

“Respect-Santé-Nature”

La nouvelle association naturiste du C.H.M. de Montalivet

Association loi 1901 enregistrée à la
sous-préfecture de Lesparre-Médoc

le 11 septembre 2013 sous le n° W334001680

Affiliée à l'UNPMH, Union Nationale des Propriétaires de Mobil Homes

PROPOSITIONS DE RSN POUR RETABLIR UNE CONCERTATION CONSTRUCTIVE ENTRE LA DIRECTION ET LES ASSOCIATIONS EN S'APPUYANT SUR LES PRINCIPES RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU CHM ET DE SON ATTACHEMENT AUX VALEURS DU MOUVEMENT NATURISTE.

1) La redevance :

Selon les projets qui nous ont été présentés, celle-ci ferait l'objet d'une augmentation considérable, de plus de 10% pour bon nombre d'entre nous, parce que la direction entend répercuter le quasi intégralité de l'augmentation des nouveaux loyers qu'elle a elle-même consenti dans le bail avec la municipalité et la convention avec l'ONF sur les seuls propriétaires de caravanes, mobil homes ou de bungalows. Le montant de ces augmentations se chiffrerait à environ 325 000 €¹. A cela l'ONF exigerait 25 000 € supplémentaires à la charge de la SOCNAT pour entretien de la zone, ce qui fait un total de 350 000 € environ.

La direction compte y ajouter 3,5% supplémentaires du total de la redevance, chiffré à 240 000 € de plus, pour maintenir sa marge habituelle de profit ! C'est ainsi qu'on arrive à 590 000 € environ.

Tout cela est jugé inacceptable pour ne pas dire révoltant par les familles du CHM.

Depuis le dernier cahier des charges en vigueur, la SOCNAT a augmenté systématiquement et pendant des années la redevance de 3.5% alors que nous étions en période d'inflation nulle, en utilisant ce qui devait être le plafond prévu dans ce cahier des charges comme la norme habituelle, engrangeant ainsi de remarquables profits. A cela, la direction a ajouté chaque année des "participations aux investissements" qui ont fait monter de fait le taux d'augmentation plutôt à 4% et plus que les 3.5% prévus !

Vacalians a fait le choix d'investir dans le CHM et en a profité pendant "de bonnes années" pour obtenir de bons résultats. Le groupe doit aussi assumer maintenant une année de transition plus difficile en prenant une part significative des augmentations de loyer municipalité et ONF dues au renouvellement des contrats et ne pas vouloir les faire "payer" exclusivement à leur seule clientèle. Ce serait d'autant plus normal que notre association avait demandé à participer aux négociations du nouveau bail et de la nouvelle convention, ce qui nous a été refusé par M. Alaux. Nous n'avons donc pas pu faire valoir les attentes des familles du CHM alors qu'elles sont pourtant directement impactées par les conséquences de ces négociations. Les augmentations ont été consenties par la direction et non pas par les familles du CHM. Que Vacalians assume ses responsabilités !

Pour aborder ce sujet de la redevance, la direction nous a communiqué quelques commentaires et quelques tableaux, dont l'un présente la répartition des augmentations projetées pour 2019 (repris

¹ loyer municipalité passe de 490 000 à 700 000 soit 210 000 €
loyer ONF passe de 149 000 à 254 252 soit 114 252 €
le tout = 324 252 €

d'ailleurs dans la lettre d'information n°1 aux résidents). Mais il est impossible de comprendre comment ces sommes ont été calculées ...

	projet redevance 2019	augmentation prévue	nb de contrats	redevance 2018		prévisionnel des redevances perçues
Camping Nu	1 645,00 €	100,00 €	128	1 545,00 €	6,47%	12 800,00 €
Camping Elec	1 695,00 €	150,00 €	201	1 545,00 €	9,71%	30 150,00 €
Camping TTG 100m2	1 927,27 €	200,00 €	571	1 727,27 €	11,58%	114 200,00 €
Camping TTG 150 m2	2 559,00 €	250,00 €	97	2 309,00 €	10,83%	24 250,00 €
Camping TTG 180 m2	2 931,00 €	300,00 €	17	2 631,00 €	11,40%	5 100,00 €
Bungalows	3 577,00 €	350,00 €	1233	3 227,00 €	10,85%	431 550,00 €
Socnat TTG 100 m2		200,00 €	157			31 400,00 €
Socnat Nu		100,00 €	194			19 400,00 €
Socnat Elec		150,00 €	361			54 150,00 €
						723 000,00 €

Nous arrivons à 723 000.00 € TTC de plus récupérés par la SOCNAT pour l'exercice 2019 alors que les tableaux communiqués aux associations parlent de 657 272 € ??? Comment, en outre, faire correspondre cette somme avec les 590 000 € évoqués précédemment ? Impossible à savoir, des taxes, à quel taux ??? Dans ces mêmes tableaux, la direction nous dit avoir intégré « l'augmentation annuelle du coût de la vie de 2018 à 2019 ». Est-ce cela qui justifie les 3.5 % de plus ? On parle aussi de 57 272 € de « surplus » pour compenser « la forte baisse des séjours chez » ... Comment a été calculée cette forte baisse et, de toute manière, le projet de modifier complètement l'équilibre des séjours chez semblerait abandonné pour l'instant, comment recalculer tout cela ???

En outre la répartition entre les différents types de parcelle a manifestement été faite « à coup de louche » avec des écarts considérables. Justifier ces écarts par une volonté prétendue dans la lettre d'information n°1 de la direction de privilégier les résidents les plus modestes, c'est se moquer du monde ! Alors que les conséquences seront lourdes pour tous ...

Depuis 15 jours, nous cherchons à obtenir des explications, tout simplement pour comprendre les chiffres. PERSONNE N'À ETE EN CAPACITE DE NOUS REpondre JUSQU'A MAINTENANT ! Seul Monsieur Lamure semblerait pouvoir le faire, mais il est malheureusement en congé et ne répond qu'aux urgences. Malgré la précipitation avec laquelle il faut aujourd'hui travailler sur toutes ces questions, l'information aux associations ne fait pas partie des urgences ...

Tout cela n'est pas sérieux, nous l'avons déjà dit lors de la dernière réunion, et la direction semble vouloir en terminer avec la concertation dès la prochaine réunion !!!

Il semble que l'effet "trompeur" et les "inexactitudes" pour reprendre les propos de M. Alaux dans la lettre d'information n°1 soient plus du côté de la direction que du nôtre.

PROPOSITIONS :

Nous attendons des explications claires sur les calculs qu'a faits la direction pour pouvoir élaborer nos propositions définitives.

En attendant, nous demandons à la direction de renoncer à prélever en plus sa marge exorbitante de profit (les 3,5%). Ce serait le minimum de décence vu l'effort considérable demandé à sa clientèle, permettrait déjà une réduction significative par rapport au tableau prévisionnel précédent et serait certainement plus acceptable et mieux compris par les familles du CHM.

2) Les "séjours chez" :

Nous avons déjà fait part de notre **opposition totale** au projet proposé par Tohapi, consistant à bouleverser la répartition actuelle entre les différentes catégories (adulte, enfants de + de 10 ans, voiture, chiens ...) que nous connaissons depuis de nombreuses années. La direction prétend qu'il s'agirait "d'une baisse", mais aucun chiffre sérieux n'est avancé et nous en doutons fortement quand nous constatons que ce chamboulement introduit une nouvelle taxation : celle des enfants de 4 à 10 ans. Nous pensons plutôt que ces changements vont amener un surcoût pour la plupart d'entre nous. Il suffit de prendre un exemple, très fréquent au CHM : des grands parents qui accueillent 3 de leurs petits enfants de 5, 7 et 11 ans, en "séjours chez" pendant une semaine en pleine saison. Coût en 2018 : $12.80 \text{ €} \times 7 = 89.60 \text{ €}$, ce qui est déjà extrêmement cher quand on sait que beaucoup de campings font la gratuité pour l'accès des membres de la famille des propriétaires ! Coût prévu pour 2019 : $89.60 \text{ €} + (4.50 \times 2 \times 7) = 152.60 \text{ €}$ soit 70.31 % d'augmentation !!!

Le comble est que Tohapi nous annonce que cette prétendue baisse coûterait 57 272 € sans aucune justification comptable, et que Tohapi nous facture ce coût dans la redevance !!! Autrement dit on nous annonce une baisse qu'on nous fait payer par ailleurs et qui ressemble étrangement à une hausse.

M. Alaux : on se demande qui présente des éléments trompeurs et plein d'inexactitudes !

Nous avons cru comprendre que la direction a renoncé à ces changements qui semblent difficiles à justifier. Mais nous ne connaissons pas le projet de tarification qui serait alors appliqué pour 2019. Or l'effort conséquent qui nous est demandé aujourd'hui ne peut être apprécié qu'en connaissance de tous les éléments d'augmentation que compte nous infliger la direction.

PROPOSITIONS :

Nous demandons que l'abandon du projet précédent soit clairement acté et officialisé.

Nous proposons que Tohapi, sachant l'effort considérable qu'il demande à sa clientèle, limite ses ambitions financières concernant la tarification des "séjours chez" à l'inflation, soit 1% en 2017, ce qui donnerait la répartition suivante :

SEJOUR CHEZ					
Personne	7,10 €	11,90 €	12,90 €	11,90 €	7,10 €
enfants < 10 ans	gratuit !				
chien	11,10 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €
voiture/moto	8,90 €	8,90 €	8,90 €	8,90 €	8,90 €

3) Les forfaits séjour 2019 :

Pour l'instant aucune information à ce sujet. Pas de nouvelles, bonne nouvelle, nous en doutons.

PROPOSITIONS :

Pour les mêmes raisons que précédemment, nous proposons que l'augmentation soit cette année en référence au coût de la vie, soit 1% en 2017, ce qui donnerait la répartition suivante :

	2018	2019
Forfait 1 personne	280,00 €	283,00 €
Enfant de moins de 10 ans	gratuit	gratuit
Forfait 4 personnes	818,00 €	826,00 €
Forfait 6 personnes	1 163,00 €	1 175,00 €
Chien	143,00 €	144,00 €
Voiture/moto	103,00 €	104,00 €

4) Le transfert de parcelle :

Le montant était jusqu'à présent de 400 € pour les bungalows, et de 800 € pour les mobil home. Pourquoi cette incohérence ??? On peut penser que c'est parce que les bungalows bénéficiaient d'un cahier des charges, contrairement aux mobil homes, qui stipulait le montant et nécessitait une concertation avec les associations pour le modifier. Comme s'il fallait profiter de toutes les opportunités pour glisser des augmentations, la direction annonçait un passage à 2 000 € dans la version 1 du projet de nouveau contrat de parcelle, "au titre des frais de création de dossier du nouveau propriétaire et des frais d'émission des nouveaux badges et autorisations". Nous avons également fait part de notre **opposition totale** sur ce projet annoncé sans aucune justification. Entre temps, une version 2 nous a été communiquée où le montant n'est plus indiqué, remplacé par la mention : « le montant du forfait figure dans les conditions de tarification annexées au présent contrat » (et bien sûr, nous n'avons pas connaissance de l'annexe). On nous explique oralement au cours de la réunion du 18 que les « 2 000 € » auraient servi à la direction pour faire un diagnostic plus approfondi et ainsi protéger les « futurs acquéreurs ». Selon nous, le CHM n'est de toute manière pas fondé pour faire ce type d'opération. Et c'est par le biais d'une lettre d'information que nous apprenons que la direction est revenue sur ses premières intentions, qu'un tarif unique est retenu : 800 € (c'est mieux), MAIS que le vendeur serait dans l'obligation de fournir à ses frais certains audits à la Socnat (« rendues indispensables par la législation » ???) (c'est moins bien, ça sort du chapeau en dernière minute, sans aucune justification ... ça devient une habitude). TOUT CELA N'EST PAS SERIEUX !

PROPOSITIONS :

- Engager une concertation « sereine » avec les associations en 2019 pour sortir de l'urgence et mener une réflexion intelligente et argumentée sur les frais réels liés au transfert de parcelle et les obligations législatives ou réglementaires qui s'appliqueraient aux bungalows et aux mobil homes.
- En attendant, nous proposons un tarif unique de 500 € qui a l'avantage de mettre en cohérence mobil homes et bungalows, et nous semble largement suffisant pour couvrir les frais administratifs et la confection des badges.

5) Le cahier des charges :

Jusqu'à présent, les engagements contractuels en vigueur entre la SOCNAT et les propriétaires de bungalows se formalisaient dans **un cahier des charges ET un contrat d'usage de parcelle**.

Cette procédure avait l'avantage d'un document qui rassemblait des principes d'ordre collectif, renégociable régulièrement avec les associations, et d'un document reprenant des engagements plus individuels entre chaque propriétaire et la SOCNAT.

La direction, sous prétexte de « simplification », nous propose de tout régler dans le seul contrat (individuel) d'usage de parcelle, ne contenant quasi exclusivement que des contraintes pour les « bénéficiaires », se débarrassant ainsi de tout ce qui était de nature et d'engagement collectifs². Nous regrettons que la marque « Tohapi Naturiste » nous éloigne de plus en plus de ces repères qui ont contribué à faire l'identité du CHM.

PROPOSITIONS :

- **Restaurer le cahier des charges en reprenant en particulier les dispositions favorables aux droits des propriétaires.**
- **L'étendre selon les mêmes principes aux propriétaires de mobil homes.**

6) Les investissements :

Exception faite de l'année 2019 où le montant de la redevance proposé explose, le principe de son indexation serait ensuite reconduit. C'est selon nous une bonne chose car elle apporte une relative sécurité pour les propriétaires sur leur capacité à financer le coût de séjour dans les années à venir. MAIS la direction veut en même temps poursuivre le principe de la « participation aux investissements », ce qui annihile complètement le cadrage permis par l'indexation et met les propriétaires en totale insécurité. Jusqu'où peut aller le montant de ces participations ? Aucune limite n'est fixée. Non seulement cette mesure s'apparente à « un abus de position dominante », mais elle pose de vraies questions de droit : peut-on faire financer des investissements qui vont valoriser le capital des investisseurs, par les « sous-locataires » que nous sommes selon les termes même du bail ?

² Quelques extraits évocateurs :

- « Ces modifications (du cahier des charges) doivent plus particulièrement respecter la vocation exclusivement naturiste du CHM /.../ et la garantie des droits des occupants ».
- « Ce droit d'usage de parcelle, droit réel sur la propriété d'autrui ... »
- « les bénéficiaires du droit d'usage de parcelles disposeront cependant en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, d'un droit de recours direct à l'encontre du bailleur principal ».
- « Quant à l'acquéreur, il sera redevable de 400 € ttc » (*le montant est précisé dans le cahier des charges ...*)
- « pour favoriser l'information et le dialogue, un **Comité d'échanges** se réunira une à deux fois par an à l'invitation de la direction de la Socnat ; il sera composé comme suit : un représentant de chacune des trois associations représentatives /.../, le Directeur Général de la Socnat, le Président du Conseil d'administration et/ou un de ses représentants ».
- « /.../ afin de défendre l'intérêt général des propriétaires et usagers du Centre, la SOCNAT, et plus précisément son Conseil d'Administration, est seul compétent pour apporter toute modification au présent cahier des charges après concertation avec les différentes associations ».
- *On y retrouve aussi quelques avantages dûment mentionnés comme le forfait 14 nuitées ou les accès offerts à l'espace Bien Etre.*

PROPOSITIONS :

- **Supprimer toute référence à la notion de participation aux investissements ; ces derniers peuvent être raisonnablement financés par les marges dégagées grâce à la redevance.**
- **Parce que tous les investissements ne sont pas forcément en adéquation avec les valeurs naturalistes, le respect de l'environnement naturel du site³, nous souhaitons qu'une concertation systématique avec les associations précède toute décision d'investissement (mention rappelée dans le cahier des charges restauré).**

7) Le statut des bungalows :

Les nouveaux textes introduisent **des changements majeurs** par rapport à leurs précédents (cf. annexe 1) ! S'appuyant notamment sur l'article R111-37 du code de l'urbanisme qui met en exergue **un statut particulièrement fragile des HLL** : « *Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ». Le Bail précédent, comme le cahier des charges ne faisait aucune référence à ces dispositions alors que l'article en question existait déjà. Il est remarquable que dans la définition que reprend le bail, il est indiqué entre parenthèses « *(chalets, bungalows, cabane)* » qui n'existe pas dans le décret en question, ce qui crée « un effet trompeur ». La vision restrictive de nos droits ne s'arrête pas là puisqu'en même temps, la mention « *En cas de résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, les titulaires des droits dont il s'agit bénéficieront d'un droit de recours direct à l'encontre du bailleur* » qui était, jusqu'à maintenant, présente disparaît tout simplement.

Or nous avons fait état, dès notre courrier du 10 septembre à Monsieur Alaux, de plusieurs arrêtés en Conseil d'Etat⁴ qui stipule que les HLL dont les propriétaires sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, ce qui est notre cas, « *ne sont pas normalement destinée à être déplacées* ».

Manifestement il y a une contradiction entre ces textes qui crée un flou juridique. Pourquoi la direction ne protège-t-elle pas mieux sa clientèle en retenant l'interprétation la plus favorable ? L'époque où municipalité et SOCNAT montraient une certaine considération pour les propriétaires que nous sommes est-elle révolue ? Ne sommes-nous plus que des « payeurs de redevance » ? Faudra-t-il l'intervention d'un juge pour clarifier cette ambiguïté dans les textes ou une concertation intelligente permettra-t-elle une issue dans l'intérêt de tous ?

PROPOSITIONS :

- **Faute d'une clarification juridique, il n'y a pas de raison de retenir les clauses les moins favorables. Nous demandons tout simplement de revenir pour ces questions, à la rédaction du cahier des charges 2012.**
- **Pour les mêmes motifs, nous demandons à la direction de se positionner favorablement pour un avenant au bail qui permette également de revenir à la rédaction beaucoup plus**

³ Cela peut être le cas entre autres « du changement de gamme du site » cité comme critère dans le projet de contrat d'usage de parcelle.

⁴ Le Conseil d'Etat a considéré que sont imposables à la TFPB les HLL qui sont posées au sol sur un socle en béton et ne sont pas normalement destinées à être déplacées (CE 28-12-2005 n°265568). Il convient également de considérer comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure et par suite imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties les HLL fixées à des plots de béton plantés dans le sol et qui ne sont pas normalement destinées à être déplacées (CE 9-11-2005 n°265517)

favorable du bail précédent sur le statut de nos bungalows. Nous effectuerons la même démarche auprès de la municipalité.

8) Peut-on résider à l'année dans une HLL ?

La direction se réfère à l'article D333-4 (2014) du code du tourisme qui dit : « *Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs. /.../ Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile* ».

Sur cette question, il semble qu'il y ait aussi des contradictions d'ordre juridique.

Nous avons fait référence au décret no 2015-482 du 27 avril 2015, en application de la loi dite loi Alur. La direction nous a rétorqué que cet article était abrogé sans chercher davantage, malgré notre demande d'investigation plus approfondie de sa part, considérant que le service juridique de Vacalians devrait être là aussi pour protéger les intérêts de sa clientèle qui contribue à son financement. Nous avons donc continué à investiguer par nous-mêmes. Sauf erreur de notre part car nous ne sommes que des bénévoles associatifs, il semble que la même disposition ait été réintroduite par l'article 111-51 du code de l'urbanisme créé par le décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 : « *Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. **Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an*** ».

Faudra-t-il là aussi l'intervention d'un juge pour clarifier cette ambiguïté dans les textes ou une concertation intelligente permettra-t-elle une issue dans l'intérêt de tous ?

PROPOSITIONS :

- **Dans l'attente d'une éventuelle clarification juridique, nous demandons que la mention d'interdiction de désigner son HLL comme résidence principale soit supprimée des documents contractuels.**

9) La zone ONF :

Alors que l'interdiction de séjour pendant 3 mois était déjà inscrite dans la précédente convention, sans que cette mesure ne soit entrée en application, la direction annonce son intention de la faire appliquer désormais, contrainte selon ses dires par l'ONF. Nous avons demandé à rencontrer les responsables locaux de l'ONF pour aborder ce sujet.

Si cette mesure est irrévocable, son application va créer de fait un préjudice pour les propriétaires de la zone ONF à qui on demande malgré ces restrictions de régler le même montant de redevance. C'est manifestement injuste et nous en avons déjà fait part à la direction qui justifie sa position par les frais liés au gardiennage qu'elle va assurer, sachant que les hébergements restent en place. Il est vrai que les frais de gardiennage font partie couramment de prestations payantes. Toutefois, ces services ne sont pas les mêmes que ceux liés à un séjour des propriétaires et ne devraient pas être facturés au même niveau.

Autre mesure contraignante pour les propriétaires en zone ONF, l'obligation de démonter auvents, caillebotis etc.

PROPOSITIONS :

- **Une réduction - non proportionnelle pour tenir compte du gardiennage, mais significative pour tenir compte du nouveau contexte - de la redevance et des forfaits séjour pour les propriétaires en zone ONF.**
- **Si la mesure est irrévocable, que l'obligation du retrait des terrasses, caillebotis, auvents etc. s'appliquent également aux hébergements du CHM de la zone ONF (comme les tentes « Ecolodge » avec caillebotis), ce qui est la moindre des choses.**

10) Les claustras :

Il peut paraître surprenant d'aborder cette question dans ce document. Pour nous, elle est révélatrice de la considération que la direction porte aujourd'hui aux propriétaires et au tournant autoritaire dans ses relations depuis l'arrivée de « Tohapi Naturiste ». Nous avons pourtant apprécié la concertation engagée en préalable par Monsieur Lamure, approuvé l'annonce d'un service de conformité pour veiller au respect des règles en vigueur. Il est en effet souhaitable de rompre avec le laisser-faire qui a souvent eu cours jusqu'à maintenant et qui a encouragé certains résidents à des abus. Nous avons à plusieurs reprises dénoncé cet état de fait. Monsieur Lamure a même repris la proposition que nous avons émise, à savoir, donné une définition du terme clôture⁵ puisque le PLU prévoit leur interdiction. Nous avons également proposé une démarche pédagogique qui aurait eu tout notre soutien, consistant à faire un bilan, en lien avec chaque propriétaire, de TOUS LES ELEMENTS QUI PEUVENT PROVOQUER DES RISQUES DE SECURITE. A quoi a servi cette concertation ??? Puisqu'en définitive, la direction a tout simplement décidé d'engager une guerre aveugle aux claustras. Peu importe si leur pose a respecté les règles posées par la direction de l'époque et a fait l'objet d'une autorisation. Peu importe si leur pose **n'empêche en rien l'accès à la parcelle**. Peu importe si la grande majorité des propriétaires a aménagé son environnement avec soin et respect, la direction a décidé unilatéralement de prendre le prétexte de quelques abus pour imposer sa décision arbitraire d'enlever « manu militari » la quasi-totalité des claustras. Quelle grande réussite ! Mais quel exemple de mépris.

PROPOSITIONS : Nous demandons à la direction

- **de cesser l'enlèvement autoritaire des claustras.**
- **de reprendre notre proposition d'un plan pluriannuel pour repérer en lien avec chaque propriétaire l'ensemble des risques de sécurité dus à des équipements et/ou aménagements mal adaptés afin d'y remédier et d'aboutir à une véritable mise en conformité.**

Plutôt que de provoquer une réaction négative, une telle démarche recueillerait l'assentiment d'une grande majorité d'entre nous.

Association RSN, CHM 46 avenue de l'Europe – 33930 – Montalivet – tél. 06 83 41 11 02
rsn.chm@orange.fr – site Internet : <http://respect-sante-nature.fr>

⁵ « Tout obstacle fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et **en empêche l'accès** »

Annexe 1

Anciens textes :

Bail 2000 et avenant 2009 :

"Le preneur (la SOCNAT) est expressément autoriser à sous louer et à conférer un droit d'usage et d'occupation de tout ou partie des parcelles objets des présentes à sa clientèle, pour les besoins d'implantation de bungalows ~~fixes ou mobiles~~ et pour l'exploitation d'un camping-caravaning.

/.../ En cas de résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, les titulaires des droits dont il s'agit bénéficieront d'un droit de recours direct à l'encontre du bailleur, mais ne pourront en aucun cas demander au bailleur une quelconque indemnité du fait de la résiliation du présent bail.

Les bénéficiaires des droits ainsi conférés auront, sur la partie de terrain dont il s'agit, le droit de maintenir ou de faire édifier les installations qui resteront leur propriété absolue.

Le preneur s'oblige à rapporter littéralement les termes de la présente clause dans tous nouveaux contrats ayant pour effet de consentir un droit d'usage et d'occupation sur les terrains objets des présentes."

cahier des charges 2012 (art 16) :

"Ce droit d'usage de parcelle, droit réel sur la propriété d'autrui ..."

"Le droit d'usage de parcelle peut être retiré à tout bénéficiaire par voie judiciaire.

- *en cas de résiliation du bail principal, sous réserve des dispositions du bail principal en application desquelles le bénéficiaire dispose d'un recours direct à l'encontre de la commune de Vendays Montalivet."*

Nouveaux textes :

bail 2018 :

"Les parties rappellent et conviennent expressément que les bungalows /.../ constituent des biens meubles devant être enlevés en fin de bail, le Preneur (la SOCNAT) faisant son affaire du retrait du site de ces bungalows, ouvrages et autres installations, y compris par la voie judiciaire si nécessaire, en cas de carence des occupants qu'il a titrés".

projet de contrat de parcelle :

" PREAMBULE / DEFINITIONS : HLL (Habitation Légère de Loisir) : Les constructions démontables ou transportables (chalets, bungalows, cabane) destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Art 2 : Il est rappelé qu'en vertu du bail commercial signé le 1^{er} avril 2018, le présent contrat ne confère au BENEFCIAIRE aucun droit réel ni aucun droit au maintien des HLL et de toutes autres installations au terme du bail.

Art 6 : Dans toutes les situations de résiliation du présent contrat pour quelle que cause que ce soit, à la date d'effet de la résiliation :

- *le Bénéficiaire devra démonter et évacuer le HLL afin de restituer la parcelle propre et libre de toute occupation quelconque. Aucun déchet, gravats, rebut, matériel ou matériau usagé ne pourra être maintenu sur la parcelle.*

/.../ Il est rappelé que le HLL est une construction démontable constituant un bien meuble et que le Bénéficiaire n'est titulaire d'aucun droit (réel) sur la parcelle et sur e HLL.