



CONSEIL NATIONAL

DES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES
& DES MANDATAIRES JUDICIAIRES

L'EXAMEN D'APTITUDE A LA PROFESSION D'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

EPREUVE ECRITE
OPTION CIVILE
SESSION 2021

MARDI 18 MAI 2021

De 13 h 30 à 18 h 30

Sujet 1 : 10 points

Vous êtes désigné(e) en qualité d'administrateur provisoire du Port « Soleil » par ordonnance sur requête du président du tribunal Judiciaire (annexe 1).

Ce port est constitué d'une bande de terrain close en bord de rivière , d'une capitainerie , et d'un ponton flottant permettant l'amarrage de 70 bateaux et leur branchement au réseau électrique, chaque indivisaire étant attributaire d'un emplacement .
Il est acquis, au terme de l'arrêt de la Cour d'appel mentionné dans l'annexe 1, que cet ensemble immobilier est une indivision.

Question 1

Vous rédigez la notification de votre désignation et précisez quelles sont les modalités de recours.

Question 2

Les frais de fonctionnement annuels du port s'élèvent à 200 000 €.

Comment allez vous les recouvrer auprès des propriétaires indivis des emplacements ?
Vous préciserez les obligations vous incombant en matière de comptabilité à l'égard de ces derniers.

Question 3

L'un des propriétaires indivis souhaite vendre son emplacement; il vous demande quelles sont les modalités à suivre.

Question 4

L' « Association des défenseurs du port » ,constituée d'une vingtaine de propriétaires d'emplacements, se plaignant de la végétation abondante sur le terrain, vous met en demeure de procéder à son enlèvement.

Avertie de cette demande, l' »Association des Défenseurs de la Vie Naturelle du port », qui elle aussi regroupe une vingtaine de propriétaires d'emplacements, s'oppose à la coupe des herbes, en invoquant la préservation de la faune.

Quelles diligences vous appartient il d'entreprendre ?

Question 4

A la suite de pannes d'électricité récurrentes, il vous est présenté par un indivisaire un devis de réfection totale des installations du port, pour un montant de 100 000 €.

Vous préciserez les conditions d'engagement de cette dépense.

Question 5

lors de votre désignation, vous constatez que certains propriétaires indivis faisaient l'objet de poursuites judiciaires de la part de l'ancien syndic en raison de leurs arriérés de « charges ».

Vous appartient il de poursuivre ces procédures, et selon quelles modalités, d'autant que la trésorerie disponible de l'indivision ne permet pas d'assurer l'entretien du port ?

Question 6

Quels événements pourraient mettre un terme à votre mandat ?

Sujet 2 : 10 points

Vous êtes consulté(e) par Mr Alphonse , qui expose :

Il est gérant de la SCI familiale A , constituée en 1974 pour acquérir des terrains et construire des locaux industriels, qui ont été donnés en location à la société commerciale S, qu'il a fondée, dont il détient toujours le capital, et qu'il dirige.

Le capital initial(100 parts) de la SCI A a été réparti entre sa mère Lucie, à concurrence de 70 parts et la sœur d'Alphonse, dénommée Beatrice, à concurrence de 30 parts.

A l'occasion des 30 ans d' Alphonse, en 1975, Lucie lui a remis 150 € pour qu'il acquiert 20 parts de la SCI lui appartenant.

En 1983, Lucie a donné 1500 € à Alphonse pour l'acquisition de 10 parts supplémentaires de la SCI lui appartenant.

En 1993, Lucie a fait donation de 18 parts en nue propriété à Béatrice, et 22 parts en nue propriété à Alphonse, avec réserve d'usufruit, pour un montant de 800 000 € au total, selon l'évaluation de l'acte notarié.

En 1998, Béatrice a fait donation de 18 parts à ses 3 enfants B1, B2 et B3, avec réserve d'usufruit à son profit sa vie durant et réversion au profit de son mari D.

En 2003, Lucie a fait donation de 20 parts en usufruit à Béatrice.

A partir de 2000, la société commerciale S, confrontée à des difficultés économiques, a obtenu de la SCI, au terme de plusieurs avenant, la suspension du paiement des loyers, puis postérieurement la réduction de leur montant.

Beatrice décède en 2010 et le montant des dividendes qu'elle a perçus de la SCI A au regard de la donation de 2003 est estimé à 280 000€.

Denis, son époux , opte pour l'usufruit des 3/4 et la propriété d'1/4.

Ce dernier, qui n'a pas exercé son option en pleine propriété sur les parts de la SCI A, continue à percevoir les fruits de la donation de 2003(dividendes de la SCI A) pour un montant estimé à 400 000 € entre 2011 et 2017.

Béatrice détenait par ailleurs 30 parts sur 180 de la SCI L, propriétaire d'un appartement à Paris estimés à 800 000 €, le solde du capital étant détenu par Lucie à concurrence de 120 parts et Alphonse, gérant de la SCI L, à concurrence de 30 parts.

L'appartement est occupé à titre gratuit par A1, fils d'Alphonse, depuis plusieurs années.

D n'a pas exercé son option en pleine propriété sur les parts de la SCI L.

Enfin, les enfants de Béatrice ont hérité de leur mère sa part indivise par moitié avec Alphonse d'une maison sur la côte basque, d'une valeur de 800 000 € en 2020.

Cette maison est utilisé principalement par les enfants de Beatrice, qui souhaiteraient en être les seuls propriétaires.

La succession de Béatrice est close.

Lucie décède en 2017.

Elle habitait depuis 2003, sans régler de loyer, dans une maison acquise par Alphonse au moyen d'un Credit bancaire, dont elle a réglé les échéances de prêt pour un montant de 400 000€.

Son compte courant créditeur dans la SCI A, correspondant aux dividendes qu'elle n'a pas perçus, s'élève lors du décès à 900 000 €.

À la demande d'Alphonse, un expert évalue en janvier 2020 la valeur brute de l'immeuble de la SCI A à 4 M€, tout en précisant que l'immeuble industriel est vétuste et qu'il est nécessaire de réaliser 2, 5 M€ de travaux de réhabilitation pour le louer à des tiers.

Le résultat 2020 de la SCI A est de 600 000 €.

Les dettes totales au bilan de la SCI A au 31/12/2020 s'élèvent à 2 M€, et la trésorerie disponible à 1 M€ .

La Société S, qui est le seul locataire de la SCI A, fait l'objet d'un plan de redressement homologué par le Tribunal de commerce depuis septembre 2019 et a réglé la première annuité de passif en 2020.

Mais l'état d'urgence sanitaire a fortement impacté son activité et Alphonse estime que les chances de la société S de régler l'annuité de passif de septembre 2021 sont faibles, et que l'état dégradé de l'immeuble d'exploitation est un obstacle à la cession de l'entreprise, qui emploie de nombreux salariés, à un tiers.

Il envisage donc, en sa qualité de gérant, de cesser tout versement de dividende par la SCI A à partir de 2021, les fonds correspondants étant comptabilisés en comptes courants, d'utiliser la trésorerie disponible pour amorcer les travaux, et de contracter un emprunt bancaire garanti par les comptes courants créditeurs de chaque associé dans la SCI pour les finaliser.

Après le décès de Lucie, un contentieux éclate entre Alphonse et les enfants de Béatrice quant aux diverses libéralités consenties de leur vivant par Lucie et Béatrice en 1974, 1983 et 2003, et les modalités de leur estimation, empêchant le règlement de la succession de Lucie.

Alphonse réclame le rapport des dividendes touchés par le mari de Béatrice, et entend contester les donations faites par sa sœur.

Les neveux souhaitent le rapport des dons de 1974 et 1983.

Tous 4 ont engagé récemment une procédure contentieuse devant le Tribunal compétent.

Dans ce contexte, la situation de la société S se dégrade fortement.

Il n'y a pas de passif de la succession de Lucie.

Il n'y a pas lieu de tenir compte des droits à payer.

Les enfants de Béatrice ne souhaitent pas diriger ou administrer les entreprises concernées, ni en demeurer associés, et souhaitent que le patrimoine immobilier soit vendu dans les délais les plus brefs.

Alphonse souhaite pour sa part conserver l'immeuble de la SCI A et le rénover, et pose le règlement de la succession de Lucie comme un préalable au traitement des difficultés de la SCI.

L'avocat d'Alphonse lui a indiqué qu'un administrateur judiciaire pouvait être désigné en qualité de mandataire ad hoc pour assister les ayants droits dans la recherche de solutions amiables, c'est pourquoi Alphonse vous a contacté(e).

Vous acceptez la mission et êtes désigné(e) en qualité de mandataire ad hoc de la SCI A par le Président du Tribunal Judiciaire avec pour mission de faciliter un accord amiable entre les associés de la SCI A dans l'intérêt de celle-ci.

Question 1 : Quels sont les associés et la répartition du capital des SCI A et L à la suite du décès de Lucie ?

Question 2 : Mr Alphonse vous interroge sur la nature juridique des diverses aides, dons ou libéralités réalisés par Lucie et leur influence sur le périmètre des actifs à partager, notamment les éventuels rapports à succession.

Comment, selon vous, se détermine la masse active à partager entre les héritiers de Lucie ? Vous préciserez les droits respectifs de ceux-ci à l'égard des SCI A et L.

Question 3 : La stratégie envisagée par Alphonse pour financer les travaux dans l'immeuble de la SCI A vous paraît-elle possible et viable ?

Question 4 : en fonction des informations en votre possession, quelle solution amiable pourrait être proposée à Alphonse, B1, B2 et B3 de nature à préserver au mieux l'intérêt de la SCI A et de l'ensemble des parties afin de mettre fin au litige ?

Annexe 1

Requête et ordonnance

SERVICE DES REVENUS

31 AVRIL 1977

T.G.

A Madame, Monsieur le Président du
Tribunal de Grande Instance

**REQUETE
A FIN DE DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE**

Article 815-6 et suivants du Code Civil

1°) La Société

2

1

2°) Monsieur

3°) Monsieur

4°) Monsieur
demeurant :

5°) Monsieur

Avant pour avocat :

l'arrêt du 19 décembre 2012 uniquement en ce qu'il a jugé inexistant le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Port-Soleil ».

Cet arrêt constate que:

« S'agissant de l'appropriation du sol dépendant de l'ouvrage, l'article premier alinéa 2 de la loi s'applique à des ensembles hétérogènes, dont la totalité ou une partie du sol échappe à l'indivision ; ainsi, certains lots peuvent être composés de propriété privative associée à une quote-part de propriété indivise, mais le terrain ne doit pas être entièrement constitutif d'une partie commune, certaines parcelles de celui-ci devant faire l'objet d'une propriété privative.

Il est établi que l'ouvrage immobilier litigieux ne comporte, en réalité, aucune parcelle bâtie ou non, faisant l'objet de droits de propriétés privés, l'ensemble du sol relevant des parties communes ; ainsi, la répartition de la propriété y est conçue de manière homogène en lots comportant chacun une partie privative non bâtie sur l'eau, et une quote-part de parties communes sur les éléments communs, tels notamment les terrains, les pontons et la capitainerie.

Dès lors que cet ouvrage comporte des parties communes à tous, tandis que le caractère hétérogène de la répartition de la propriété, qui est nécessaire pour la constitution d'un ensemble immobilier, n'existe pas en l'espèce, les parties ne peuvent donc valablement soutenir que le statut de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965 leur serait applicable.

Aussi, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ne trouvant pas à s'appliquer à l'ouvrage immobilier litigieux, il n'existe pas de syndicat des copropriétaires, doté de la personnalité civile en application de l'article 14 de cette loi et ayant qualité pour agir en justice en application de l'article 15 de la loi précitée. »

Dans cet arrêt, la Cour constate donc l'existence d'une propriété indivise entre tous les propriétaires des parties communes, c'est-à-dire de l'ensemble des terrains et pontons, mais aucune propriété privative, de sorte qu'il s'agirait non pas d'une copropriété, mais d'une indivision sur un terrain homogène.

Il ressort ainsi clairement des termes de l'arrêt du 24 janvier 2018 que l'ensemble immobilier constitue une indivision soumise au régime des articles 815 et suivants du Code Civil.

Le syndicat des copropriétaires et son syndic avaient pour mission, dans le cadre de cet ensemble spécifique, l'entretien des terrains, d'une porte d'accès à la Seine, de régler la redevance aux Voies Navigables de France, l'entretien des espaces verts et des pontons, la gestion de l'ensemble notamment et la fourniture à chaque ponton (auxquels sont amarrées des péniches) de l'électricité, l'eau, et le service d'évacuation par un réseau commun des eaux vannes et usées.

La société qui n'est de fait plus syndic compte tenu de la disparition du syndicat des copropriétaires, est dans l'incapacité de gérer ce qui, avant l'arrêt du 24 janvier 2018, était une copropriété, et maintenant une indivision.

De sorte que les services de fourniture d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées et vannes ne peut plus être assurés ce qui constitue un péril imminent.

L'absence de possibilité pour l'ancien syndic de gérer l'ensemble des pontons et terrains indivis est préjudiciable à tous les propriétaires indivis qui ont pour domicile les péniches qui sont amarrées aux pontons.

Ainsi, l'absence de fourniture électrique entraînera automatiquement:

- l'absence de tirant d'eau pour les bateaux et donc risque de sombrage,
- pour les maisons flottantes l'absence de chauffage et plus de tirant d'eau également,
- l'absence d'éclairage sur les pontons donc risque de chutes et de noyades,
- l'absence d'alimentation des pompes du réseau eaux usées et de ce fait la pollution de la darse et le rejet dans la seine.

Il y a donc urgence pour l'intérêt commun mais aussi pour la protection publique à voir désigner un administrateur pour gérer cet ensemble immobilier.

En application des dispositions de l'article 815-6 du Code Civil, le Président du Tribunal de Grande Instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Par ailleurs, l'article 493 du Code de Procédure Civile prévoit que:

« L'ordonnance sur requête est une décision provisoire rendue non contradictoirement dans les cas où le requérant est fondé à ne pas appeler de partie adverse ».

En l'espèce, les requérants sont fondés à ne pas appeler de partie adverse, l'urgence de la situation et l'existence d'un péril imminent, outre l'impossibilité d'assigner tous les indivisaires dont ils n'ont pas la liste, le syndicat des copropriétaires n'ayant plus d'existence légale, justifiant l'absence de contradictoire.

Les requérants sont donc recevables et bien fondés à solliciter la désignation de tel administrateur judiciaire de l'indivision afin de gérer celle-ci, dans l'intérêt de tous les indivisaires, ce qui permettra à l'ensemble des propriétaires indivis d'obtenir les fournitures indispensables au fonctionnement des pontons, une utilisation normale des bateaux et de leur fournir eau, électricité et autres services indispensables.

Fait à PARIS, le 29/



Pièces jointes :

ORDONNANCE

Nous, Président du Tribunal de Grande Instance :

Vu la requête qui précède et les pièces y annexées,

Vu les articles 815-6 et suivants du Code Civil,

Vu l'article 493 du Code de Procédure Civile,

Désignons

MAIRIE F.

*admission à la
provision*

~~Administrateur Provisoire~~, pour une durée de *1 an*

En qualité d'administrateur provisoire de l'indivision de l'ensemble immobilier « Port :

Disons que l'administrateur provisoire ainsi désigné aura pour mission de gérer cette indivision et de prendre toutes mesures imposées par l'entretien des biens, notamment en cas d'urgence.

Fixons la provision initiale à la charge de l'indivision à la somme de *1.000 euros*

Disons que *l'administrateur provisoire*

Notifiera la présente ordonnance dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les indivisaires.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés,

Disons que la présente ordonnance sera exécutoire sur minute.

FAIT EN NOTRE CABINET

Au Tribunal de Grande Instance

Le

06 97

[Signature]

Annexe 2

Règlement de copropriété de Port soleil

Pages 37 à 40

Pages 52 à 57

TITRE DEUXIEME

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - OBJET

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet :

- a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.
- b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux, tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes.
- c) - d'organiser l'administration de la copropriété, en vue de la bonne tenue de l'immeuble, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- d) - de régler entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée, et les décrets pris pour son application.

ARTICLE II - OPPOSABILITE - DOMICILE

Ce règlement obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux composant l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son

exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera réputé élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article X - CONDITIONS D'OCCUPATION - § B/"Location".

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application.

CHAPITRE DEUXIEME

DESCRIPTION - DESTINATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement consiste en :

Les locaux et emplacements ci-dessus décrits.

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division précité, le présent immeuble est divisé en lots qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

ARTICLE IV - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est principalement destiné au stationnement de bateaux et à l'édification de locaux dont la destination devra être conforme à la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE V - DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble est divisé :

1°) - En parties privatives ci-après définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots désignés en l'état descriptif de division et qui y sont affectés à son usage exclusif et particulier, ou à celui des membres de sa famille, des personnes à son service ou des personnes auxquelles il a conféré un droit de jouissance;

2°) - En parties communes ci-après définies, qui appartiennent indivisément aux copropriétaires, et à chacun d'eux pour une quote part attachée au lot lui appartenant, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du règlement de copropriété.

ARTICLE VI - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un propriétaire.

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux contenues dans le présent règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constitueront des parties privées qui appartiendront exclusivement au propriétaire de ce lot.

Elles comprennent notamment :

- La jouissance d'un emplacement tel que déterminé sur le plan ci-annexé,

- Les parties des bornes de viabilisation affectées à l'usage privatif de chacun des lots (eau, EDF, téléphone, télévision, eaux usées).

ARTICLE VII - COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent notamment, mais seulement si les éléments ci-après énoncés s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

A) Parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception

- La totalité du terrain bâti ou non bâti désigné ci-avant.
- Le sanitaire et le local à usage de capitainerie, dès leur réalisation.
- La partie de terrain à usage de voirie située entre le lot 100 et la Seine, telle que déterminée sur le plan ci-annexé.
- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires à ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

B) Parties communes spéciales aux lots 1 à 39

- Les pontons, principal et secondaires (catways), desservant les lots 1 à 39, ainsi que les accessoires de ces pontons et les conduits de viabilisation qu'ils supportent.
- La partie du chenal correspondant à ces lots.
- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires à ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

CHAPITRE TROISIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

ARTICLE VIII. - DROIT DE PROPRIETE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

- La partie définie sous le n° 51 du plan ci-annexé, au lot n° 37,
- La partie définie sous le n° 46 du plan ci-annexé, au lot n° 38,
- La partie définie sous le n° 57 du plan ci-annexé, au lot n° 39.
- La partie correspondant aux NEUF (9) emplacements, définie sur le plan ci-annexé, aux lots 1 à 39,
- La partie correspondant aux QUATRE (4) emplacements, définie sur le plan ci-annexé, au lot 100.

Étant précisé :

- que chacun des lots de copropriété ci-dessus désignés supportera les charges d'entretien et de réparation de l'emplacement de garage qui lui est affecté,
- que le stationnement ne concerne que des véhicules de tourisme légers d'un tirant d'air maximum de 2,30 mètres.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE XIII

Les charges incombant aux copropriétaires sont :

- 1°) - individuelles,
- 2°) - communes générales à tous les copropriétaires sans exception,
- communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XIV

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Chacun des propriétaires est également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paie les primes de toutes assurances qu'il peut personnellement contracter à raison des choses qui sont sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il peut apporter à ses locaux et paie les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paie également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels et les redevances de fournitures individuelles correspondantes.

Les charges afférentes à l'entretien et à la réparation des parties communes des bornes de viabilisation desservant plus d'un lot seront réparties par parts égales entre les lots bénéficiaires.

ARTICLE XV

CHARGES COMMUNES GENERALES

A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties les parties communes, y compris celles afférentes à l'autorisation d'occupation du Domaine Public. Il en sera de même pour ceux afférents à l'ensemble des parties privatives tant que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs.

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférentes aux parties communes énumérées article VII A) et concernant les parties communes générales à tous les copropriétaires, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipements.

- Les frais d'éclairage des parties communes générales, du balisage des berges et des pontons.

- La rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat.

- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales et exprimée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES PROPRIETAIRES DES LOTS 1 A 39

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux parties communes énumérées article VII B), à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipements.

- Les salaires, les avantages en nature et les charges sociales du personnel de gardiennage de ces lots.

- L'entretien et la réparation du local affecté au gardiennage de ces lots.

- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES PROPRIETAIRES DES LOTS 100 ET 200

Elles comprennent :

- Les salaires, les avantages en nature et les charges sociales du personnel de gardiennage de ces lots.

- L'entretien et la réparation du local affecté au gardiennage de ces lots.

- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces propriétaires au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après.

CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES BERGES

Ces charges seront réparties de manière que chaque groupe de lots supporte celles afférentes à la partie de la Berge en limite de ce groupe et au prorata de la quote-part des parties communes générales comprises en les lots constituant chacun de ces groupes, totalisées pour ces lots.

Ainsi les lots 1 à 39 supporteront les charges afférentes à la partie de la berge en limite de ces lots au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales totalisées pour ces lots.

Il en sera de même des nouveaux lots qui proviendront des lots n°s 100, 200 et 300.

En l'attente de cette division éventuelle, les charges afférentes aux parties des berges en limites des lots 100, 200 et 300 incomberont en totalité à chacun de ces lots pour la partie le concernant.

ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

De même les copropriétaires qui ne respecteraient pas les obligations à leur charge indiquées article X ci-dessus, s'exposeraient à supporter les conséquences qui en résultent.

Le syndic est habilité à prendre toute mesure nécessaire à l'effet du respect de ces obligations et ce aux frais du copropriétaire concerné.

REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

LOTS	CHARGES COMMUNES SPECIALES	
	AUX LOTS 1 A 39	AUX LOTS 100 ET 200
1	90	
2	90	
3	90	
4	90	
5	90	
6	90	
7	90	
8	90	
9	90	
10	143	
11	129	
12	174	
13	208	
14	298	
15	326	
16	369	
17	369	
18	369	
19	369	
20	326	
21	326	
22	312	
23	312	
24	312	
25	312	
26	312	
27	208	
28	208	
29	208	
30	208	
31	208	
32	174	
33	174	
34	560	
35	560	
36	560	

LOTS	CHARGES COMMUNES SPECIALES	
	AUX LOTS 1 A 39	AUX LOTS 100 ET 200
37	560	
38	298	
39	298	
100		1739
200		8261
	10000	10000

Annexe 3

Statuts SCI A

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A

STATUTS

MIS A JOUR LE-#

Article 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts ci-après créées, et tous les propriétaires de parts qui pourraient être créées ultérieurement une société civile particulière qui sera régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les textes subséquents et les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion de tous immeubles ou biens et droits immobiliers par tout moyen, et notamment des immeubles sis à

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3 - DENOMINATION

La société est dénommée ;

A

Dans les actes ou documents destinés aux tiers la dénomination sociale doit être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » suivis de l'indication du capital social.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois sur proposition de la Gérance et par décision extraordinaire des Associés, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts, soit par tout autre moyen, mais sans que les Associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital s'il s'agit de souscriptions en espèces.

Le capital social peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des Associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles d'un montant nominal équivalent ou moindre ayant ou non le même capital.

Article 9 - COMPTES COURANTS

Les membres de la société pourront, avec l'agrément de la gérance, verser des sommes en compte courant, pour la durée et aux taux d'intérêt qui seront fixés d'accord avec la Gérance.

Article 10 - DROITS DES ASSOCIES

Les parts d'intérêt ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Article 11 - CESSIONS DE PARTS ENTRE VIFS

Toute cession de parts d'intérêt s'opère par acte authentique ou sous seings privés. Elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'autant qu'elle a été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Les parts sont librement cessibles entre Associés, mais dans le but de conserver à la société son caractère d'association de personnes, il est formellement convenu qu'elles ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'autant que la cession aura été préalablement autorisée par une décision extraordinaire des Associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

A l'effet d'obtenir cette autorisation l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêt doit en informer la Gérance par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans le mois qui suit cette déclaration, une assemblée générale extraordinaire est convoquée par les soins de la Gérance à l'effet de statuer sur l'acceptation ou le refus de la cession.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés ni contre la société. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours de la délibération.

Si la cession n'est pas autorisée, les parts demeurent la propriété du cédant.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit ou à titre onéreux, lors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

Article 12 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS D'INTERET

En cas de décès d'un Associé, la société continue d'exister entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé, et, éventuellement son conjoint survivant commun en biens.

Lesdits héritiers, ayants droit et conjoint, pour exercer les droits attachés aux parts d'intérêt de l'Associé décédé, doivent justifier de leur qualité héréditaire par la production de l'expédition d'un acte de notoriété.

Article 13 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des Associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées ci-après.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis 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 pris parmi les autres Associés.

Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Article 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports respectifs, les Associés sont tenus des dettes et engagements de la société, chacun dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis-à-vis des créanciers sociaux, les Associés sont tenus conformément à l'article 1863 du Code Civil, mais dans tous les actes qui contiendront des engagements au nom de la société et notamment de ceux relatifs aux emprunts et aux traités d'entrepreneurs, la Gérance devra faire renoncer les créanciers au droit d'exercer une action personnelle contre les Associés de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent par suite de cette renonciation exercer d'action et de poursuites que contre la présente société et sur les biens lui appartenant.

Article 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société est administrée par Monsieur A demeurant A
 en qualité de Gérant, qui a seul la signature sociale donnée par les
 mots « Pour la Société Civile Immobilière » le Gérant unique suivi de sa
 signature.

Monsieur A a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom
 de la société et faire et autoriser tous actes et opérations rentrant dans l'objet social.

Il a notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération n'est pas limitative :

- Administrer les biens de la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations publiques et privées ;
- Consentir, accepter ou résilier tous baux ou locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables ;
- Régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, toucher et recevoir toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle peut devoir. Donner toutes quittances et consentir toutes mainlevées d'inscriptions, oppositions, saisies avec ou sans désistement d'hypothèques et autres droits, le tout avec ou sans constatation de paiement ;
- Passer tous traités ou marchés, faire faire tous travaux et réparations qu'il juge utiles ;
- Transiger et compromettre sur toutes questions relatives à l'administration et à la gestion de la société ;
- Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- Nommer et révoquer tous employés, déterminer leurs traitements et salaires ;
- Consentir le versement dans la caisse sociale, par les Associés de fonds en comptes-courants, déterminer le taux d'intérêt et les modalités de versement et de retrait ;
- Constituer, sous sa responsabilité personnelle, tout mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés.

La durée des fonctions de Gérant n'est pas limitée.

La Gérance peut recevoir en rémunération de ses fonctions des appointements, fixes ou proportionnels fixés d'un commun accord entre les Associés.

Article 16 - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE

L'année sociale commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Il sera tenu des écritures régulières des opérations de la société.

Un inventaire ou état de situation de la société sera dressé le trente et un décembre de chaque année par les soins de la Gérance et soumis aux Associés dans les six mois suivants.

Article 17 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Les produits de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux, de toutes charges sociales, de tous amortissements et de toutes provisions jugées nécessaires par la Gérance, constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices nets sont répartis entre les Associés, gérants, ou non, proportionnellement au nombre de parts possédées par eux.

Toutefois, les Associés peuvent, sur la proposition de la Gérance reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices, ou effectuer tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les Associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Article 18 - MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les Associés peuvent, d'un commun accord, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Ils peuvent notamment décider la transformation de la présente société en société commerciale de toute autre forme admise par les Lois françaises, et ce, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

Article 19 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La liquidation totale de la société ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration du terme fixé pour sa durée, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le ou les gérants qui se trouveront en fonctions le jour de la dissolution de la société auront tous pouvoirs pour opérer la liquidation.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus soit pour partager en nature entre les Associés les biens faisant partie de l'actif social, soit pour vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront avantageux les biens de la société, en toucher le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, et donner désistement de tous droits avec ou sans constatation de paiement.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ou formalités judiciaires, les Associés fussent-ils mineurs ou incapables.

Le produit net de la liquidation, après règlement des engagements sociaux, est réparti entre les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 20 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever, soit contre les Associés et le ou les Gérants, soit entre les Associés au sujet des affaires sociales, seront soumises à la juridiction du Tribunal compétent du siège social.

A cet effet, tout Associé devra faire éllection de domicile dans le ressort judiciaire du siège social et toutes assignations seront régulièrement délivrées à ce domicile élu ; à défaut d'éllection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.