



Position de l'ANM face au contrat de mise à disposition d'une parcelle

ZONE MAIRIE.

Préambule. trois constatations :

D'une part il apparaît que la résidence principale sera interdite. Alors comment expliquer que les APL et le RSA soient versés à des résidents qui ont fait du CHM leur résidence principale ? Comment expliquer que la résidence principale soit reconnue à ces personnes et que des enfants soient scolarisés à Vendays ? Problème de la loi ALUR, Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015, portant application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et du droit des sols.

Concernant les HLL, la loi reconnaît la possibilité d'avoir une résidence principale dans une HLL installée, notamment si elle est installée dans un Parc Résidentiel de loisirs, notamment classé en Village de vacances. C'est pour cela que l'ANM demande que soit retirée mention « camping naturiste » dans l'appellation du CHM, et remplacée par « Domaine naturiste », car il y a coexistence de deux réglementations, celle camping et celle HLL, donc village de vacances.

D'autre part il n'y a pas la définition du droit d'usage comme c'était le cas dans le C des C de 2011 (droit réel sur la propriété d'autrui, soumis au respect des dispositions des articles 625 et suivants du CC et qui s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit)

Enfin il n'y a pas la définition de qui signe le contrat ? Le mari, la femme, les deux, pacsés ou non ? etc.

Article 1 : Objet du contrat. Que signifie « aux fins exclusives de localisation et d'habitation d'une HLL... » ?

Article 2 : Durée. Il y a une contradiction flagrante entre plusieurs lignes.

D'une part il est dit que « *le contrat est conclu pour une durée indéterminée* », ce qui est une très bonne chose. Mais en dessous il est stipulé « *qu'il prendra fin de plein droit à l'échéance du bail...* » ! et d'ajouter : « *ou de tout renouvellement ou prolongation éventuels...* » Ne devrions pas comprendre... « *ou de non renouvellement ou prolongation* » Ces lignes sont donc contradictoires.

D'autre part le § suivant est INACCEPTABLE. Il stipule

« En cas de non renouvellement du contrat au motif notamment du non renouvellement du Bail, le BENEFICIAIRE 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 y a ici un risque énorme qui pèse sur les propriétaires et qui dévalue considérablement leur bien. Car ils subiraient un préjudice à hauteur au moins de la valeur de marché de leur bien in situ.

Or dans l'ancien C des C de 2011, ce problème avait bien été envisagé et résolu ainsi :

« 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.... » Ce qui signifie qu'en cas de carence de la Socnat, les propriétaires seront rattachés à une nouvelle entité juridique soit de droit privé (une nouvelle société gestionnaire) soit de droit public (la municipalité). Et si préjudice il y avait, par le départ des propriétaires, celui-ci devrait être compensé par une indemnité équivalente à la valeur de marché du bien, qui sera financée par l'indemnité d'éviction perçue par la Socnat.

Article 3 : Conditions financières. Plusieurs remarques.

D'une part les 4 premiers § consacrent la redevance annuelle indexée. Mais que signifie la phrase du 2nd § *« 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 »*. Puisque la redevance inclut le nombre de personnes (forfaits de 1, 2 ou 4 personnes), éventuellement chien et voiture. Les « séjours chez » sont hors forfait. Alors quels frais il est fait mention ici ?

D'autre part l'indice est déjà retenu, sans discussion. Alors que M Alaux nous avait dit en discuter en 2019. Par contre le plafonnement de l'augmentation est une bonne chose, comme dans l'ancien C des C. Mais on ne parle que de hausse de l'indice, lequel peut baisser ou être flat. Donc il faudrait mettre « variation de l'indice »...

Enfin le § suivant est INACCEPTABLE. A la fois il est impossible, car juridiquement interdit et comptablement fort discuté, et contradictoire avec une indexation fixée au-dessus. *« L'évolution de la redevance est notamment dépendante des investissements et améliorations réalisés par la SOCNAT sur le CHM notamment en terme d'équipements »* C'est un financement déguisé des investissements que la Socnat ne peut pas demander à un propriétaire sous-locataire d'une parcelle et bénéficiaire de prestations fournies par la Socnat à laquelle il s'acquiesce d'une redevance en contrepartie.

D'autre part, le § suivant parle de « bonne date de paiement ». Laquelle ? Elle doit être stipulée.

Et enfin le dernier § stipule *« Par ailleurs, il est proposé au sein du CHM des activités et animations au libre choix du BÉNÉFICIAIRE, facturées et à payer ponctuellement et individuellement qui ne sont pas comprises dans la redevance »* De quoi s'agit-il puisque depuis cette année toutes les activités sont gratuites....



Article 5-1 : « *l'acquéreur sera redevable de 2000€ TTC pour la mutation du droit d'usage...* » Le coût actuel est de 400 €... passez à 5 fois plus est démesuré car il ne s'agit que de travaux informatiques de transcription.

Article 10 : vu les différentes nationalités présentes au CHM et le nombre de résidents étrangers, ce contrat qui est un document essentiel, doit être traduit en allemand, anglais et néerlandais. Car en aucun cas un résident étranger lambda ne peut maîtriser des termes juridiques.

Annexes : le bail avec la mairie doit être impérativement mis, car pièce essentielle dans l'architecture juridique du CHM.

ZONE ONF

Mêmes remarques pour tous les articles précités. Plus :

Articles 5 : il pèse sur le propriétaire de très lourdes obligations. Notamment en matière de prévention des risques, départs de feu, etc... Sa responsabilité civile voire pénale semble être présumée, ce qui est INACCEPTABLE (« le bénéficiaire prendra toutes mesures utiles et nécessaires pour prévenir les risques de départ de feu et éviter toute propagation... »)

L'aménagement de sa parcelle semble également être sous tutelle de l'ONF : plantations paysagères (dernier §), abris de jardin (mêmes conformes ?)

DISCUSSION :

Ce contrat proposé n'est pas équitable. Il fait peser sur le propriétaire plus d'obligations que la Socnat n'en a. Celle-ci a tous les droits. Le propriétaires aucun.

La Socnat se dispense notamment de donner **la liste des coûts par poste composant la redevance** (alors que dans le C des C de 2011 figurait cette liste.) Elle ne liste pas également les prestations fournies en contrepartie de la redevance (entretien, gardiennage, surveillance, animations, etc)... Alors que le C des C de 2011 parlait de « charges dites de copropriété »

En conséquence, ce contrat en l'état est inacceptable car il est LEONIN, introduisant un déséquilibre entre le prestataire et le propriétaire, et ce au détriment de ce dernier.

Ce contrat s'apparente à un contrat d'adhésion et non un contrat synallagmatique comme il devrait l'être.

C. SIMON

Président ANM, pour le CA

Vendays Montalivet, 1^{er} septembre 2018

