux-tu être sûr de pouvoir continuer à utiliser ton bien demain et après-demain ?

Le droit français part effectivement d’abord d’un autre principe.

L’article 552 du Code civil dit :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »

Si le terrain appartient à la commune, le bungalow devrait – selon cet article – lui appartenir aussi, comme il se trouve au-dessus.

L’article précise également que le propriétaire peut en principe construire sur son terrain.
Par la suite, article 553 du Code civil exprime encore plus concrètement :
« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l’intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n’est prouvé. »
La dernière partie de cet article est intéressante: *„si le contraire n‘est prouvé.“*
Autrement dit : en absence d’une preuve qui dit le contraire, mon bungalow est automatiquement considéré comme la propriété de la commune, propriétaire du sol.
Cela m’amène donc à une question simple :
Si le terrain appartient à la commune et que mon bungalow m’appartient – sur quelle base juridique ces deux propriétés peuvent-elles exister simultanément ?

La commune me laisse construire sur son terrain

En général, je peux construire uniquement sur un terrain qui m’appartient. Pour construire sur un terrain d’autrui il faut son accord.
Lorsque j’ai construit mon bungalow, j’ai auparavant déposé une demande auprès de la commune. La commune a traité et approuvé cette demande. Elle savait donc que je souhaitais construire un bungalow sur son terrain et elle l’a autorisé ou au moins ne s‘est-elle pas opposée.
Une question simple se pose alors : sur quelle base juridique en avais-je le droit ?
La commune est propriétaire du terrain. Je suis propriétaire du bungalow. Entre ces deux propriétés doit exister une relation juridique qui me permet d’utiliser le terrain et d’y construire mon bien.
La question n'est pas si cette relation juridique existe, la question est : Quels sont exactement les droits que la commune m’a accordés. Le cahier des charges de l’époque règle explicitement cette relation.

Des droits et des obligations

Il est explicitement indiqué dans le cahier des charges : « *Quiconque occupe une parcelle au CHM* » doit respecter les dispositions du cahier des charges. Il ne s’agit donc pas seulement de déterminer qui bénéficie de droits. Il s’agit également de déterminer quelles règles s’appliquent.
Au début des années 2000, ce quartier a été raccordé au réseau d’assainissement. Cela a un coût, et à l’époque, c’est la dame à qui j’ai acheté le bungalow qui devait payer ces frais. Elle a refusé de les payer et – avec un groupe de propriétaires qui pensaient comme elle – a saisi la justice. La commune devait-elle payer ? Le tribunal a dit non. La SocNat devait-elle payer ? Là encore, non.
Le tribunal a constaté que les propriétaires ou titulaires de droits sur les parcelles devaient payer le raccordement. En même temps, l’infrastructure ainsi raccordée restait leur propriété. Le tribunal a également confirmé l’application du *Cahier des charges* aux propriétaires qui occupent une parcelle au CHM.
Le droit sur la parcelle ne signifiait donc pas seulement des droits, mais aussi des obligations concrètes.

Une communauté se crée

Ce qui est fascinant dans le droit, c'est sa force créatrice. Il y avait une situation, une contradiction entre deux propriétés. Puis le droit est intervenu et une réglementation est née : il y avait des droits sur les parcelles et, avec eux, des obligations.
À partir de cette réglementation juridique, quelque chose a pu naître qui dépasse les deux rapports de propriété. Les personnes ont pu s'installer durablement sur leurs parcelles, investir et construire ensemble un lieu.
Et c'est ainsi que, d'une idée très originale – créer un centre naturiste dans lequel les personnes ne font pas seulement du camping, mais s'installent durablement sur des parcelles – est né un modèle. Une idée est devenue réalité – et le droit contribue à maintenir cette réalité.
Mais dans quelle mesure cette construction juridique est-elle aujourd'hui claire pour ceux qui sont concernés ? Une enquête auprès des propriétaires de bungalows et des titulaires de droits d'usage montre que **58,2 % des personnes interrogées ne connaissent pas précisément leur statut juridique.**

Conclusion

Je m'adresse avec ces réflexions à ceux qui possèdent également un bungalow ici, et en particulier à ceux qui affirment que nous n'avons plus aucun droit sur le terrain depuis 2018.
Comment est-il juridiquement possible que mon bungalow continue de m'appartenir si je n'ai plus aucun droit sur le terrain sur lequel il se trouve ?
Quel acte aurait conduit à la perte de ces droits ? Autrement dit : où est-il écrit que je n'ai aucun droit sur le terrain ?
Et ensuite : qui a décidé de cette modification et comment a-t-elle été communiquée ?
Si le droit sur le terrain a été expressément retiré, quelle nouvelle réglementation est alors entrée en vigueur ?
Dans quelle mesure cette nouvelle réglementation garantit-elle ma possibilité d'être propriétaire du bungalow, de l'utiliser et de le vendre ?
Je m'adresse également à ceux qui peuvent nous renseigner sur ces droits, les représentants de la commune :
Ne dois-je pas pouvoir avoir confiance dans le fait que la commune veille à ce que la réglementation juridique continue de s'appliquer ?
Et quelle responsabilité la commune, en tant que propriétaire du terrain, porte-t-elle pour garantir la sécurité juridique ?
Si, avant 2018, il existait une réglementation effective qui me conférait des droits sur le terrain, quelles seraient alors les conséquences de l'abrogation de cette réglementation ?
Que signifierait une telle modification pour les propriétaires des 1267 bungalows, pour la valeur de leur propriété et pour le modèle du CHM – et donc pour le naturisme à Montalivet ?
Et à quoi ressemblerait alors, demain, le tourisme de la commune ?

Montalivet, octobre 2026

Paula SCHOLEMANN
Co-Présidente de MontAmis

PS: Si tu veux recevoir la newsletter, contacte-nous par mail.

Newsletter-Reihe 2026 – Zwischenteil
Die Kreativität der Rechte



Mir gehört der Bungalow, das Grundstück gehört der Gemeinde. Wo ist das Problem?

Ich wollte die Geschichte der Rechte an den Grundstücksparzellen des CHM von Anfang an neu aufarbeiten – indem ich Vermutungen und Behauptungen beiseitelasse und mir ansehe, was sich mit Sicherheit feststellen lässt.

> *„Schon vor mehreren Jahren ist mir aufgefallen, wie viele falsche Dinge ich über das CHM gehört hatte und wie wenig verlässlich all das war, was ich auf Grundlage der Vermutungen und Behauptungen anderer aufgebaut hatte. Deshalb bin ich zu dem Schluss gekommen, dass ich ganz von vorne beginnen, zu den ursprünglichen Grundlagen zurückkehren und alles neu aufarbeiten musste, um zu einem wirklichen Verständnis der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse im CHM zu gelangen.“*

Heute hört man manchmal die Behauptung, dass wir, die Eigentümer von Bungalows im Centre Hélio Marin de Montalivet, keinerlei Rechte an dem Gemeindeland hätten, auf dem unsere Bungalows stehen. Im Grunde seien wir lediglich Eigentümer eines Haufens Bretter, erhielten jedes Jahr eine Rechnung wie Kunden und seien ohne jegliche Rechte vollständig von der Existenz der SocNat abhängig – dem Hauptpächter und Betreiber des Zentrums.
Um über diese Behauptungen nachzudenken und einige Fragen zu dieser Situation zu stellen, habe ich die Emotionen beiseitegelassen und mich für diesen Essay ausschließlich auf das konzentriert, was vor unseren Augen liegt, was als unbestreitbare Tatsache festgestellt und mit klarer Logik verstanden werden kann.

Das Ziel ist nicht, Antworten zu geben.

Es geht lediglich darum, schriftlich festzuhalten, was wir mit Sicherheit sagen können, und daraus Fragen abzuleiten – Fragen an diejenigen, die behaupten, wir hätten keinerlei Rechte, aber auch an diejenigen, die uns diese Rechte ausdrücklich bestätigen können.

Ich beginne also mit dem, was ich weiß:

Erste Gewissheit: Der Bungalow gehört mir.
Zweite Gewissheit: Das Grundstück gehört mir nicht. Es ist Eigentum der Gemeinde.
Dritte Gewissheit: Die Gemeinde hat mir erlaubt, meinen Bungalow auf ihrem Grundstück zu errichten.

Wir haben also drei Gewissheiten. Die ersten beiden scheinen sich zu widersprechen, und doch sind beide gleichzeitig wahr. Die dritte zeigt uns, dass es zwangsläufig eine rechtliche Konstruktion geben muss, die dieses Nebeneinander ermöglicht hat.

Die Frage lautet also nicht, ob eine solche rechtliche Konstruktion existiert, sondern vielmehr, wie der Rahmen dieses Nebeneinanders aussieht und wie er konkret geregelt ist.

Dank der schöpferischen Kraft des Rechts wurde dieser Widerspruch zwischen der ersten und der zweiten Wahrheit im Laufe der Geschichte aufgelöst. So können beide Gewissheiten gleichzeitig wahr sein.

Der Bungalow gehört mir, das Grundstück gehört der Gemeinde – wo ist das Problem?

Der Bungalow gehört mir

Wenn es in diesem Labyrinth aus Vermutungen und Behauptungen eine Sache gibt, die ich mit Sicherheit sagen kann, dann ist es die Tatsache, dass mein Bungalow mir gehört. Ich habe ihn gekauft – das ist schriftlich dokumentiert. Er läuft auf meinen Namen und hat eine eigene, eindeutig identifizierbare Adresse. Ich zahle eine Grundsteuer, und auf dem Steuerbescheid, den ich jedes Jahr Ende August erhalte, ist diese Adresse angegeben. Außerdem habe ich für den Bungalow eine Versicherung abgeschlossen, die ebenfalls auf dieselbe Adresse lautet.
All das sind Anhaltspunkte, die mich zu der Aussage berechtigen: Mein Bungalow gehört mir.
Die Gemeinde, die Finanzverwaltung und andere Absender haben mir bereits Briefe an diese Adresse geschickt, in denen ich als Eigentümerin des Bungalows bezeichnet werde. Es ist also nicht nur meine persönliche Einschätzung, dass mir der Bungalow gehört: Auch andere gehen davon aus, dass ich seine Eigentümerin bin.

Das Grundstück gehört der Gemeinde

Das Grundstück, auf dem mein Bungalow steht, gehört nicht mir, sondern der Gemeinde. Die Gemeinde selbst weist in verschiedenen Plänen und Dokumenten darauf hin, dass ihr das Grundstück in diesem Gebiet gehört.
Als ich den Bungalow kaufte, wurde mir erklärt, dass ich das Grundstück nicht mitkaufe. Zusätzlich zum Kaufvertrag unterzeichneten der Verkäufer und ich ein Dokument mit dem Titel „Transfer de droit d'usage“ (Übertragung des Nutzungsrechts), durch das er mir die Rechte am Grundstück übertrug. Mir war also völlig klar, dass ich nicht das Grundstück kaufte, sondern lediglich Rechte daran erhielt.
Einige Jahre lang habe ich den Bungalow vermietet, der sich damals auf meiner Parzelle befand. Anschließend haben wir ihn abgerissen und einen neuen Bungalow gebaut.

Wo ist das Problem?

Wenn mir der Bungalow gehört, nicht aber das Grundstück, auf dem er steht, ist das ungewöhnlich. Manche Menschen würden aus diesem Grund keinen Bungalow auf

einem Grundstück kaufen, das ihnen nicht gehört.
In welchem Verhältnis stehe ich zur Eigentümerin des Grundstücks? Welche Rechte habe ich? Das Recht zu bauen? Das Recht, den Bungalow zu verkaufen, ihn zu vererben oder zu renovieren? Welche Pflichten habe ich?
Wie kannst du sicher sein, dass du deine Immobilie auch morgen und übermorgen weiterhin nutzen kannst?
Das französische Recht geht tatsächlich zunächst von einem anderen Grundsatz aus.
Artikel 552 des französischen Zivilgesetzbuches besagt:

> *« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »*
> "Das Eigentum am Boden erstreckt sich auf das darüber und das darunter Befindliche."

Wenn das Grundstück der Gemeinde gehört, müsste ihr demnach auch der Bungalow gehören, da er sich oberhalb des Grundstücks befindet.
Der Artikel legt außerdem fest, dass der Eigentümer grundsätzlich auf seinem eigenen Grundstück bauen darf.
Artikel 553 des Zivilgesetzbuches führt dies noch konkreter aus:

> *« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé. »*
> "Alle Bauwerke, Anpflanzungen und Anlagen auf einem Grundstück oder in dessen Innerem gelten als vom Eigentümer auf eigene Kosten errichtet und ihm gehörend, sofern nicht das Gegenteil bewiesen wird."

Der letzte Teil dieses Artikels ist interessant: „sofern nicht das Gegenteil bewiesen wird".
Mit anderen Worten: Solange kein Gegenbeweis vorliegt, wird mein Bungalow automatisch als Eigentum der Gemeinde betrachtet, der das Grundstück gehört.
Das führt mich zu einer einfachen Frage:
Wenn das Grundstück der Gemeinde gehört und mein Bungalow mir gehört – auf welcher Rechtsgrundlage können diese beiden Eigentumsverhältnisse gleichzeitig bestehen?

Die Gemeinde erlaubt mir, auf ihrem Grundstück zu bauen

Im Allgemeinen kann ich nur auf einem Grundstück bauen, das mir gehört. Um auf dem Grundstück eines anderen zu bauen, benötige ich dessen Zustimmung.
Als ich meinen Bungalow gebaut habe, stellte ich zuvor einen Antrag bei der Gemeinde. Die Gemeinde bearbeitete und genehmigte diesen Antrag. Sie wusste also, dass ich einen Bungalow auf ihrem Grundstück errichten wollte, und erlaubte es mir – oder widersprach zumindest nicht.
Daraus ergibt sich eine einfache Frage: Auf welcher rechtlichen Grundlage durfte ich das tun?

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks. Ich bin Eigentümerin des Bungalows. Zwischen diesen beiden Eigentumsverhältnissen muss eine rechtliche Beziehung bestehen, die es mir ermöglicht, das Grundstück zu nutzen und dort meine Immobilie zu errichten.
Die Frage ist nicht, ob diese rechtliche Beziehung existiert, sondern: Welche Rechte hat mir die Gemeinde genau eingeräumt? Das damalige *Cahier des charges* (Regelwerk) regelt diese Beziehung ausdrücklich.

Rechte und Pflichten

Im Regelwerk steht ausdrücklich: „Wer eine Parzelle im CHM bewohnt“, muss die Bestimmungen des Regelwerks einhalten. Es geht also nicht nur darum festzustellen, wer Rechte hat. Es geht ebenso darum, welche Regeln gelten.
Anfang der 2000er-Jahre wurde dieses Gebiet an das Abwassernetz angeschlossen. Das war mit Kosten verbunden, die damals die Frau hätte bezahlen müssen, von der ich den Bungalow gekauft habe. Sie weigerte sich, diese Kosten zu übernehmen, und zog gemeinsam mit einer Gruppe von Eigentümern, die ihre Ansicht teilten, vor Gericht.
Musste die Gemeinde zahlen? Das Gericht sagte Nein. Musste die SocNat zahlen? Auch hier lautete die Antwort Nein.
Das Gericht stellte fest, dass die Eigentümer beziehungsweise Inhaber von Rechten an den Grundstücksparzellen die Kosten für den Anschluss übernehmen mussten. Gleichzeitig blieb die angeschlossene Infrastruktur ihr Eigentum. Das Gericht bestätigte außerdem, dass das *Cahier des charges* für die Eigentümer gilt, die eine Parzelle im CHM bewohnen.
Das Recht an der Parzelle bedeutete also nicht nur Rechte, sondern auch konkrete Pflichten.

Eine Gemeinschaft entsteht

Was am Recht faszinierend ist, ist seine schöpferische Kraft. Es gab eine Situation, einen Widerspruch zwischen zwei Eigentumsverhältnissen. Dann griff das Recht ein und es entstand eine Regelung: Es gab Rechte an den Parzellen und damit verbundene Pflichten.
Aus dieser rechtlichen Regelung konnte etwas entstehen, das über die beiden Eigentumsverhältnisse hinausgeht. Menschen konnten sich dauerhaft auf ihren Parzellen niederlassen, investieren und gemeinsam einen Ort aufbauen.
So entstand aus einer sehr originellen Idee – ein FKK-Zentrum zu schaffen, in dem die Menschen nicht nur campen, sondern sich dauerhaft auf Grundstücksparzellen niederlassen – ein Modell. Eine Idee wurde Wirklichkeit, und das Recht trägt dazu bei, diese Wirklichkeit aufrechtzuerhalten.
Doch wie klar ist diese rechtliche Konstruktion heute für diejenigen, die davon betroffen sind? Eine Umfrage unter Bungalow-Eigentümern und Inhabern von Nutzungsrechten zeigt, dass 58,2 % der Befragten ihren rechtlichen Status nicht genau kennen.

Schlussfolgerung

Mit diesen Überlegungen wende ich mich an diejenigen, die hier ebenfalls einen Bungalow besitzen, und insbesondere an diejenigen, die behaupten, dass wir seit 2018 keinerlei Rechte mehr am Grundstück hätten.
Wie ist es rechtlich möglich, dass mein Bungalow weiterhin mir gehört, wenn ich keinerlei Rechte mehr an dem Grundstück habe, auf dem er steht?
Welcher Rechtsakt hätte zum Verlust dieser Rechte geführt? Anders gefragt: Wo steht geschrieben, dass ich keinerlei Rechte am Grundstück habe?
Und weiter: Wer hat diese Änderung beschlossen, und wie wurde sie mitgeteilt?
Wenn das Recht am Grundstück ausdrücklich entzogen wurde, welche neue Regelung ist dann in Kraft getreten?
Inwiefern gewährleistet diese neue Regelung, dass ich weiterhin Eigentümerin des Bungalows sein, ihn nutzen und verkaufen kann?
Ich wende mich auch an diejenigen, die uns über diese Rechte Auskunft geben können: die Vertreter der Gemeinde.
Müsste ich nicht darauf vertrauen können, dass die Gemeinde dafür sorgt, dass die rechtlichen Regelungen weiterhin gelten?
Und welche Verantwortung trägt die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks, um Rechtssicherheit zu gewährleisten?
Wenn es vor 2018 eine wirksame Regelung gab, die mir Rechte am Grundstück einräumte, welche Folgen hätte dann die Aufhebung dieser Regelung?
Was würde eine solche Änderung für die Eigentümer der 1.267 Bungalows, für den Wert ihres Eigentums und für das Modell des CHM bedeuten – und damit für den Naturismus in Montalivet?
Und wie sähe dann der Tourismus der Gemeinde in Zukunft aus?
Montalivet, September 2026

Mit naturistischen Grüßen
Paula SCHOLEMANN
Co-Präsidentin MontAmis

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

Newsletter-series - special edition

The Creativity of Rights



I Own the Bungalow, the Land Belongs to the Municipality. What Is the Problem?

I wanted to revisit the history of the rights attached to the plots of land at the CHM from the very beginning — setting aside assumptions and claims in order to examine what can be established with certainty.

> *“Several years ago, I began to realise just how many false things I had heard about the CHM, and how unreliable everything I had built on the assumptions and claims of others actually was. I therefore came to the conclusion that I needed to start again from the beginning, return to the original foundations and review everything from scratch in order to gain a genuine understanding of the actual property arrangements at the CHM.”*

Today, we sometimes hear the claim that we, the owners of bungalows at the Centre Hélio Marin de Montalivet, have no rights whatsoever over the municipal land on which our bungalows stand. Essentially, we are supposedly nothing more than the owners of a pile of planks, who receive a bill every year as

customers and who, without any rights, are entirely dependent on the existence of SocNat — the main tenant and operator of the centre.
To reflect on these claims and raise some questions about this situation, I have set my emotions aside and, for this essay, focused exclusively on what is before our eyes: what can be established as an indisputable fact and understood through perfectly clear logic.
The aim is not to provide answers. It is simply to put into writing what we can state with certainty and to draw questions from it — questions addressed to those who claim that we have no rights, but also to those who can explicitly confirm that these rights exist.
So I will begin with what I know:
First certainty: The bungalow belongs to me.
Second certainty: The land does not belong to me. It belongs to the municipality.
Third certainty: The municipality authorised me to build my bungalow on its land.
We therefore have three certainties. The first two appear to contradict one another, yet they are both true at the same time. The third tells us that there must necessarily be a legal arrangement that makes this coexistence possible. The question, then, is not whether such a legal arrangement exists, but rather what the framework governing this coexistence looks like and how it is set out. It is through the creative power of law that this contradiction between the first and second truths was historically resolved, allowing both certainties to be true simultaneously.
I own the bungalow, the land belongs to the municipality — what is the problem?

I Own the Bungalow

If there is one thing I can state with certainty amid this maze of assumptions and claims, it is that my bungalow belongs to me. I bought it — and this is documented in writing. It is registered in my name and has its own identifiable address. I pay property tax, and that address appears on the tax notice I receive every year at the end of August. I also have insurance for the bungalow, which is registered at the same address.
All of these are indications that give me grounds to say: my bungalow belongs to me.
The municipality, the tax authorities and other senders have already sent me letters to this address in which I am identified as the owner of the bungalow. So it is not merely my own impression that I own my bungalow: other parties also consider me to be its owner.

The Land Belongs to the Municipality

The land on which my bungalow stands does not belong to me; it belongs to the municipality. In various plans and documents, the municipality itself identifies the land in this area as its property.

When I bought the bungalow, I was told that I was not buying the land. In addition to the sale agreement, the seller and I signed a document entitled “Transfer de droit d’usage” (Transfer of the Right of Use), through which the seller transferred the rights over the land to me. I therefore knew perfectly well that I was not buying the land, but was only receiving rights over it.
For several years, I rented out the bungalow that was then located on my plot. We subsequently demolished it and built a new bungalow.

What Is the Problem?

If I own the bungalow but not the land on which it stands, that is unusual. Some people would not buy a bungalow for precisely this reason: the land beneath it does not belong to them.
What is the relationship between the owner of the land and me? What rights do I have? The right to build? The right to sell the bungalow, pass it on through inheritance or renovate it? What obligations do I have?
How can you be sure that you will still be able to use your property tomorrow and the day after?
French law does, in fact, start from a different principle.
Article 552 of the French Civil Code states:

> *« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »*
> "Ownership of the land entails ownership of what is above and below it.”

If the land belongs to the municipality, the bungalow should therefore also belong to it under this article, since the bungalow stands above the land.
The article also establishes that, in principle, an owner may build on their own land.
Article 553 of the Civil Code goes on to state more specifically:

> *« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l’intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n’est prouvé. »*
>
> "All constructions, plantations and works on land or within it are presumed to have been made by the owner at their own expense and to belong to them, unless the contrary is proved.”

The final part of this article is interesting: “unless the contrary is proved”.
In other words, in the absence of evidence to the contrary, my bungalow is automatically presumed to belong to the municipality, as the owner of the land.
This brings me to a simple question:
If the land belongs to the municipality and my bungalow belongs to me, on what legal basis can these two forms of ownership exist simultaneously?

The Municipality Allows Me to Build on Its Land

Generally speaking, I can only build on land that belongs to me. To build on someone else's land, I need their consent.
Before building my bungalow, I submitted an application to the municipality. The municipality processed and approved that application. It therefore knew that I wanted to build a bungalow on its land and authorised me to do so — or, at the very least, did not object.
A simple question arises: on what legal basis was I entitled to do this?
The municipality owns the land. I own the bungalow. There must be a legal relationship between these two forms of ownership that allows me to use the land and build my property on it.
The question is not whether this legal relationship exists, but rather: what exactly are the rights the municipality granted me? The *Cahier des charges* (set of rules) in force at the time explicitly governs this relationship.

Rights and Obligations

The *Cahier des charges* explicitly states that “anyone occupying a plot at the CHM” must comply with its provisions. The issue is therefore not simply a matter of determining who has rights. It is also a question of determining which rules apply.
In the early 2000s, this area was connected to the sewage system. This came at a cost, which at the time was to be paid by the woman from whom I bought my bungalow. She refused to pay and — together with a group of owners who shared her view — took the matter to court.
Was the municipality required to pay? The court said no. Was SocNat required to pay? Again, the answer was no.
The court ruled that the owners or holders of rights over the plots had to pay for the connection. At the same time, the connected infrastructure remained their property. The court also confirmed that the *Cahier des charges* applied to the owners occupying plots at the CHM.
Rights over a plot therefore did not simply mean having rights; they also entailed concrete obligations.

A Community Takes Shape

What is fascinating about law is its creative power. There was a situation involving a contradiction between two forms of ownership. Then the law intervened, and a set of rules emerged: there were rights over the plots, together with corresponding obligations.
This legal framework made it possible for something to develop that went beyond the two property relationships themselves. People were able to settle permanently on their plots, invest and build a place together.
And so, from a highly original idea — creating a naturist centre where people would not simply camp but settle permanently on individual plots — a model emerged. An idea became reality, and the law helps to sustain that reality.
But how clear is this legal framework today to the people concerned? A survey of bungalow owners and holders of rights of use shows that 58.2% of

respondents do not know precisely what their legal status is.

Conclusion

I address these reflections to those who also own a bungalow here, and particularly to those who claim that we have had no rights over the land since 2018.

How is it legally possible for my bungalow to continue to belong to me if I no longer have any rights over the land on which it stands?

What legal act would have led to the loss of these rights? In other words, where is it written that I have no rights over the land?

And furthermore: who decided on this change, and how was it communicated?

If the rights over the land were explicitly withdrawn, what new legal framework then came into force?

To what extent does this new framework guarantee that I can continue to own, use and sell my bungalow?

I also address those who can provide us with information about these rights: the representatives of the municipality.

Should I not be able to trust the municipality to ensure that the applicable legal framework continues to be upheld?

And what responsibility does the municipality, as the owner of the land, bear for ensuring legal certainty?

If an effective legal framework existed before 2018 that granted me rights over the land, what would be the consequences of repealing that framework?

What would such a change mean for the owners of the 1,267 bungalows, for the value of their property and for the CHM model — and therefore for naturism in Montalivet?

And what would tourism in the municipality look like in the future?

Montalivet, September 2026

Naturist Regards
Co-President
Paula SCHOLEMANN

You want to receive this newsletter ? Write us an email.

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