

**STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE**  
**MIS EN HARMONIE AVEC LA LOI 86.18 DU 6 JANVIER 1986**  
**ASSEMBLEE GENERALE DU 24 OCTOBRE 2012**

**TITRE I – FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

Article 1 - Forme  
Article 2 - Objet  
Article 3 - Dénomination  
Article 4 - Siège  
Article 5 - Durée

**TITRE II – CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET**

Article 6 - Capital social  
Article 7 - Augmentation et réduction du capital  
Article 8 - Parts sociales  
Article 9 - Registre des Associés  
Article 10 - Constitution et affectation des Groupes de parts  
Article 11 - Droits des groupes de parts  
Article 12 - Cession des parts  
Article 13 - Décès - Incapacité d'un associé

**TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

Article 14 - Exercice du droit de jouissance  
Article 15 - Appels de fonds - Paiement des charges  
Article 16 - Défaillance d'un associé  
Article 17 - Nantissement  
Article 18 - Responsabilité des associés

**TITRE IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

Article 19 - Désignation et pouvoirs du Gérant  
Article 20 - Exercice des fonctions de Gérant - Responsabilité - Publicité - Rémunération  
Article 21 - Décès - Incapacité ou démission - Révocation du gerant

**TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES**

Article 22 - Dispositions communes aux Assemblies Générales Ordinaires et Extraordinaires  
Article 23 - Voix - Représentants de périodes  
Article 24 - Vote  
Article 25 - Assemblée Générale Ordinaire  
Article 26 - Assemblée Générale Extraordinaire  
Article 27 - Décisions concernant la fermeture des biens sociaux

**TITRE VI – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Article 28 - Création d'un Conseil de Surveillance  
Article 29 - Fonctions du Conseil de Surveillance

**TITRE VII – EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Article 30 - Exercice social - Comptes sociaux  
Article 31 - Répartition  
Article 32 - Contrôle de Gestion

**TITRE VIII – RETRAIT - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS - ELECTION DE DOMICILE**

Article 33 - Retrait d'un Associé  
Article 34 - Dissolution - Liquidation  
Article 35 - Contestations  
Article 36 - Election de domicile

**TITRE IX – CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS SOCIALES**

Article 37 - Tableau de constitution des groupes de parts et d'affectation aux biens sociaux

# PREMIERE PARTIE

## DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE I

#### FORME - OBJET - DENOMINATION

#### SIEGE - DUREE

Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

##### Article 1 - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile d'Attribution d'Immeubles en Jouissance à Temps Partagé qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, toutes lois modificatives et complémentaires et par les présents statuts.

Cette société se prévaudra de tous textes législatifs et réglementaires portant aménagements fiscaux applicables aux Sociétés d'Attribution d'Immeubles en Jouissance à Temps Partagé.

##### Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- La propriété des biens immobiliers désignés à l'Article 2 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES » et de leurs mobiliers et équipements.
- La division de ces biens en fractions destinées à être attribuées aux associés exclusivement en jouissance à temps partagé (sauf cas particuliers prévus à l'Article 33 ci-après).
- La gestion et l'entretien de ces biens.
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et prêts.
- La mise en œuvre de tous moyens en matériel, équipement, mobilier, fournitures, personnel ou services nécessaires ou utiles à l'exercice par les associés, de leur droit de jouissance.

Et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation sans que la Société puisse cependant se porter caution personnelle ou réelle au profit de tiers ou des Associés.

##### Article 3 - Dénomination

La Société prend la dénomination figurant à l'Article 3 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Cette dénomination pourra être modifiée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

##### Article 4 - Siège Social

Le siège social est fixé au lieu indiqué à l'Article 4 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance et dans une autre localité en vertu d'une délibération d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

##### Article 5 - Durée

- I - La durée de la Société est fixée à l'Article 5 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».
- II - La Société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf années par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit convoquer les associés en Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de

### TITRE II

#### CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

##### Article 6 - Capital social

Le capital social est fixé et divisé conformément à l'Article 6 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

##### Article 7 - Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas d'addition de constructions, avec parties privatives nouvelles ou en cas de création de nouvelles périodes. Une Assemblée Générale Extraordinaire fixe les conditions de cette augmentation de capital et, s'il y a lieu, celles de l'émission de nouvelles parts.

Le capital social peut être réduit dans les mêmes conditions et notamment en cas de réduction des constructions avec suppression de parties privatives, en cas de suppression de certaines périodes, et dans les cas prévus à l'Article 33 ci-après.

##### Article 8 - Parts sociales

- I - Les parts de chaque Associé résulteront uniquement des présents Statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées. Une copie, ou un extrait de ces actes, certifiée par la Gérance, est délivrée à chacun des Associés à ses frais.

Il sera cependant créé des certificats nominatifs représentatifs de chaque groupe de parts sociales : ils comporteront un numéro d'ordre, seront revêtus de la signature du gérant, et porteront la mention « non négociables ».

Dans le cas de nantissement des parts, il ne sera délivré qu'un duplicata faisant mention du nantissement.

- II - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les titulaires indivis d'un même groupe de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun, à défaut de notification par acte extra-judiciaire à la Société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce rôle vis-à-vis de la Société ; toutefois, en cas de vote sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-propriétaire est indispensable.

- III - Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'un groupe de parts emporte de plein droit adhésion aux présents statuts, au règlement de jouissance qui leur est annexé et aux décisions des associés prises régulièrement.

##### Article 9 - Registre des Associés

Il est tenu par la Gérance un registre sur lequel sont portés, en regard de l'indication de chacun des groupes de parts et des locaux auxquels ils donnent vocation, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de leurs titulaires, le nombre de parts possédées, leur valeur nominale, les nom, prénoms et domicile de l'associé originaire, la date d'acquisition des parts et la date de l'agrément prévu ci-après. Il est constamment tenu

à jour au moyen des indications contenues dans les notifications faites à la Société à l'occasion des changements de domicile des associés et des cessions de parts sociales.

Chaque Associé peut consulter le registre auprès de la Gérance sans pouvoir en prendre copie.

#### Article 10 - Constitution et affectation des groupes de parts

Les parts sont réparties en groupes indivisibles dont le tableau ci-après dressé en fin des présentes (ANNEXE I) établit la composition.

**A chacun de ces groupes est attaché, pendant la durée de la Société, un droit temporaire d'usage et d'habitation d'une partie des biens dont la Société est propriétaire.**

La valeur des droits de tous les Associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés.

Toute modification de la composition des groupes de parts et de leur affectation doit être adoptée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés concernés par la modification.

#### Article 11 - Droits des groupes de parts

La propriété d'un groupe de parts sociales confère à son titulaire :

- 1) le droit, pendant une période définie statutairement, à la jouissance privative des fractions d'immeuble comprenant les biens affectés à ce groupe et à la jouissance des parties communes ;

ainsi que la jouissance indivise de périodes ne figurant pas au calendrier d'occupation, lorsque l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle aura décidé d'ouvrir exceptionnellement l'immeuble à l'exploitation pendant ces périodes ;

- 2) En outre, le cas échéant, le droit à une fraction, proportionnelle au nombre de parts possédées, dans les résultats et dans l'actif social.

Il est ici précisé que l'Associé dispose du droit de louer, d'échanger ou de prêter le local qui lui est attribué pendant sa période de jouissance.

#### Article 12 - Cession de parts

La cession des parts à des tiers étrangers à la Société, ne peut avoir lieu qu'avec le consentement préalable de la gérance. Les cessions de groupes de parts entre associés sont libres.

Lorsque la cession projetée n'est pas libre, le cédant doit notifier son projet à la Société par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire ainsi que le prix de la cession envisagée.

Dans les quinze jours qui suivent cette déclaration, la gérance statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts. A défaut de réponse dans ce délai, le cessionnaire est réputé agréé.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, la cession doit être régularisée dans le délai de deux mois de la notification faite au cédant. A défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à toute cession.

Si la gérance, dans l'intérêt général, envisage de prendre une décision de refus, elle doit préalablement à toute notification au cédant, en aviser les membres du Conseil de Surveillance représentant la collectivité des Associés. En cas de refus, la Gérance sera tenue de justifier sa décision auprès du cédant et du Conseil de Surveillance.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession à titre gratuit ou onéreux, même celle qui aurait lieu par adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement. Toutefois, ces dispositions d'agrément ne s'appliquent pas aux héritiers et représentants d'un Associé décédé.

Toute cession devra comprendre la totalité des parts composant un ou plusieurs groupes.

La cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé. Elle doit comporter les éléments d'information définis à l'Article 20 de la Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986. Elle est opposable à la Société soit par l'accomplissement des formalités prévues à l'Article 1690 du Code Civil (signification à la Société ou

acceptation par elle dans un acte notarié), soit par l'inscription sur le registre des Associés visé à l'Article 9 ci-dessus. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

**Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la Société à la date de cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.**

#### Article 13 - Décès - Incapacité d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un ou de plusieurs des Associés ; elle continue entre le ou les Associés survivants et les héritiers ou représentants du ou des Associés décédés.

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les six mois du décès, faute de quoi et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé décédé.

De même, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs des Associés ne mettent pas fin à la Société.

En aucun cas les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un Associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents ou valeurs de la Société, en demander la liquidation ou le partage, dans les conditions prévues aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans son Administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des Associés.

## TITRE III DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

#### Article 14 - Exercice du droit de jouissance

Chaque associé entre en jouissance du ou des biens auxquels il a vocation pendant la ou les périodes correspondant à son ou ses groupes de parts. Cette jouissance s'exerce dans le respect de toutes les règles posées par le règlement de jouissance qui est demeuré ci-annexé (ANNEXE II). Ce règlement détermine notamment :

- les parties des biens sociaux qui seront affectées à l'usage exclusif de chaque associé et celles affectées à l'ensemble ;
- les modalités de séjour et les conditions du droit d'usage de chaque associé ;
- la contribution aux charges ci-dessous définies ;
- l'organisation et l'administration de ces biens.

#### Article 15 - Appels de fonds - Paiement des charges

Les Associés sont tenus de participer :

- d'une part, aux charges relatives au fonctionnement de la Société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (CHARGES DE PREMIERE CATEGORIE) ;
- d'autre part, aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble parmi lesquelles on distingue les charges communes (CHARGES DE DEUXIEME CATEGORIE) et les charges liées à l'occupation (CHARGES DE TROISIEME CATEGORIE). En ce qui concerne ces dernières, lorsque le local sur lequel l'Associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, ou n'a pas fait l'objet d'un échange, l'Associé n'est pas tenu d'y participer pendant la période correspondante.

Le règlement de jouissance qui est demeuré annexé, indique les bases sur lesquelles la répartition est faite.

Pour faire face au paiement des charges, les Associés sont tenus de répondre aux appels de fonds émis par la Gérance et nécessaires à la réalisation de l'objet social. Il est ici précisé que tout appel de fonds, même exceptionnel, sera supporté par le titulaire des parts au moment de la mise en recouvrement de cet appel de fonds quelle que soit la période ou l'exercice ayant rendu nécessaire ledit appel.

La gérance fixera l'époque et le montant de ces appels de fonds. Elle pourra le faire pour chaque groupe de parts et réclamer **trois mois avant le commencement de chaque période**, le versement d'une provision au plus égale au montant des charges lui ayant été imparties lors de l'exercice précédent.

Cette provision sera liquidée dès que l'Assemblée Générale aura approuvé les comptes de l'exercice concerné et donné son quitus.

Les appels de fonds seront adressés au domicile réel ou élu de chaque Associé. Il devra y être répondu dans un **délai maximum de trente jours**. A défaut de versement des sommes réclamées dans ce délai, il sera dû par l'Associé défaillant un intérêt de retard calculé au taux d'escompte de la Banque de France majoré de deux points qui courra de plein droit à compter de l'expiration du délai, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable ou de procédure judiciaire et sans préjudice des autres conséquences du retard de paiement telles qu'elles seront examinées à l'Article 16.

Le point de départ de la participation de chacun aux charges visées ci-dessus est fixé au jour de la mise à disposition des biens sociaux. A partir de cette date, l'Associé est conventionnellement considéré comme étant en possession de son droit de jouissance.

#### Article 16 - Défaillance d'un associé

L'entrée en jouissance pourra être refusée à tout associé qui n'aurait pas satisfait à ses obligations envers la Société. De même, tout associé qui n'aurait pas répondu aux appels de fonds ne pourra prendre part aux votes des Assemblées Générales.

La Gérance est tenue d'engager toute action de recouvrement à l'encontre de l'Associé défaillant et dans un **délai de deux mois** à compter de l'expiration de sa période de jouissance.

Il pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être fait application à son encontre des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'Article L 212-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'Associé défaillant, les autres Associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la Société aux lieu et place de l'Associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

#### Article 17 - Nantissement

Les parts appartenant à chaque Associé pourront si mention en est faite à l'Article 17 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES », être affectées à titre de nantissement au profit de la Société pour garantir la libération desdites parts et le recouvrement des appels de fonds et des sommes nécessaires à la réalisation effective de l'objet social, à la conservation ou à l'entretien des biens sociaux, ainsi qu'au paiement des intérêts et accessoires de ces sommes.

Le cas échéant, ce nantissement, formellement consenti par chaque Associé, se réalisera d'une part par la remise à la gérance des certificats représentatifs des groupes de parts donnés en garantie, laquelle les détiendra pour le compte de la Société créancière nantie et d'autre part par un transfert à titre de garantie sur les registres de la Société. Il sera publié conformément aux dispositions réglementaires.

#### Article 18 - Responsabilité des Associés

**Par dérogation à l'Article 1857 du Code Civil, les Associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.**

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux dettes antérieures à la mise en conformité des Statuts avec la loi du 6 janvier 1986 pour lesquelles les Associés restent répondre indéfiniment des dettes sociales à l'égard des tiers, chacun dans la proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

## TITRE IV ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

#### Article 19 - Désignation et pouvoirs du ou des gérants

La Société sera administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, **désignés par décision des**

#### Associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Le gérant, ou s'ils sont plusieurs, chacun des gérants, agissant ensemble ou séparément, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

La Gérance a notamment les pouvoirs suivants :

- elle administre les biens sociaux et représente la Société vis-à-vis de tous tiers, de toutes administrations et de l'assemblée du syndicat de copropriété s'il en est, dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle contribue à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de jouissance ainsi qu'à l'affectation des parts, constituées en groupes, aux lots acquis selon les périodes ;
- elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes de dépôts dans toutes banques ou établissements de crédits, ainsi qu'aux chèques postaux ; elle crée tous moyens de paiement, les endosse, accepte et acquitte ;
- elle embauche tout personnel et règle les conditions de son emploi ;
- elle encaisse toutes sommes dues à la Société et paie celles qu'elle doit, débat, arrête et règle tous comptes avec tous créanciers et/ou débiteurs, donne et retire toutes quittances, décharges et mainlevées, avec ou sans constatation de paiement ;
- elle appelle toutes sommes dues par les associés, prend toutes mesures et engage toute procédure, en cas de défaillance d'un associé ;
- elle arrête les comptes sociaux annuels ; elle convoque les Assemblées Générales, assure l'exécution des stipulations statutaires et des décisions d'Assemblées pour la bonne marche de la Société ;
- elle peut, sous sa responsabilité, faire exécuter certaines de ses missions par des prestataires de service de son choix.

#### Article 20 - Exercice des fonctions du gérant - Responsabilité - Publicité - Rémunération

- I - Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leur mandat tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires.

Il pourra se démettre de ses fonctions, à condition d'en informer avec un **préavis de six mois**, par pli recommandé, soit les associés s'il est gérant unique, soit le ou les autres gérants s'ils sont plusieurs. Cette formalité ne sera pas nécessaire s'il informe de sa décision l'Assemblée Générale des associés et conserve ses fonctions jusqu'à la désignation par l'Assemblée d'un nouveau gérant.

- II - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

- III - La nomination ou la cessation de fonctions du gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

- IV - Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant en Assemblée Ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant peut prétendre en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation exceptionnels engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

#### Article 21 - Décès - Incapacité ou démission - Révocation d'un gérant

En cas de décès, d'incapacité légale ou de démission du gérant ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, les associés seront d'urgence convoqués en Assemblée ou consultés par correspondance à la diligence des gérants demeurés en fonction, ou, à défaut, d'un des associés, à l'effet de pourvoir à son remplacement.

**La révocation du ou des gérants ne peut être prononcée que par décision des Associés représentant plus de la moitié des parts sociales.**

La révocation ou la démission du Gérant peut impliquer, le cas échéant, le changement de dénomination de la Société conformément à l'Article 3 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

## TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

#### Article 22 - Dispositions communes aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires

Les convocations aux Assemblées sont faites soit par lettre simple adressée à tous les associés, postée vingt jours francs au moins avant la réunion et indiquant l'ordre du jour de l'assemblée, soit par remise contre récépissé ou émargement d'un livre de convocation dans le même délai.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'Assemblée est réunie au lieu désigné par le ou les Gérants. Elle est présidée par le gérant. Il est constitué un bureau comprenant, outre le Président, deux scrutateurs présents et acceptants ; un secrétaire pourra être pris en dehors des associés.

Il sera tenu une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés présents et représentés ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux ; cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par le ou les gérants, par le Président, le secrétaire et les scrutateurs constituant le bureau.

Les Assemblées générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signé par le ou les gérants et par les membres du bureau, conformément aux dispositions réglementaires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique ou, s'ils sont plusieurs, par l'un d'entre eux et diffusés à chaque Associé dans un délai maximum de deux mois à dater de l'Assemblée.

#### Article 23 - Voix - Représentants de périodes

**I - Chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.**

Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

En outre, lorsque le règlement met à la charge de certains Associés seulement, les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces Associés ou leurs représentants prennent part aux votes sur les résolutions qui concernent ces dépenses.

**II - Chaque ensemble d'associés ayant un droit de jouissance pendant une même période, peut, à la majorité, désigner un ou plusieurs Associés pour le représenter à l'Assemblée Générale. Chaque**

**représentant de cet ensemble peut avoir un ou plusieurs suppléants ayant également la qualité d'Associé.**

**Les représentants de périodes et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximum de trois ans, renouvelable. Ils ne peuvent se faire représenter.**

Chaque représentant de périodes ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des Associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des Associés de la période considérée présents ou représentés.

#### Article 24 - Vote

Les Associés peuvent toujours assister aux Assemblées Générales et y voter, sauf ce qui est dit à l'Article 16 ci-dessus. **Les votes par correspondance sont admis.** L'avis de convocation à l'Assemblée Générale qui doit mentionner les questions portées à l'ordre du jour, est adressé à tous les Associés.

**Sans préjudice de l'existence d'un représentant de périodes, un Associé peut se faire représenter à l'Assemblée Générale par toute personne physique ou morale même non-associée.**

Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ainsi que toute personne physique ou morale les représentant directement ou indirectement ne peuvent ni être représentants de périodes ni recevoir mandat pour représenter un Associé.

#### Article 25 - Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés est convoquée par la gérance au moins une fois par an. Elle peut également être convoquée lorsque conjointement des Associés disposant au moins du cinquième des parts le demandent ; elle est alors réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et des votes par correspondance.

L'Assemblée Générale Ordinaire confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance, dans le cas où les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants.

L'Assemblée Générale qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé entend le rapport de la gérance, du Contrôleur de Gestion et le cas échéant, du Conseil de Surveillance. Elle discute, approuve ou rectifie ces comptes. Elle étudie et vote le budget prévisionnel.

Elle prend toutes décisions concernant la gestion et l'entretien des biens sociaux et en général délibère sur toutes les questions qui ne sont pas expressément réservées à l'Assemblée Extraordinaire, par la loi ou les statuts.

#### Article 26 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés est convoquée par la Gérance. Elle peut également être convoquée lorsque conjointement des Associés disposant d'au moins un cinquième des parts le demandent ; elle est alors réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises valablement :

- I - à la majorité des deux tiers des voix des Associés présents ou représentés et des votes par correspondance pour toutes les décisions relatives à des opérations telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun ;**
- II - à la majorité des voix de la totalité des Associés pour la nomination ou la révocation du ou des gérants ;**
- III - à la majorité des deux tiers des voix de la totalité des Associés pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant les biens immobiliers sociaux, pour la dissolution anticipée de la Société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation.**

Il est ici précisé que la répartition entre les Associés de leurs droits dans le capital ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers des voix des Associés et après avoir reçu l'accord de chacun des Associés concernés.

Pour les décisions prévues aux I et III ci-dessus, l'ensemble des cessionnaires de parts de la Société ne peut disposer de moins de 40 % des voix.

#### Article 27 - Décisions concernant la fermeture des biens sociaux

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, les Associés titulaires de l'ensemble des parts donnant vocation à la jouissance pendant une période déterminée de l'année de la totalité des biens sociaux, pourront décider de la fermeture de l'immeuble social pour cette période jusqu'à information contraire d'une autre Assemblée. Cette décision devra être prise à l'unanimité desdits Associés et au plus tard six mois avant le début de la période concernée. Dans ce cas, **les Associés concernés par la fermeture paieront néanmoins les charges relevant de première catégorie telles que définies au règlement de jouissance ci-annexé.**

### TITRE VI CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Article 28 - Création d'un Conseil de Surveillance

Il est créé un Conseil de Surveillance composé au maximum de **dix titulaires et de cinq suppléants** associés élus par l'Assemblée Générale ordinaire des Associés pour une durée de trois ans et rééligibles. Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ne peuvent faire partie du Conseil de Surveillance.

#### Article 29 - Fonctions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance donne son avis à la gérance ou à l'assemblée des Associés sur toutes les questions concernant la Société, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant la Société.

Notamment, le Conseil de Surveillance reçoit les comptes rendus que le gérant est tenu de lui présenter sur sa gestion, aussi souvent que la bonne marche de la Société l'exige, et en tout cas vingt jours avant sa réunion qui précèdera l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle. Au cours de cette réunion, l'ordre du jour de l'Assemblée et les projets de résolutions seront arrêtés conjointement avec la Gérance.

Pour toute autre Assemblée, le Conseil sera consulté préalablement dans les mêmes conditions.

Il vérifie les comptes de la Société et peut opérer toutes vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire assister de tout Conseil extérieur de son choix.

Le cas échéant, il peut déléguer un de ses membres pour assister la Gérance lors de l'Assemblée Générale des Copropriétaires ou des Conseils Syndicaux.

Le Conseil de Surveillance est informé des projets de changement de Régisseurs.

### TITRE VII EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX CONTROLE

#### Article 30 - Exercice social - Comptes sociaux

L'exercice social est déterminé à l'**Article 30 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES »**.

Il sera établi chaque année, par les soins du ou des gérants, un inventaire général contenant l'indication de tous les éléments composant l'actif et le passif de la Société, un compte de résultats, un bilan et un rapport sur l'activité et la gestion. Ces documents seront joints à la

convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

#### Article 31 - Répartition

Les excédents ou les insuffisances des appels de charges sont répartis catégorie par catégorie et conformément au règlement de jouissance.

#### Article 32 - Contrôle de gestion

Le contrôle de gestion est exercé chaque année par un ou plusieurs experts comptables ou commissaires aux comptes inscrits non associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire à laquelle il rend compte de sa mission. Il est nommé pour une durée renouvelable de trois exercices.

### TITRE VIII RETRAIT D'UN ASSOCIE - DISSOLUTION LIQUIDATION - CONTESTATIONS ELECTION DE DOMICILE

#### Article 33 - Retrait d'un associé

L'objet de la Société ne prévoyant en principe que des attributions en jouissance, un associé ne pourrait se retirer de la Société. Toutefois, à la condition expresse d'être titulaire de l'ensemble des parts donnant droit à la jouissance pendant toute l'année, d'au moins une unité d'habitation composant les biens sociaux, il sera possible à un associé de se retirer de la Société. Il sera alors établi par la gérance un état descriptif de division de l'ensemble des biens sociaux pour permettre l'attribution des fractions divisées et indivises des biens immobiliers attachés au lot de copropriété correspondant aux groupes de parts dont il sera porteur.

Si ces conditions sont remplies, le retrait anticipé d'un associé pourra être réalisé s'il a satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et, d'une manière générale, à toutes ses obligations envers la Société.

La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée à la gérance.

Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le ou l'un des gérants.

En cas de refus de la gérance, le retrait peut être prononcé par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance qui statue suivant la forme prévue pour les référés.

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts d'intérêt et des groupes correspondant aux locaux attribués, et la réduction corrélatrice du capital social. Le ou l'un des gérants constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour consentir l'attribution des locaux, effectuer la réduction de capital et faire, avec l'associé attributaire, toutes conventions concernant la prise en charge d'une partie du passif social par celui-ci s'il y a lieu, le tout dans les conditions prévues par l'article II de la Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

#### Article 34 - Dissolution - Liquidation

La dissolution de la Société se produit à l'expiration de sa durée : elle peut également être décidée par anticipation, par une Assemblée Générale Extraordinaire.

Cette Assemblée Générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la Société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La décision de cette Assemblée est opposable aux associés non présents ou non représentés, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants-droit de promesse d'attribution, absents ou incapables.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la Gérance, du Conseil de Surveillance et de tous mandataires.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée subsistent comme pendant le cours de la Société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Une autre Assemblée Générale Extraordinaire approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

Après l'extinction des charges sociales et du passif, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

#### **Article 35 - Contestations**

Toutes contestations qui, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation pourront s'élever relativement aux affaires sociales, soit entre les Associés eux-mêmes, soit entre la Société et les Associés, soit enfin entre les associés survivants et les héritiers, ayants-droit ou représentants d'un associé prédécédé, seront de la compétence des tribunaux du lieu de la situation des biens sociaux.

#### **Article 36 - Election de domicile**

**Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile.**

Tout associé est tenu, en cas de contestation, d'élire domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble

et toutes notifications, significations et assignations doivent être faites à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les exploits sont valablement délivrés en l'immeuble social ; il en est de même pour les besoins des opérations de liquidation.

## **TITRE IX CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS SOCIALES**

#### **Article 37 - Tableau de constitution des groupes de parts et d'affectation aux biens sociaux**

Le tableau de répartition des groupes de parts sociales et d'affectation de chacun d'eux aux biens sociaux figure à l'**Article 37 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES »**.

# STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE

## DEUXIEME PARTIE DISPOSITIONS PARTICULIERES

(Les DISPOSITIONS PARTICULIERES renvoient à la numérotation des articles des DISPOSITIONS GENERALES)

### Article 2 - Objet

Désignation des biens immobiliers :  
Un ensemble de biens immobiliers à usage d'habitation sis à BANDOL, 20 Boulevard Louis Lumière, comprenant 59 studios, réception, un appartement Directeur, 3 chambres de personnel, un salon, chaufferie, locaux techniques et réserves.

### Article 3 - Dénomination

Société Civile CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE.

L'appellation CLUBHOTEL est une marque déposée, propriété de la Société CLUBHOTEL SA. En conséquence, la Société ne pourra conserver ce terme dans sa dénomination ou en faire usage à l'égard des tiers, de quelque manière que ce soit, que si la gérance en est assurée par une Société du Groupe CLUBHOTEL.

### Article 4 - Siège Social

Le siège social est fixé à BANDOL (VAR), 20, Boulevard Louis Lumière.

### Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter du 28 décembre 1978.

### Article 6 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de VINGT ET UN MILLE HUIT CENT QUINZE EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (21 815,45 €). Il est divisé en 14310 parts de 1,52 € chacune, numérotées de 1 à 14310.

### Article 17 - Nantissement

Les parts appartenant à chaque Associé ne sont pas affectées à titre de nantissement au profit de la Société Civile CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE.

### Article 19 - Désignation et pouvoirs du gérant

Le gérant de la Société Civile CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE est CLUBHOTEL SA, Société Anonyme au Capital de 9 877 500 Francs, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE, 30 rue d'Orléans, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 692 051 022, nommée aux termes des Statuts.

### Article 30 - Exercice social - Comptes sociaux

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> décembre et se termine le 30 novembre de l'année suivante.

### Article 37 - Tableau de constitution des groupes de parts et d'affectation aux biens sociaux

Le tableau de répartition des groupes de parts sociales et d'affectation de chacun d'eux aux biens sociaux figure ci-après :

Etant ici précisé :

1) Que ce tableau, établi par période d'occupation et catégorie de

groupes de parts comprend :

- Les numéros de groupe de parts avec les numéros des parts et le nombre de parts qui leur sont affectées.
- Les numéros de référence des locaux précisant :
  - l'étage
  - le type de local : C - studios 2 personnes,  
B - studios 4 personnes,  
A - studios 6 personnes,

2) que les périodes d'occupation sont déterminées de la manière suivante :

TABLEAU D'AFFECTATION DES PERIODES

Période	Désignation	Durée
1	Noël	3 semaines
2	Janvier	3 semaines
3	Février 1	2 semaines
4	Février 2	2 semaines
5	Mars 1	2 semaines
6	Mars 2	2 semaines
7	Avril 1	2 semaines
8	Avril 2	2 semaines
9	Mai 1	2 semaines
10	Mai 2	2 semaines
11	Juin 1	2 semaines
12	Juin 2	2 semaines
13	Juillet 1	2 semaines
14	Juillet 2	2 semaines
15	Août 1	2 semaines
16	Août 2	2 semaines
17	Septembre 1	2 semaines
18	Septembre 2	2 semaines
19	Octobre 1	2 semaines
20	Octobre 2	2 semaines

La première quinzaine de chaque mois commencera le 1<sup>er</sup> et se terminera le 15.

La deuxième quinzaine commencera le 16 et se terminera le 30 ou le 31.

La période de Noël commencera le 15 décembre et se terminera le 7 janvier.

La période de janvier commencera le 8 et se terminera le 30.

La première période de février commencera le 31 janvier et se terminera le 13 février.

La deuxième période de février commencera le 14 et se terminera le 28.

Chaque année la Gérance diffusera un CALENDRIER D'OCCUPATION fixant les dates d'arrivée et de départ de chaque période conformément à l'article 37 des Statuts.

## **ANNEXE II**

### **REGLEMENT DE JOUISSANCE DE LA SOCIETE CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE**

#### **TITRE I - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS**

#### **TITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"**

#### **TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

**Article 1 - CONDITIONS GENERALES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.**

**Article 2 - MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE JOUISSANCE.**

#### **TITRE IV - DEFINITION, REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES**

**Article 3 - CHARGES DE PREMIERE CATEGORIE :**

Charges relatives au fonctionnement de la Société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

**Article 4 - CHARGES DE DEUXIEME CATEGORIE :**

Charges communes entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble.

**Article 5 - CHARGES DE TROISIEME CATEGORIE :**

Charges liées à l'occupation entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble - **FRAIS DE SEJOUR.**

**Article 6 - Règlement - Provisions - Fonds de prévoyance - Garantie.**

#### **TITRE V - ADMINISTRATION**

**Article 7 - Administration.**

#### **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 8 - Assurances.**

**Article 9 - Litiges.**

# PREMIERE PARTIE

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet :

- 1) De désigner les biens et droits immobiliers auxquels il s'applique ;
- 2) De déterminer les éléments de ces biens qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque associé, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de l'ensemble des associés, dénommés "parties communes" ;
- 3) de fixer en conséquence, les droits et obligations des associés et de déterminer les modalités de séjour et les conditions d'exercice du droit de jouissance de chaque associé ;
- 4) De définir les charges relatives au fonctionnement de la Société à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; les charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, d'autre part. Il déterminera également la contribution de chaque associé à ces charges ;
- 5) D'organiser l'administration des biens sociaux.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les associés et occupants d'une partie quelconque des biens sociaux, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

**Le présent règlement et les modifications susceptibles d'y être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer. La qualité d'associé et la propriété d'un groupe de parts emportent de plein droit adhésion aux dispositions du présent règlement de jouissance.**

Les droits et obligations qui découlent du règlement de jouissance prendront effet à dater de l'acquisition des parts sociales. Ils auront leur plein effet pendant toute la durée de la Société et prendront fin avec elle.

Le cas échéant, chaque associé devra en outre respecter les obligations qui découlent du règlement de copropriété concernant l'immeuble dont font partie les biens immobiliers appartenant à la Société, et notamment toutes les servitudes, charges et conventions qui y sont énoncées.

### TITRE I

#### DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Le présent règlement s'applique aux biens immobiliers ci-après désignés sous le Titre I des "DISPOSITIONS PARTICULIERES"

### TITRE II

#### DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Les droits conférés par la propriété d'un groupe de parts, sont des droits personnels et mobiliers ne donnant pas en principe vocation à attribution en propriété, sauf ce qui a été dit sous l'article 33 des statuts. La Société conserve donc l'entière propriété des biens immobiliers et de ses aménagements.

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les associés pour l'exercice de leur droit de jouissance privative.

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui sont affectés à la jouissance exclusive et temporaire des associés.

Les équipements et le mobilier mis par la Société à disposition des associés dans les parties privatives, constituent des accessoires des parties privatives.

### TITRE III

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

##### Article 1 - Conditions générales d'usage des parties communes et des parties privatives

Chacun des associés pourra user librement des parties communes pour la jouissance de son droit de séjour suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement et à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres associés ou, le cas échéant, aux dispositions du règlement de copropriété.

Chaque associé devra respecter toutes réglementations intérieures particulières qui pourraient être édictées tant pour l'usage des parties privatives que des parties communes.

Aucune modification des aménagements des parties privatives et des parties communes ne pourra être apportée par l'Associé pendant l'exercice de son droit de jouissance.

Chaque associé sera responsable à l'égard tant de la Société que de tout autre associé, des troubles de jouissance et des infractions au présent règlement, ainsi qu'au règlement de copropriété sus-énoncé, de même que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions du présent règlement ou des réglementations intérieures qui pourraient être édictées ultérieurement, pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité à la Société au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par la Gérance après avis du Conseil de Surveillance et entérinés par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La responsabilité de la Société, du Gérant ou de ses mandataires, ou de tout autre organe de gestion ou d'administration, ne pourra être mise en cause en cas de vol, d'action délictueuse ou de dégradation commis dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque associé ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

##### Article 2 - Modalités d'exercice du droit de jouissance

Les associés ne pourront exercer leur droit de jouissance privative sur les locaux correspondant à leur groupe de parts et durant la période qui leur est attribuée que dans les conditions ci-après et en respectant strictement les stipulations du règlement.

- 1) les parts dont la propriété permet d'exercer le droit de séjour et d'usage pendant une période déterminée, sont constituées en groupe indivisibles tels que définis dans les statuts de la Société. (ANNEXE I).
- 2) Les locaux sur lesquels s'exerce le droit de séjour et d'usage attaché à la propriété des parts, devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs. Ils sont affectés à l'usage exclusif d'habitation et devront être utilisés conformément à leur destination et sans dépasser le nombre maximal d'occupants prévus.
- 3) Les objets encombrants devront être déposés dans les locaux spécialement aménagés à cet effet.
- 4) Aucun objet personnel ne pourra être déposé dans les parties communes sauf aménagement spécial à cet effet.
- 5) Aucune enseigne, réclame, écriteau ou inscription ne pourra être apposé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des parties privatives ou communes de l'immeuble, sans autorisation préalable du gérant ou décision de l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire.
- 6) Chaque occupant de l'immeuble devra respecter d'une manière générale l'ordre, la propreté, la salubrité, la sécurité et la tranquillité de l'immeuble, chaque associé étant personnellement responsable de la gêne ou des dégradations qui pourront être le fait, soit de lui-même soit de ses ayants-droit ou de ses ayants-cause.

7) Chaque associé à qui est réservé un droit de séjour a la faculté d'exercer ce droit soit par lui-même, soit par toute personne qu'il lui plaira de se substituer sans pouvoir jamais se décharger sur quiconque des responsabilités auxquelles il est soumis et des obligations qui lui incombent, notamment pour le paiement des charges.

8) L'associé qui désirera faire usage de son droit de substitution devra remplir un formulaire spécialement créé à cet effet, mentionnant les nom, adresse et qualité des personnes qu'il se substituera ; ce formulaire lui sera adressé par la gérance ; il figure sur l'appel de charges. Ce document, dûment signé, devra être remis au régisseur pour que l'accès à l'appartement puisse être autorisé.

9) Chaque associé devra respecter strictement **LE TABLEAU D'AFFECTATION DES PERIODES** figurant à l'Article 37 des Statuts. Chaque année, la gérance diffusera un **CALENDRIER D'OCCUPATION** fixant les dates d'arrivée et de départ pour chaque période, étant ici précisé que **dans le but de faciliter le changement des occupants à la fin de chaque période, les arrivées et les départs se feront conformément au paragraphe 9) Article 2 des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».**

10) **L'ensemble des équipements et du mobilier sera conforme à l'inventaire joint en annexe au présent règlement. (ANNEXE III).**

Il sera remis à chaque occupant, à l'entrée dans les lieux, contre versement d'une **caution** dont le montant est fixé par la Gérance après avis du Conseil de Surveillance et entériné par l'Assemblée Générale Ordinaire, deux clés des locaux auxquels il a vocation en jouissance. La caution sera rendue à l'occupant contre restitution des clés et après libération des locaux.

Il lui sera également fait communication de l'état des lieux établi contradictoirement lors du départ du précédent occupant, il devra faire part de ses observations éventuelles sur celui-ci au Régisseur dans l'heure qui suivra la remise des clés.

11) En cas de retard ou de refus de libérer les locaux aux heures et conditions fixées par le présent règlement, il sera perçu une **indemnité forfaitaire par heure d'occupation au delà de la limite permise** dont le montant est fixé par la Gérance après avis du Conseil de Surveillance et entériné par l'Assemblée Générale Ordinaire.

12) Chaque occupant devra à son départ, restituer les locaux utilisés, vides de tout objet personnel et en remettre les clés au régisseur comme il est dit au paragraphe 10) ci-dessus après qu'un état des lieux ait été établi contradictoirement par l'occupant et le régisseur ou son préposé. Il devra en outre s'acquitter du paiement de tous les services et prestations annexes dont il aura fait utilisation pendant la durée de son séjour ainsi que des **frais occasionnés par la remise en état éventuelle des locaux restitués**, conformément au barème établi par la Gérance (vaisselle cassée, équipement ou mobilier détérioré, ménage non fait, dégâts occasionnés par des animaux familiers...).

13) le régisseur de l'immeuble aura tous pouvoirs à l'effet de constater lesdites infractions au règlement.

Les indemnités forfaitaires perçues à l'occasion de ces infractions, seront versées dans la caisse de la Société. Elles n'annulent pas pour autant le préjudice qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

14) Comme conséquence des dispositions qui précèdent, la Société aura l'obligation d'assurer aux occupants la jouissance paisible de leur droit de séjour sur les locaux sur lesquels il s'exerce, que ce soit à titre privatif ou au titre des parties communes.

15) **En cas d'impossibilité pour cas de force majeure de mettre à disposition d'un associé les biens auxquels il a vocation durant la période au cours de laquelle s'exerce son droit de jouissance**, la Gérance s'efforcera, selon les disponibilités, de mettre à sa disposition, sans frais supplémentaires, des locaux équivalents pendant la période correspondante, soit dans les biens sociaux, soit à proximité ; l'Associé restera alors tenu de régler l'intégralité des charges afférentes à son local et à sa période.

16) Tout associé ou occupant, quelle que soit sa qualité, **accompagné d'animaux familiers**, sera tenu de l'indiquer sur le livre d'inventaire et acquittera auprès du régisseur de la résidence, lors de la remise des clés, une somme dont le montant est fixé par la Gérance après avis du Conseil de Surveillance et entérinée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à titre de **participation aux frais d'entretien courant supplémentaires** sans préjudice de l'application du 12) ci-dessus.

17) Lorsque, conformément à l'Article II des Statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle aura décidé d'ouvrir exceptionnellement l'immeuble à l'exploitation, les Associés n'auront pas un droit personnel d'usage ; ils ne pourront donc pas occuper eux-mêmes directement ces périodes. Ils confieront à la Gérance un mandat de gestion commun et le résultat d'exploitation ne viendra pas en atténuation des charges appelées auprès des Associés ; mais il sera réparti entre eux au prorata de leur participation dans le capital social.

## TITRE IV DEFINITION - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

Les charges et frais sont répartis en trois catégories :

**Article 3 - CHARGES DE PREMIERE CATEGORIE :**  
**Charges relatives au fonctionnement de la Société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.**

Elles comprennent notamment :

- Les frais d'Assemblées et du Conseil de Surveillance ;
- Les honoraires des contrôleurs de gestion ;
- Les honoraires des Conseils extérieurs et d'expertise, le cas échéant ;
- Les honoraires de gestion ;
- L'impôt foncier ;
- Les assurances ;
- La quote-part des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les biens sociaux telles que définies au règlement de copropriété, le cas échéant ;
- Les charges telles que les réparations visées à l'Article 606 du Code Civil et, par extension, toute réparation importante pouvant affecter les sols et les revêtements ainsi que les ascenseurs, toutes les dépenses d'équipement complémentaire ou d'améliorations votées au cours de l'Assemblée Générale annuelle ;
- La moitié du poste salaire et charges Régisseurs.

Elles seront réparties entre tous les Associés au prorata du nombre de parts sociales qu'ils détiennent dans le capital social.

**Article 4 - CHARGES DE DEUXIEME CATEGORIE :**  
**Charges communes entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipements et le fonctionnement de l'immeuble**

Elles comprennent notamment :

- Les produits d'entretien des parties communes (piscine le cas échéant) ;
- La moitié du poste salaire et charges Régisseurs ;
- La taxe d'habitation et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les petites fournitures et travaux de maintenance, autres que ceux visés précédemment ;
- Les abonnements d'entretien ;
- L'abonnement E.D.F. ;
- Un tiers du poste salaire et charges personnel saisonnier ;
- Un tiers de la consommation d'électricité ;
- Un tiers de la consommation d'eau ;
- Deux tiers de la consommation de fuel ;
- Divers.

En ce qui concerne l'énergie (Electricité et Fuel), les dépenses seront réparties en faisant une distinction entre les périodes d'hiver et les périodes d'été telles que définies au TITRE IV des « DISPOSITIONS PARTICULIERES », afin de tenir compte en ce qui concerne ces dépenses, de l'époque à laquelle se situe chaque période de jouissance.

Elles seront réparties entre tous les Associés au prorata des tantièmes de participation définis au TITRE IV des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ». Les périodes de fermeture des biens immobiliers, conformément à l'Article 27 des Statuts, ne seront pas prises en compte dans la répartition des charges de deuxième catégorie.

**Article 5 - CHARGES DE TROISIEME CATEGORIE :**  
Charges liées à l'occupation entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble - FRAIS DE SEJOUR.

Elles comprennent notamment :

- Le mobilier et le matériel de remplacement,
- Les produits d'entretien des parties privatives,
- Le lavage du linge,
- Deux tiers du poste salaire et charges personnel saisonnier,
- Deux tiers de la consommation d'eau,
- Deux tiers de la consommation d'électricité,
- Un tiers de la consommation de fuel.

En ce qui concerne l'énergie (électricité et fuel) il sera fait la même distinction qu'à l'Article 4 ci-dessus.

**Elles seront réparties entre les seuls Associés ayant pour l'exercice considéré, soit utilisé, soit prêté, soit loué, soit échangé leur droit de séjour. La répartition se fera au prorata des tantièmes de participation définis au TITRE IV des « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».**

**Article 6 - Règlement - Provisions - Fonds de prévoyance - Garantie**

1) Pour permettre à la Société de faire face à ses dépenses de fonctionnement, les associés verseront :

- Un fonds de prévoyance permanent dont le montant est fixé et réajusté, si le besoin s'en fait sentir, par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle sur proposition de la Gérance après avis du Conseil de Surveillance ;
- Une provision égale au montant des charges imparties aux mêmes parts lors de l'exercice précédent et payable trois mois avant le commencement de chaque période.

2) De plus, la gérance pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions et dépenses spécifiques à un exercice et votées en Assemblées Générales notamment en vue de faire face à des réparations, améliorations ou travaux importants.

3) Ces versements seront portés au crédit de chaque associé. En cas de cession de parts, ils seront portés au crédit du nouvel associé, le cédant et le cessionnaire devant faire leur affaire personnelle de leur remboursement sans que la Société ait à y intervenir.

4) Les versements prévus ci-dessus devront être effectués **dans les trente jours de la demande qui en sera faite par la gérance.** Passé ce délai, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, les retardataires devront payer un intérêt au profit de la Société, calculé au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de deux points.

L'intégralité des frais engagés pour le recouvrement des charges ci-dessus, sera supportée par l'associé défaillant.

**L'exercice du droit de séjour sera suspendu en cas de défaut de paiement des sommes dues à quelque titre que ce soit.** Le régisseur pourra s'opposer à l'accès dans les lieux de l'associé défaillant. De même, les sanctions prévues à l'article 16 des statuts pourront être appliquées.

## TITRE V ADMINISTRATION

### Article 7 - Administration

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions du règlement de copropriété concernant la gestion de l'immeuble, les biens immobiliers appartenant à la Société sont administrés par un ou plusieurs gérants dans les conditions prévues aux articles 19 et suivants des statuts.

Il est assisté pour cela par le Conseil de Surveillance prévu au titre VI des statuts et élu par l'Assemblée Générale.

Toutes les décisions concernant la gestion des biens de la Société et qui ne seraient pas de la compétence de la gérance, seront soumises à l'Assemblée Générale des associés statuant conformément aux dispositions de l'Article 25 des statuts.

La Gérance a tous les pouvoirs prévus à l'Article 19 des Statuts ; Elle peut nommer un régisseur chargé de gérer les services des biens immobiliers et de veiller à l'application des dispositions du présent règlement. Elle pourra déléguer au régisseur tous pouvoirs qu'il jugera nécessaires à l'effet d'assurer l'entretien et l'administration courante des biens sociaux. Le régisseur aura notamment la faculté d'autoriser ou d'interdire l'accès de l'immeuble dans les conditions fixées par les statuts ou le présent règlement.

## TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 8 - Assurances

La Société souscritra en complément des assurances de la copropriété, des polices couvrant tous les risques pouvant incomber à la Société, à son personnel, à ses membres ou aux occupants du fait de la propriété ou de l'usage des biens immobiliers lui appartenant, tels que : responsabilité civile, risques d'incendie, d'explosions, dégâts des eaux... Elle en fera de même pour ce qui concerne les installations, les équipements et le mobilier.

En cas de sinistre, les indemnités versées par l'assurance seront intégralement affectées à la remise en état ou à la reconstitution desdits biens.

Pour des sinistres d'importance exceptionnelle et affectant la structure même de l'immeuble, une Assemblée Spéciale sera convoquée afin de décider de la meilleure utilisation des indemnités versées.

### Article 9 - Litiges

Toutes contestations concernant l'exécution des clauses et conditions du présent règlement, et en général tous litiges nés de son application, seront de la compétence des tribunaux du lieu de situation des biens sociaux.

# REGLEMENT DE JOUISSANCE DE LA SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL BANDOL LOUIS LUMIERE

## DEUXIEME PARTIE DISPOSITIONS PARTICULIERES

(Les DISPOSITIONS PARTICULIERES renvoient à la numérotation des articles des DISPOSITIONS GENERALES)

### TITRE I DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Le présent règlement s'applique à un ensemble de biens immobiliers à usage d'habitation sis à BANDOL, 20 boulevard Louis Lumière, comprenant 59 studios, réception, un appartement Directeur, 3 chambres de personnel, un salon, chaufferie, locaux techniques et réserves, répartis comme suit :

- Rez-de-chaussée : réception, salon, locaux technique, réserves, rampe d'accès sous-sol, 1 appartement Directeur.
- 1<sup>er</sup> étage : 3 studios six personnes, 2 studios quatre personnes, 1 studio deux personnes, 1 réserve.
- 2<sup>ème</sup> étage : 8 studios six personnes, 2 studios quatre personnes, 1 studio deux personnes, 2 réserves.
- 3<sup>ème</sup> étage : 3 studios six personnes, 8 studios quatre personnes, 4 studios deux personnes.
- 4<sup>ème</sup> étage : 3 studios six personnes, 7 studios quatre personnes, 3 studios deux personnes.
- 5<sup>ème</sup> étage : 1 studio six personnes, 10 studios quatre personnes, 3 studios deux personnes, 1 chaufferie
- 6<sup>ème</sup> étage : 3 chambres de service.

### TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

#### Article 2 - Modalités d'exercice du droit de jouissance

- 9) En vue de faciliter le changement des occupants à la fin de chaque période, les arrivées se feront le premier jour de chaque période à partir de 17 heures ; les départs devront avoir lieu le dernier jour de chaque période avant 10 heures.

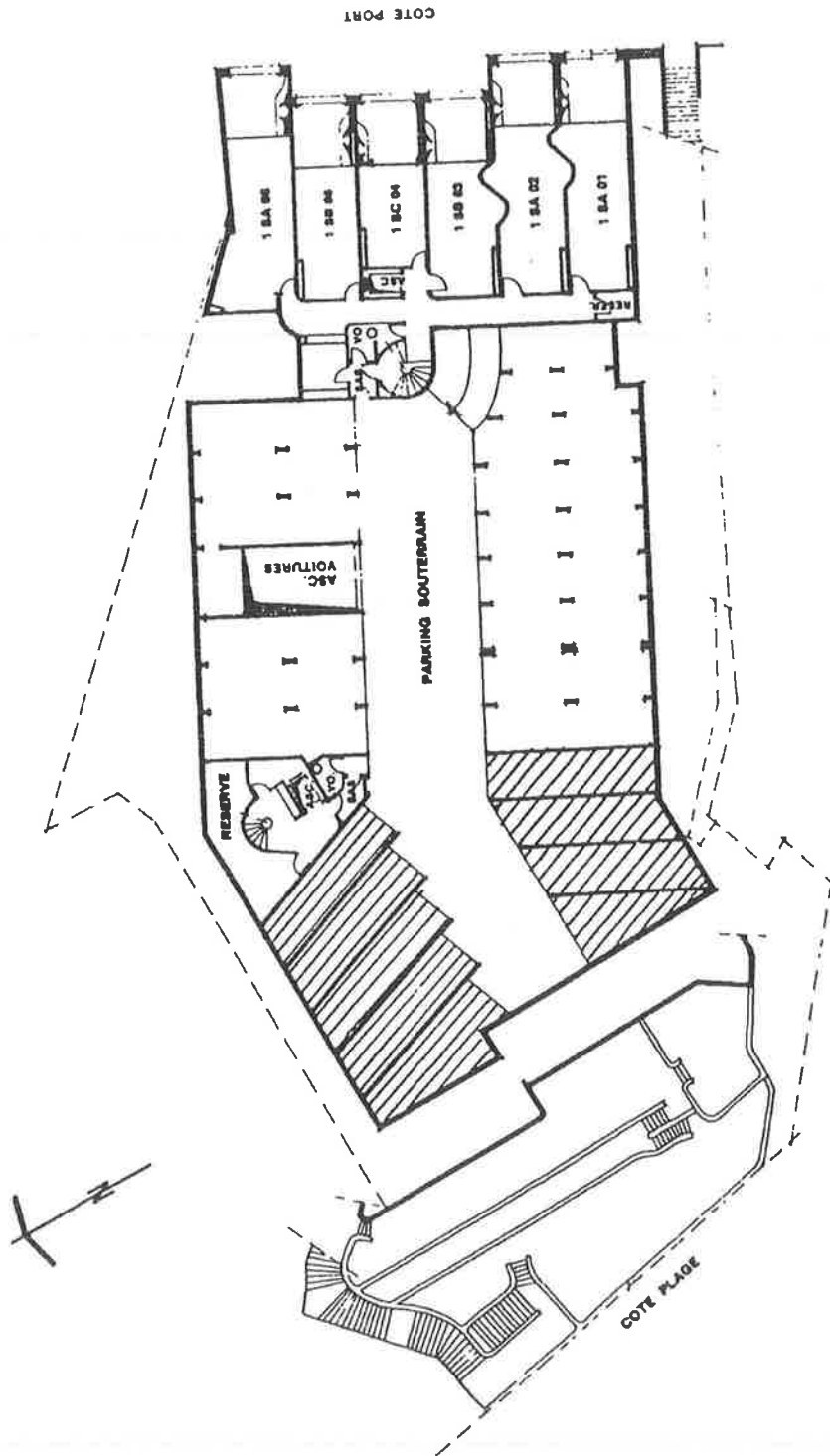
### TITRE IV DEFINITION - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

#### Article 4 - Charges de deuxième et troisième catégories

TABLEAU DE REPARTITION

SAISON	N° de période	PERIODE	TANTIEMES DE REPARTITION		
			STUDIO C 2 personnes	STUDIO B 4 personnes	STUDIO A 6 personnes
H I V E R	20	Octobre 2	3	4	5
	1	Noël	4	6	7
	2	Janvier	4	6	7
	3	Février 1	3	4	5
	4	Février 2	3	4	5
	5	Mars 1	3	4	5
	6	Mars 2	3	4	5
	7	Avril 1	3	4	5
	8	Avril 2	3	4	5
E T E	9	Mai 1	3	4	5
	10	Mai 2	3	4	5
	11	Juin 1	3	4	5
	12	Juin 2	3	4	5
	13	Juillet 1	3	4	5
	14	Juillet 2	3	4	5
	15	Août 1	3	4	5
	16	Août 2	3	4	5
	17	Septembre 1	3	4	5
	18	Septembre 2	3	4	5
	19	Octobre 1	3	4	5

# clubhôtel bandol louis lumiere



ETAGE 1

Les surfaces hachurées  
ne sont pas la propriété de CLUBHOTEL

# clubh tel bandol louis lumiere

Les surfaces hachurées  
ne sont pas la propriété de CLUBHOTEL

