

ASSOCIATION DES AMIS DE MONTALIVET (ANM – ex APB)
(Association Loi 1^{er} Juillet 1901, Sous-Préfecture Lesparre 27.7.61, Mod. JO
18.10.85 n° 4/00362)

Präsident : Christian SIMON, 22 Avenue FOCH, 94160–SAINT-MANDE (FRANCE)
0033(0)6.09.92.44.72 – oder Gascogne 32

Beitrittserklärungen und Zahlungen an : **ANM chez Jocelyne VERNILLET**, 42 Rue Paul
Louis Courier, 51000 Chalons en Champagne **Tél. 06.61.72.34.55**,
oder Medoc 70 bis, e-mail : djv2@free.fr

Webseite ANM : <http://www.anm-montalivet.fr> und www.montafreunde.de

Saint Mandé den 10 Dezember 2017

Einen herzlichen Gruß an alle,

Die Festtage kommen mit Riesenschritten auf uns zu und dann auch das Jahresende. Nicht wenige Informationen zirkulieren seit diesem Sommer, manchmal richtige, meist aber falsche oder entstellte. Daher hatten wir Ende Oktober ein Rundschreiben versandt, mit möglichst objektiven Informationen. Dies wird das letzte Rundschreiben 2017 sein, um Sie über das abgelaufene Jahr zu informieren und einen Ausblick auf 2018 zu geben, zumindest nach unserem jetzigen Wissenstand, aber die Dinge entwickeln sich rasch.

1. Bilanz 2017:

- **Hauptversammlung ANM:** sie wurde am 8. August 2017 abgehalten. 137 Stimmen waren zugegen, 87 in Personen, 50 per Vollmacht. Der Präsident berichtet über:
 - ✓ Geschäftsbericht (in Stichworten): großer Dank an Jocelyne Bréant und Richard Traverso für ihre 12 jährige Arbeit für die ANM (Rückzug aus persönlichen Motiven), Erläuterung über ANM ex APM und CLN, über den neuen Bebauungsplan, die Regelung der 35 qm für Bungalows, Fortschritte beim neuen technischen Lastenheft, Steuern für die Bungalows (die eine gewisse Garantie für uns darstellen), Aufenthaltssteuer für Mobilhomes und Wohnwagen, Protest des Präsidenten beim Bürgermeister wegen Besteuerung von Mietern von Bungalows, Indexierung der Jahresgebühr seitens Vacalians, Unterhalt der Parzellen, Sturm im Frühjahr 2017, Zone ONF, Stand der Erneuerung des Pachtvertrages mit Gemeinde und ONF, Erosion, genereller Zustand des CHM, nichtabgefahrener Grünabfall, Vorschläge von Francis Berruyer – Vorstandsmitglied – für die Redaktion des neuen technischen Lastenheftes, Vorstellung von Paul Réthoré (Ex-Präsident von FFN), Erläuterungen über Aktien der Socnat im Besitz der ANM und Vollmachten für die ANM, Organigramm der Gruppe Vacalians/Permira, Amtsantritt von Chr. Alaux, Fortschritte bei Webseite ANM
 - ✓ Kassenbericht von Jocelyne Vernillet: Daten zum 31/12/ 2016: 215 Mitglieder (bedeutet nur 215 Bungalows), 3.374 € Einnahmen, 710 € Ausgaben und für CLN : 360 € Einnahmen und 2.043 € Ausgaben (Defizit von ANM getragen); Kassenbestand : 2.677 € bei CC und 5.789 € im Buch A.
 - ✓ Allgemeine Diskussion über: PLU, bestehende Bebauung, Straßen und Wege, genereller Unterhalt, Risiken wegen Erneuerung des Bails. Cahier Technique, WiFi, Naturismus, Mulch zum Abholen

✓ Vorstandswahlen (vgl. Webseite)

➤ **Wo stehen wir Ende 2017?** Wir haben Ihnen vor einigen Wochen den aktuellen Stand mitgeteilt, vor allem um auf die Gerüchte im CHM zu reagieren. Man muss diese auf den Wahrheitsgehalt und ihren Ursprung prüfen. Oft erweisen sie sich als falsch oder irrtümlich, vor allem wenn sie über die sozialen Netze verbreitet werden. Bestätigt sind folgende Punkte: CHM ändert nicht seinen Namen, CHM bleibt ein FKK-Zentrum, weil dies im Pachtvertrag mit der Gemeinde so festgeschrieben ist. Es bleiben folgende Punkte, die unserer gesteigerte Wachsamkeit bedürfen, gegliedert in drei unterschiedlichen Punkten, da die Interessen der Betroffenen nicht immer die gleichen sind: Zone ONF, Mobilhomes und Bungalows.

✓ Zone ONF mit Wohnwagen: der ONF hat immer verlangt, dass die bestehenden Regeln angewandt werden, aber hingenommen, dass die Socnat die Dinge schleifen ließ. So ist an sich erforderlich, dass ein Wohnwagen (wie auch ein Mobilhome) mindestens 3 Monate pro Jahr bewegt wird. Immer bei Erneuerung der Konzessionen für dieses Gebiet hat der ONF dies verlangt. Jetzt wieder .. es scheint **aber** so, dass die Socnat für die „ständigen Wohnstätten“ erreichen konnte, dass nur die Vorzelte und Holzterrassen entfernt werden müssen, die Wohnwagen selbst jedoch nicht ihren Platz verlassen müssen vorausgesetzt, sie sind in einem guten Zustand und können bewegt werden. Es bleibt abzuwarten, wie dies in den weiteren Jahren gehandhabt wird und wie Socnat/Vacalians mit den Standplätzen verfährt, die frei werden durch den Weggang der Personen (alles natürlich unter Beobachtung seitens des ONF)

✓ Dies gilt auch für Mobilhomes. Es gibt eine Bestimmung, dass Mobilhomes nach 10 Jahren erneuert werden müssen. Hinsichtlich der doppelten Neigung ihrer Dächer obliegt es der freien Wahl des Campingplatzes nach Maßgabe der Einheitlichkeit des Geländes. Man kann zu diesem Zweck folgende Webseite konsultieren:

<https://www.guidedumobilehome.com/guide/acheteur/legislation-reglementation-mobil-home>

Was die höchstzulässige Dauer eines Wohnwagens von 10 Jahren an geht, wird eine Ausnahme gemacht, wenn sie in einem gepflegten Zustand sind. Teilweise würde es erklären, dass die Socnat gegenwärtig viele Mobilhomes aus dem CHM entfernt, da sie als eines ihrer Ziele erklärt hat, insgesamt das Niveau anzuheben. Jemand wird eingestellt werden, der den Zustand der Mobilhomes und Wohnwagen bewerten wird. Nach Informationen einer Versicherung hebt diese nach 10 Jahren die Jahresprämie an da die „Überalterung“ ein zusätzliches Risiko bedeutet ... Man kann dies bezweifeln; die neuen Mobilhomes können aufgrund ihres besseren neuen Materials eine längere Lebensdauer haben.

✓ Hinsichtlich der Bungalows ist der neue Bebauungsplan (PLU) in Kraft getreten, problematisch sind aber Divergenzen zu den aktuellen technischen Bestimmungen und der Bautradition im CHM. Daher ist es notwendig, die Bestimmungen zu überarbeiten, und unsere Vereinigung dank Francis Berruyer, Architekt und Vorstandsmitglied, hat einen vollständigen Vorschlag erarbeitet, der auch die Geschichte des CHM und die originalen Bauweisen berücksichtigt. Leider werden die Treffen mit Vacalians fortwährend vertagt. So kommt es, dass die Eigentümer Arbeiten ohne Genehmigung vornehmen und manchmal irgendetwas bauen. Man sollte dringend die 35 qm-Regel beachten und, dass nur identische Erneuerungen bestehender Bungalows vorgenommen werden. Es ist schwer für uns, unberechtigte Bauten zu verteidigen. Außerdem wird die Person, die sich um die Mobilhomes und Wohnwagen kümmert, sich in gleicher Weise der Bungalows annehmen (Neubauten

ab März 2017, Zäune, freistehende Gartenhäuschen). Es verbleiben weitere Streitpunkte, die im neuen Cahier des Charges technique gelöst werden müssen wie Gaskästen, Höhe der Bungalows, zugelassene Farben usw.

- ✓ Ausscheiden von Stephane Barbe: er hat sein Ausscheiden aus persönlichen Gründen mitgeteilt. An seine Stelle als Direktor des CHM tritt Gael Lamure, bisher Chef des ACM, was eine Direktion vermuten lässt, die einerseits nicht mit dem Naturismus vertraut ist und andererseits dem Geist des CHM und seinen Besonderheiten sehr fern steht. Es gilt also natürlich, ihn zu unterstützen, aber gleichzeitig wachsam zu sein. Mit ihm wird ein Treffen stattfinden, sobald er sein Amt angetreten hat.

2. Vorausschau 2018:

➤ CHM:

- ✓ Jüngste Information: es scheint, dass der Pachtvertrag mit der Gemeinde und die Konzession mit dem ONF erst im Laufe von 2018 unterzeichnet werden, d.h. also nach dem Auslaufen der Verträge im März 2018. Es ist gewiss, dass der Nutzungsvertrag und die Berechnungsgrundlagen für die Jahresgebühr 2019 geändert werden.
- ✓ Jahresgebühr: für 2018 beträgt die Steigerung 3,5%. Dies haben wir in Frage gestellt, weil einerseits die Inflation in Frankreich deutlich darunter liegt und andererseits die Erhöhung weder der Art noch dem Umfang nach gerechtfertigt ist. Daher haben wir neue Forderungen an Vacalians gestellt: Rechtfertigungsgründe für die Erhöhung, Mitteilung einer analytischen Buchführung mit detaillierter Aufschlüsselung der Kosten (da gegenwärtig der Anteil der Pachtzahlung an die Gemeinde pro Parzelle grosso modo 100 € pro Jahr beträgt), Anbindung dieses Teils der Gebühr an die Pachtzahlungen und Berechnung der übrigen Kosten (Animationen, allgemeine Unterhaltungskosten, Verwaltung etc.) auf der Basis des Vorjahres, ggf. mit Index. Dies schließt selbstverständlich eine Verdoppelung der Jahresgebühr aus, wie sie von Herrn Alaux ins Gespräch gebracht wurde, als er bei einem Treffen die Verdreifachung des Umsatzes und des Gewinn bis 2020 als Ziel ausgab. **Daher werden wir nachdrücklich auf der strikten Beachtung angemessener rechtlicher Regeln bestehen und falls nötig (aufs Neue nach 10 Jahren Ruhe) gerichtlichen Durchsetzung unserer Rechte vor dem Gericht in Bordeaux suchen.**
- ✓ Öffnungszeiten des CHM: die rechtlichen Regeln verlangen, dass der Campingbereich mindestens 3 Monate geschlossen bleibt, aber dies ist in das Ermessen der Betreiber gestellt. Das Problem ist aber komplexer: einerseits überschneiden sich zwei Regelungen im CHM (Camping und Bungalobereich), andererseits ist es das Vorhandensein von Ganzjahresbewohnern. Es erscheint wenig wahrscheinlich, dass das CHM für 3 Monate geschlossen wird. Ich sage dies mit aller Vorsicht nach einem langen Gespräch mit der Direktion. Man kann einen Bungaloweigentümer schwerlich daran hindern, sein Eigentum zu betreten. Außerdem bezieht sich die Jahresgebühr auf das gesamte Jahr. Daher ist es umso überraschender, dass die Bungaloweigentümer und Wohnwagenbesitzer auf dem Gebiete des ONF auf ihrer Jahresrechnung die Erwähnung einer Schließung für 3 Monate vorgefunden haben. Diese Erwähnung wurde vermerkt, um den ONF zufrieden zu stellen, der übrigens genau weiß, dass diese seine Forderung nie beachtet wurde. Das Mindeste, was man sagen kann, ist, dass wir sehr wachsam sein müssen, was in Zukunft passiert. Die Bungalows sind stärker geschützt, da ihre Rechte durch Zahlung der Steuern (Grund- und Wohnraumsteuer) verstärkt werden. Daher muss genau die Position beider Seiten beobachtet werden. Die Gemeinde ihrerseits besteht auf einer Öffnung für 12 Monate, einfach deshalb, weil sie sich um die Auswirkungen auf die örtlichen Kaufleute sorgt, da etwa 530 Personen (Frauen, Männer, Paare, mit und ohne Kinder) das ganze Jahr Konsumenten sind. Dies Zahlen hat

unser Sekretariat jüngst auf der Abendveranstaltung „Nougaro“ der Gemeinde erfahren. Bei insgesamt ca. 2.000 Einwohnern machen die Dauerwohner im CHM ungefähr 25% der Bewohner und damit Konsumenten der Gemeinde aus. Vielleicht sollte eines Tages die alte Idee belebt werden, in erheblicher Zahl sich in die kommunalen Wahllisten einzutragen. Die Mairie würde dann gewisse Positionen von uns berücksichtigen und indirekt auf die Direktion des CHM einwirken. Einige haben sich ja schon eingeschrieben.

- ✓ Nutzungsvertrag an der Parzelle: wenn man einen Bungalow erwirbt, muss man einen Nutzungsvertrag abschließen. Viele Bungalow Eigentümer haben dieses Nutzungsrecht unangetastet seit langen Jahren und sogar dann, wenn der Pachtvertrag mit der Gemeinde geändert oder erneuert wurde. Ihr Vertrag wurde **NIE** geändert oder angepasst. Außerdem hat die Socnat auch nach Übernahme durch Promeo/Vacalians nie diesen Vertrag in Zweifel gezogen oder geändert oder die alten Verträge ergänzt. Die Rechtsabteilung hat uns wissen lassen, dass sie diesen Vertrag ändern und ihn mit den maßgebenden Bestimmungen des Cahier des Charges (Nicht technique!!!) verbinden möchte, soweit diese die Rechte und Pflichten der Eigentümer betreffen. Dagegen ist nichts einzuwenden, es dient vielmehr der Transparenz. Aber: das Problem ist, dass man uns einen Jahresvertrag vorschlagen will. Dies ist unannehmbar, da der Pachtvertrag mit der Gemeinde für 9 Jahre abgeschlossen wird, ja die Gemeinde sogar eine Verpflichtung für 18 Jahre bereit ist einzugehen. Daher verlangen wir, dass die Laufzeit des Nutzungsrechtsvertrags an die Laufzeit des Pachtvertrages angeschlossen wird. Geht dies für 9 Jahre? Da gibt es juristische Probleme, da ein gewerblicher Pachtvertrag für 9 Jahre abgeschlossen werden kann, zivile Pachtverträge aber nur für 3 Jahre. Daher ist es logisch für jeweils 3 Jahre mit automatischer Verlängerung abgeschlossen wird. Dieser Punkt ist jedoch rechtlich schwierig. Diese Bestimmung gilt für Wohnraumpacht. Wir müssten eigentlich von Nießbrauch („Usufruit“) sprechen, wie es auch im gegenwärtigen Vertrag vorgesehen ist, den die Direktion ändern will. Ein Nießbrauchsrecht kann unbefristet vereinbart werden, zumindest kann dann, wenn es ein Hauptrecht gibt, dieses mit dem Pachtvertrag mit der Gemeinde jeweils für 9 Jahre abgestimmt werden. Selbstverständlich wird es eine Aufzählung von Beendigungsgründen geben im Falle der Veräußerung des Bungalows oder bei schweren Verstößen gegen die Regelwerke oder bei Nichtzahlung der Jahresgebühr. Aus diesem Grunde führen der Präsident und der deutsche Vizepräsident intensive Verhandlungen mit Vacalians, um einen Nutzungsvertrag an der Parzelle zu erreichen, der in seiner Dauer mit dem Pachtvertrag mit der Gemeinde abgestimmt ist und in dem klare Regeln hinsichtlich der Gebührenfestsetzung für den Grund und die Leistungen enthalten sind, möglicherweise per Indexregelung.

(Zusatz des deutschen Übersetzers: die gesamte rechtliche Konstruktion der Nutzungsrechte und des sog. Lastenheftes ist höchst problematisch und juristisch wenig sauber. Das Lastenheft mit den wesentlichen Vorschriften über Nutzungsrecht und Gebührenfestsetzung ist ein „contrat d’adhésion“, ein Beitrittsvertrag. Im Deutschen entspricht dem im Wesentlichen eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Ergänzt wird dieser allerdings durch einen „Contrat d’usage“, d.h. einen Einzelvertrag. Cristians und mein (Manfred) Bemühen geht dahin, in Übereinstimmung mit der Rechtsabteilung von Vacalians, die Rechtsgrundlage zu vereinfachen und sicherer zu gestalten. Es gibt im französischen Recht das Nießbrauchsrecht und das Nutzungsrecht, die sich geringfügig unterscheiden.)

- Jüngst mussten wir erfahren, dass alle Anträge neuer Aktionäre auf Genehmigung des Erwerbs neuer Aktien vom Verwaltungsrat der Socnat auf der Sitzung in Sète abgelehnt wurden. Dieses kann so nicht hingenommen werden und bedeutet eine einseitige Aufkündigung der Verpflichtungen, die die Gruppe Ganivenq gegenüber unserer Vereinigung bei ihrem Erscheinen eingegangen ist. Wir müssen uns daher eine andere Strategie hinsichtlich der

Socnat Aktien überlegen, vor allem für eine interne Übertragung zwischen den Alt-Aktionären.

- ✓ Schließlich noch einige Punkte, die auf der Linie der Direktion zur Kosteneinsparung mit der Auswirkung auf die Jahresgebühr liegen: Einführung von Jetons für Warmwasser in öffentlichen Duschen (auch ein Beitrag zum Umweltschutz), Gebührenpflicht für manche Aktivitäten wie Kino, Spaßbad, Fitnessstudio (Zugang über Thermen), Animationen, aber der Preis hierfür ist das Risiko Geist und Atmosphäre des CHM zu verändern (wie in Euronat, wo alle Aktivitäten zusätzlich kostenpflichtig sind) – letzteres übrigens was aus deutscher Sicht zu begrüßen wäre.
- **ANM intern:** Unsere Arbeitsweise wird gegenwärtig völlig neu organisiert. Vor allem möchten wir in ständigem Austausch mit den Mitgliedern stehen. Dazu soll unsere französische Webseite an den Standard der deutschen Webseite www.montafreunde.de angepasst werden, vor allem dadurch, dass auch ein Marktplatz für Vermietungen und Sonstiges eingerichtet wird, was auf der deutschen Webseite seit Jahren problemlos funktioniert. Außerdem gibt es einen starken Druck, bei meinem Zögern, auch eine Facebookseite einzurichten. Jean Louis Dousset will sich darum kümmern. Außerdem beabsichtigen wir, auf unserer Webseite die Zahlung des Mitgliedsbeitrages per Kreditkarte zu ermöglichen. Im Augenblick fügen wir ganz traditionell noch das alte Formular bei, das man auch auf den beiden Webseiten herunterladen kann. Die Zahlung erfolgt per **französischen** Scheck oder Überweisung (Daten im Kopf dieses Rundschreibens).

Verbreiten Sie bitte diese Information in Ihrem Bekannten- und Freundeskreis aus dem CHM. Wir werden Sie sorgsam auf dem Laufenden halten. Wir brauchen ein Verhandlungsmandat mit Vacalians, was von einer größtmöglichen Zahl von Mitgliedern abhängt, was unserer Stimme mehr Gewicht verleiht. Letztlich hängen unsere Einflußmöglichkeiten von größtmöglicher Vertretung der CHM-Nutzer, aber auch von der Überzeugungskraft unserer Vorschläge ab, in denen sich eine langjährige Erfahrung mit den Problemen des CHM widerspiegelt und die daher für Vacalians wichtig sind.

Einen Dank an unsere Schriftführerinnen, Bernadette Michaud und Madeleine Desne, die eine große Arbeit für uns erledigen. Ein Dank auch an alle anderen, die mithelfen, dass wir gehört werden

Gesegnete Feiertage wünscht für den Vorstand der ANM

Christian Simon

Vordruck zum Beitritt oder zur Erneuerung der Mitgliedschaft der ANM 2018

Zu senden an

Jocelyne Vernillet, 42 Rue Paul Louis Courier, F-51000 Chalons en Champagne ,
Frankreich

Name

Vorname *Platz im CHM :*

Adresse
.....

Telefon:

E-mail :
.....

Beitrag ANM 2018

15 €

Unterschrift

Überweisung an ANM :
IBAN FR 76 1333 5003 0108 0005 4484 205 – BIC : CEPFRPP 333