

**CONTRAT DE MISE A DISPOSITION D'UNE PARCELLE A USAGE DE
LOCALISATION D'UNE HABITATION LEGERE DE LOISIR**

ENTRE :

La SOCIETE DE FINANCEMENT DES CENTRES DE NATURE – SOCNAT,
Société anonyme au capital de 1.175.638, 07 euros, dont le siège social est situé 44/46,
avenue de l'Europe – CHM de MONTALIVET – 33930 VENDAYS-MONTALIVET,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro
775 658 909, représentée par son Président Directeur Général Monsieur Christophe
ALAUX,

Ci-après dénommée la « SOCNAT »

ET

_CIVILITE _NOM _PRENOM
_ADRESSE1
_ADRESSE2
_CPOSTAL _VILLE
_PAYS

Ci-après dénommé "**LE BENEFICIAIRE**"

Ci-après dénommés ensemble « **les Parties** »

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.

Il est exposé ce qui suit :

La SOCNAT est locataire d'un site constitué de parcelles situées avenue de l'Europe
33930 VENDAYS MONTALIVET, le tout représentant le CENTRE HELIO MARIN à
vocation naturiste de MONTALIVET (CHM) (ci-après « le CHM »), selon la convention
suivante :

Les grands espaces de loisirs

Siège social SOCNAT :

46, avenue de l'Europe - Vendays Montalivet 33341 LESPARE MÉDOC CEDEX - FRANCE

Tél. : 00 33 (0)5 56 73 73 73 - Fax : 00 33 (0)5 56 09 32 15

Internet : www.chm-montalivet.com e-mail : infos@chm-montalivet.com

RCS BORDEAUX B 775 658 909 - APE 552 C SOCNAT. S.A au capital de 1 177 738,05 €

Zone Mairie

- Un bail commercial consenti par la commune de VENDAYS-MONTALIVET, en date du 13 avril 2018 à effet au 1^{er} avril 2018, pour une durée de 9 années (ci-après « le Bail »).

Aux termes de ce contrat la SOCNAT est autorisée à conclure avec des tiers des contrats de mise à disposition ou sous-location d'emplacements pour habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, tentes-caravanes.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet du Contrat

Par les présentes la SOCNAT consent au BENEFCIAIRE la mise à disposition de la parcelle située dans le CHM :

_SECTEUR

_NUMEMP

Aux fins exclusives de localisation et d'usage d'une Habitation Légère de Loisir (HLL) dont il est propriétaire.

La parcelle louée est destinée exclusivement à accueillir des personnes pratiquant le naturisme et adhérant à l'ensemble de ses valeurs contenues dans une charte dédiée spécialement à cet effet.

La pratique de toute activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale et autres activités professionnelles dans l'HLL est formellement interdite.

Article 2 – Durée

Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat prend effet au **1^{er} janvier 2019**.

Il prendra fin de plein droit à l'échéance du Bail, ou de tout renouvellement ou prolongation éventuels, qui lie la SOCNAT à la commune de VENDAYS-MONTALIVET. Les droits du BENEFCIAIRE ne peuvent excéder ceux de la SOCNAT tenus du Bail.

En cas de non renouvellement du contrat au motif notamment du non renouvellement du Bail, le BENEFCIAIRE devra démonter et évacuer le HLL afin de restituer à l'échéance du contrat 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 présent contrat ne confère au BENEFCIAIRE aucun droit au maintien du HLL et autres installations de toute nature au terme du Bail, ces HLL et autres installations devant être transportables et constituant de ce fait des biens meubles.

Zone Mairie

Il peut être mis fin au contrat par l'une ou l'autre des Parties de façon anticipée dans le cadre des dispositions de l'article 6 « Résiliation » ci-après.

Article 3 – Conditions financières

Le BENEFCIAIRE s'engage à verser annuellement à la SOCNAT une redevance annuelle de droit d'usage de la parcelle et de droit de séjour dont le montant sera réactualisé chaque année.

A cette redevance, il convient d'ajouter les frais dus par l'ensemble des usagers du CHM, la partie « forfaits séjours » comprenant le nombre de personnes pouvant accéder sur le centre à l'année, le nombre de véhicules, les chiens, ainsi que la boîte postale.

Son montant et ses modalités de règlement sont fixés annuellement par décision du Conseil d'Administration de la SOCNAT.

Les conditions de tarification pour l'année 2019 sont annexées au présent contrat.

Pendant le cours du présent contrat, la redevance ci-dessus stipulée sera automatiquement révisée à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation uniquement à la hausse de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de base à retenir est celui du 2ème trimestre de l'année 2018 (indice 127.77).

La révision de la redevance sera plafonnée à 3.5 % d'augmentation dans le cas où l'évolution de l'indice serait supérieure

L'évolution de la redevance est notamment dépendante des investissements et améliorations réalisés par la SOCNAT sur le CHM notamment en terme d'équipements.

Le paiement à bonne date de la redevance est une condition impérative d'accès au CHM et ainsi à la parcelle objet du présent contrat. A défaut de règlement, la SOCNAT est autorisée à interdire l'accès au CHM au titre de la parcelle, sans préjudice de la mise en œuvre de l'article 6 « Résiliation » ci-après.

Par ailleurs, il est proposé au sein du CHM des activités et animations au libre choix du BENEFCIAIRE, facturées et à payer ponctuellement et individuellement qui ne sont pas comprise dans la redevance.

Chaque BENEFCIAIRE est redevable envers l'administration fiscale des taxes et impôts divers applicables au titre de son occupation.

Article 4- Engagements et obligations du BENEFCIAIRE

Il est rappelé en premier lieu les dispositions de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme :

Zone Mairie

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir »

Le BENEFCIAIRE s'engage ainsi à un usage saisonnier et temporaire de son HLL et s'y interdit toute domiciliation ou tout usage à titre de résidence principale.

Le BENEFCIAIRE s'engage à respecter les dispositions du Cahier des Clauses Technique et du Règlement Intérieur du CHM dont il indique avoir pris connaissance et qui sont annexés au présent contrat.

Préalablement à la réalisation de tous travaux, le BENEFCIAIRE s'engage à s'informer en mairie des règles d'urbanisme applicables à la zone du CHM et notamment le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de VENDAYS-MONTALIVET et à les respecter (notamment de procéder, en vue de leur réalisation le cas échéant, à une déclaration préalable ou à une demande de permis ou d'autorisation qui serait requise). La SOCNAT se réserve le droit de signaler à toute autorité administrative compétente tout manquement aux règles d'urbanisme concernées.

Il est à ce titre rappelé que le site du CHM est situé en zone de Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendies de Forêt (PPRIF), en zone NATURA 2000 et en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ce qui impose des contraintes spécifiques en matière d'urbanisme et d'occupation du sol.

Pour toute réalisation de travaux au sein de la parcelle louée, de quelque nature que ce soit, qu'ils soient soumis à autorisation administrative ou non, il convient au préalable d'adresser une demande à la SOCNAT afin de recueillir son autorisation

Article 5 – Transmission du droit d'usage - Cession du HLL – Transmission à cause de décès – Prêt /Location du HLL

Le présent contrat et le droit d'usage afférents sont nominatifs ; ils ne sont ni cessibles, ni transmissibles autrement que dans les conditions définies ci-dessous.

5.1 Cession de bungalows.

Dans le cas de cession du HLL par le BENEFCIAIRE, l'acquéreur doit être admissible au CHM. Ainsi, le BENEFCIAIRE devra obtenir l'agrément préalable à la cession écrit du représentant de la SOCNAT sur l'admissibilité de l'acquéreur au CHM, notamment pour ce qui concerne l'éthique naturaliste.

Le BENEFCIAIRE cédant du droit d'usage devra être à jour des redevances annuelles de droit d'usage et devra justifier d'avoir acquitté celle de l'année en cours si celle-ci n'a pas encore été réglée au jour de la cession de l'HLL, sauf à ce que le candidat cessionnaire prenne l'engagement de la régler en ses lieux et places.

Quant à l'acquéreur, il sera redevable de 2000,00€ TTC à la SOCNAT au titre de la mutation du droit d'usage, au titre des frais de création du dossier du nouveau propriétaire et des frais d'émission des nouveaux badges et autorisations.

Zone Mairie

L'HLL cédé devra répondre aux normes du Cahier des Clauses Techniques, sauf engagement du cessionnaire d'effectuer les travaux nécessaires dans les 12 mois de la signature de l'acte de cession.

L'acquéreur se trouvera subrogé aux droits et aux obligations du BENEFICIAIRE au titre du présent contrat.

L'acte de cession du HLL doit contenir une clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engage expressément et formellement à respecter les dispositions du présent contrat et de ses annexes.

Aucune cession de HLL n'est possible en cas mise en œuvre par la SOCNAT d'une démarche ou procédure de résiliation du contrat en application de l'article 6 ci-après. En tout état de cause, la démarche ou procédure de résiliation sera de plein droit opposable à l'acquéreur.

5.2 Transmission à cause de décès (clause applicable aux seules HLL).

Le droit d'usage étant nominatif aux termes de l'article 5 ci-dessus, sa transmission à l'un ou l'autre des ayants droits du BENEFICIAIRE décédé, doit également être nominatif ce qui exclut toute transmission en indivision de ce droit, sauf à ce que l'ensemble des indivisaires désigne d'un commun accord l'un d'eux tenu indéfiniment et solidairement des obligations et charges du présent cahier des charges, dont le règlement de la redevance annuelle, et du respect des règlements du CHM jusqu'au partage de la succession.

Ceux-ci doivent faire connaître à la SOCNAT leur décision de bénéficier ou pas du droit d'usage avant le 31 décembre de l'année civile qui suit celle du décès du bénéficiaire sous peine de voir disparaître définitivement ce droit d'usage, dans ce contexte, la mutation du droit d'usage sera gratuite.

L'attributaire définitif du bungalow à la clôture de la succession se fera connaître à la SOCNAT, et pourra bénéficier de la transmission du droit d'usage sous réserve :

- De la production du droit ou bénéfice successoral certifié par acte notarié ;
- De la justification du règlement intégral des redevances dues au jour de la transmission ;
- Du respect de l'activité naturiste du CHM.

5.3 Prêt et location de bungalows

Chaque BENEFICIAIRE est libre de prêter son HLL à des invités de son choix sous réserve de l'accomplissement des formalités déclaratives et après avoir obtenu les autorisations d'accès de la SOCNAT conformément aux dispositions prévues par le règlement intérieur du CHM.

Ces invités doivent également procéder à la signature de la charte naturiste du CHM.

La durée de ce prêt ne saurait excéder 6 mois et les invités doivent produire à la SOCNAT une autorisation écrite du BENEFICIAIRE que la SOCNAT se réserve le droit de contacter.

Zone Mairie

Chaque BENEFCIAIRE est libre de louer son bungalow à un tiers sous réserve :

- Du respect de l'activité du CHM et de la destination de L'HLL exclusivement naturiste ;
- Du respect par le BENEFCIAIRE du cahier des charges techniques et du règlement intérieur ;
- Des formalités déclaratives des locataires et du BENEFCIAIRE préalablement à l'accès au CHM telles que prévues par le règlement intérieur ;
- De signer la charte naturiste du CHM.

La SOCNAT se réserve le droit de refuser l'accès au CHM à toute personne qui ne respecte pas le cahier des charges techniques, le règlement intérieur et les règles de sécurité et d'hygiène du CHM pendant leur séjour.

Toute location à usage d'habitation principale est prohibée.

Chaque BENEFCIAIRE demeure, en tout état de cause, responsable des agissements et dégradations éventuellement générées par les personnes bénéficiant de son hébergement ainsi que toute autre violation du règlement intérieur, notamment au regard des dispositions de l'article 6 ci-après.

Le BENEFCIAIRE devra porter à la connaissance de ces occupants les dispositions du présent contrat et de ses annexes.

Article 6 – Résiliation

En cas de défaut de respect de l'une quelconque de ses obligations nées du présent contrat et de ses annexes par le BENEFCIAIRE ou d'infraction à la loi, la SOCNAT pourra résilier et mettre fin au contrat dans les conditions suivantes.

La SOCNAT remettra au BENEFCIAIRE, par tout moyen permettant d'établir que ce dernier en a eu connaissance (lettre recommandée avec AR, email, remise en main propre contre émargement, acte d'huissier), une mise en demeure d'avoir à se conformer à ses obligations dans un délai de 15 jours à compter de sa remise, la mise en demeure devant indiquer le ou les manquements reprochés au BENEFCIAIRE.

A défaut par le BENEFCIAIRE de se conformer à la mise en demeure dans le délai visé, la SOCNAT pourra résilier le présent contrat par une nouvelle notification au bénéficiaire, dans les formes ci-dessus, la résiliation ayant un effet immédiat.

Cependant, la SOCNAT pourra prononcer la résiliation immédiate, de plein droit et sans mise en demeure préalable nécessaire, dans les cas suivants :

- Atteinte aux bonnes mœurs de quelque nature que ce soit et notamment toute infraction visée au Code pénal,
- Trouble à l'ordre public sur le CHM (cas d'ébriété, bagarre, violence, injure...),
- Propos de nature discriminatoire (à caractère racial, religieux, homophobe ou sexiste),
- Situation d'abandon ou d'insalubrité du HLL pouvant représenter un danger pour les occupants ou autres résidents du site.
- Cession du HLL sans respecter les dispositions de l'article 5 du présent contrat.

Zone Mairie

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

- la SOCNAT pourra interdire l'accès au CHM au BENEFICIAIRE et à tous occupants de son chef,

le BENEFICIAIRE 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.

-

A défaut, la SOCNAT pourra requérir du tribunal compétent toute condamnation du BENEFICIAIRE à libérer la parcelle sous astreinte financière ou l'autorisation pour la SOCNAT de procéder elle-même à la libération de la parcelle par démontage et évacuation du HLL et remise en état aux frais du BENEFICIAIRE.

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

Article 7 – Assurance

Le BENEFICIAIRE s'engage à souscrire annuellement un contrat d'assurance auprès d'une compagnie de bonne notoriété pour couvrir sa responsabilité civile et celle des occupants de son chef sur le site du CHM ainsi que le HLL disposé sur la parcelle. Il justifiera de son attestation d'assurance pour la période du contrat auprès de la SOCNAT.

Article 8 – Annexes ayant valeur contractuelle

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance des annexes au présent contrat, listées ci-après qui ont pleine et en entière valeur contractuelle.

Les annexes font partie intégrante des présentes et s'appliquent dans toutes leurs dispositions.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent contrat et les dispositions d'une annexe, le présent contrat prévaut.

Article 9 – Loi applicable et compétence juridictionnelle

Le présent contrat est soumis au droit français, nonobstant la nationalité du BENEFICIAIRE. Tout litige afférent à son interprétation, à son application ou à sa résiliation sera du ressort du tribunal du lieu du CHM.

Article 10 – Divers

Le présent contrat annule et remplace tout autre contrat ou accord antérieur entre les Parties afférent à l'occupation de la parcelle objet des présentes.

Zone Mairie

La langue du contrat est le français et le BENEFCIAIRE indique en saisir parfaitement les termes et ne pas requérir de traduction.

Annexes :

Règlement Intérieur du CHM
Cahier des Clauses Technique
Conditions de tarification

Fait en double exemplaire à Montalivet,

Le

LE BENEFCIAIRE ⁽¹⁾

LA SOCNAT

**(1) Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"
Parapher chaque page des annexes**