

**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, 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 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** »

DEFINITIONS :

HLL (Habitation Légère de Loisirs) : 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 occupante 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 :

Zone ONF

- Une Convention d'occupation de terrain en forêt domaniale du Flamand consentie par l'Office National des Forêts, en date du 21 novembre 2017, à effet au 1^{er} janvier 2017 pour une durée de 17 années (ci-après « la Convention »).

Aux termes de ce contrat la SOCNAT est autorisée à conclure annuellement avec des tiers des contrats saisonniers de location de bungalows, de résidences mobiles de loisir, de tentes-caravanes ou d'emplacements.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet du Contrat

Par les présentes la SOCNAT consent au BENEFICIAIRE la mise à disposition saisonnière 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

Conformément à la convention d'occupation de terrain en forêt domaniale du Flamand consentie par l'Office National des Forêts, en date du 21 novembre 2017 le présent contrat est conclu pour une durée saisonnière et renouvelable annuellement.

Le contrat prend effet au 1^{er} janvier 2019 et se termine au 31 décembre 2019.

Le camping caravanage, bungalow et roulettes ne sera pas occupé durant 3 mois chaque année.

La période de non exploitation du site est définie chaque année du 1^e décembre au 28 février.

Le contrat prendra fin de plein droit à l'échéance de la Convention, ou de tout renouvellement ou prolongation éventuels, qui lie la SOCNAT à l'ONF. Les droits du BENEFICIAIRE ne peuvent excéder ceux de la SOCNAT tenus de la Convention.

Etant précisé que la Convention a été consentie par l'ONF « à titre de simple tolérance précaire et révocable » et que l'État s'est réservé la faculté de vendre ou d'échanger à toute époque, en totalité ou en partie, le terrain concédé en prévenant la SOCNAT douze mois à l'avance, la vente ou l'échange entraînant la cessation de plein droit de la Convention.

Zone ONF

En cas de non renouvellement du contrat au motif du non renouvellement de la Convention ou résiliation par l'ONF, le BENEFCIAIRE devra démonter et évacuer le HLL, le RML ou la CARAVANE afin de restituer la parcelle libre de toute occupation quelconque à l'échéance du contrat.

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 7 « 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, la boîte postale.

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

La redevance ci-dessus stipulée sera automatiquement révisée chaque année à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation uniquement à la hausse de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE.

L'indice de base à retenir est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2018 (indice 1671).

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

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

La redevance est révisable annuellement et son évolution 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

Zone ONF

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

« 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 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 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 – Obligation au titre de la spécificité de la zone forestière ONF

L'ONF s'est engagé, dans le cadre de la gestion durable des forêts, dans une démarche qualité avec certification environnementale, ce qui implique le respect des exigences de la norme ISO 14001.

En conséquence, l'ONF attend de tous ses co-contractants – acheteurs, fournisseurs, prestataires de services, occupants de sol forestier etc ... qu'ils exécutent leurs obligations contractuelles dans le respect des engagements environnementaux pris par l'ONF dans le cadre de sa certification ISO 14001 (cf. politique environnementale jointe en annexe A). Il leur est notamment demandé d'apporter une attention soutenue aux stipulations des cahiers des charges, aux clauses particulières, instituant des obligations inhérentes à la protection de l'environnement.

Le BENEFCIAIRE s'engage notamment à respecter toutes les réglementations environnementales.

5.1 – Propreté

Zone ONF

Le BENEFCIAIRE devra maintenir la parcelle en parfait état d'entretien et de propreté, et ses abords dans un rayon de 50m. Aucun déchet, rebut, matériel ou matériau usagé ne pourra être maintenu sur le site.

Le BENEFCIAIRE prendra toutes mesures utiles et nécessaires pour prévenir les risques de départ de feu et éviter toute propagation d'incendie vers le massif forestier.

5.2 - Quiétude et sauvegarde du sol

Le BENEFCIAIRE s'abstiendra de provoquer toute dégradation du sol domanial. Il sera tenu d'exécuter à ses frais les travaux nécessaires pour réparer les éventuelles dégradations provenant de son fait.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne pas introduire dans les lieux concédés de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable autre que le gaz et le fuel.

Le BENEFCIAIRE s'engage à n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de la parcelle afin d'éviter de nuire à la tranquillité des promeneurs et autres utilisateurs du milieu forestier. Il s'engage à prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables.

Dans le site, les feux ouverts, activités bruyantes sont strictement interdits. De plus, sont prohibées toutes activités susceptibles de troubler l'ordre public, la quiétude des lieux, d'engendrer des troubles de voisinage ou de mettre en péril la sauvegarde du massif forestier.

5.3 – Plantations et matériaux

L'intégration paysagère et à l'environnement des installations, mobiliers et signalétiques sera recherchée. L'utilisation du bois devra être recherchée et privilégiée, les tons neutres ou naturels utilisés de préférence aux couleurs vives.

A l'intérieur du terrain concédé, les plantations, les apports de matériaux, les haies, clôtures, les jardins d'agrément et, de façon générale les aménagements (abris de jardin, auvent, dalles...) qui donneraient ou aggraveraient un caractère non forestier ou artificiel aux lots et aux emplacements ne sont pas autorisés.

Les plantations paysagères « en sol » que le BENEFCIAIRE voudrait mettre en place devront explicitement être autorisées par l'ONF. Elles seront réalisées dans des essences ininflammables et d'origine indigène ou naturalisés. Seules les espèces suivantes peuvent être plantées de façon non géométrique : arbousier, chênes (vert, liège, pédonculé ou tauzin), genêt à balai, houx et tamaris.

Article 6 – 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.

6.1 Cession de HLL

Zone ONF

Dans le cas de cession du HLL/RML 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 naturiste.

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.

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 BENEFCIAIRE 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.

6.3 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 BENEFCIAIRE 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 ;

Zone ONF

- Du respect de l'activité naturiste du CHM.

6.4 Prêt et location de bungalows

La location et le prêt de caravanes est strictement interdit au sein du CHM. Le présent article est applicable qu'aux seuls bungalows.

Chaque BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE que la SOCNAT se réserve le droit de contacter.

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.

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

Article 7 – 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

Zone ONF

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 du HLL,
- Cession du HLL sans respecter les dispositions de l'article 5 du présent contrat.

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 BENEFCIAIRE et à tous occupants de son chef,
- Le BENEFCIAIRE devra démonter et évacuer le HLL afin de restituer la parcelle libre de toute occupation quelconque.

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

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

Article 8 – Assurance

Le BENEFCIAIRE 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 9 – Annexes ayant valeur contractuelle

Le BENEFCIAIRE 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.

Zone ONF

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

Article 10 – 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 11 – 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.

La langue du contrat est le français et le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE ⁽¹⁾

LA SOCNAT

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