

DOCUMENTS DE VENTE

APPARTEMENT

ANNEXES

COMITE DE GESTION DU VILLAGE : CONSTITUTION (Preliminaire)

SOCIETE DE GESTION : REGLEMENT (Preliminaire)

MOUILLAGES ET PARAGES : REGLEMENT DE CONDUITE (Preliminaire)

**RECONNAISSANCE PAR L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR reconnaît et accepte par la présente avoir lu les ANNEXES contenues dans ce document, et s'être familiarisé avec leur contenu.

DATE à \_\_\_\_\_ ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 200\_\_

POUR TEMOINS :

1. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
L'ACQUEREUR

2. \_\_\_\_\_

DOCUMENTS RELATIFS A LA VENTE : APPARTEMENT

ANNEXES

TABLE DES MATIERES

	Page
1. ANNEXE 2.B - COMITE DE GESTION DU VILLAGE : CONSTITUTION (Preliminaire) .....	5
2. ANNEXE 2.C - SOCIETE DE GESTION : REGLEMENT (Preliminaire) .....	31
3. ANNEXE 3.A - MOUILLAGES ET PARAGES : REGLEMENT DE CONDUITE (Preliminaires) .....	57

**COMITE DE GESTION DU VILLAGE**  
**CONSTITUTION (Preliminaire)**

CONSTITUTION

INDEX

Page

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....	<del>66</del>	Deleted: 5
2.	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR .....	<del>99</del>	Deleted: 5
3.	STATUT LÉGAL ET RESPONSABILITÉ LIMITÉ .....	<del>1010</del>	Deleted: 5
4.	OBJET .....	<del>1010</del>	Deleted: 5
5.	POUVOIRS .....	<del>1010</del>	Deleted: 5
6.	DÉVELOPPEMENT D'EDEN ISLAND .....	<del>1010</del>	Deleted: 5
7.	MEMBRES .....	<del>1111</del>	Deleted: 5
8.	DROITS DES MEMBRES .....	<del>1111</del>	Deleted: 5
9.	OBLIGATIONS DES MEMBRES .....	<del>1212</del>	Deleted: 5
10.	RESTRICTION SUR LE TRANSFERT .....	<del>1313</del>	Deleted: 5
11.	DIRECTIVES DE STYLIQUE .....	<del>1313</del>	Deleted: 5
12.	REGLEMENT DU COMITÉ .....	<del>1515</del>	Deleted: 5
13.	REVENTE ET LOCATION .....	<del>1616</del>	Deleted: 5
14.	SERVICES ET MAINTENANCE .....	<del>1717</del>	Deleted: 5
15.	ZONES COMMUNES .....	<del>1818</del>	Deleted: 5
16.	PARAGES ET MOUILLAGES .....	<del>1818</del>	Deleted: 5
17.	TAXES .....	<del>1919</del>	Deleted: 5
18.	DIRECTEUR .....	<del>2020</del>	Deleted: 5
19.	PRÉSIDENT .....	<del>2121</del>	Deleted: 5
20.	REPRÉSENTANTS .....	<del>2121</del>	Deleted: 5
21.	RÉUNIONS GÉNÉRALES .....	<del>2424</del>	Deleted: 5
22.	PROVISION ET INVESTISSEMENT DES FONDS .....	<del>2727</del>	Deleted: 5
23.	AUDITEURS .....	<del>2727</del>	Deleted: 5
24.	FIN DE L'ANNÉE FISCALE .....	<del>2727</del>	Deleted: 5
25.	COMPTES .....	<del>2727</del>	Deleted: 5
26.	AUDIT .....	<del>2727</del>	Deleted: 5
27.	RESPONSABILITÉ ET INDEMNITÉ .....	<del>2828</del>	Deleted: 5
28.	VIOLATION .....	<del>2828</del>	Deleted: 5
29.	JUGEMENT .....	<del>2929</del>	Deleted: 5
30.	AVIS ET DOMICILIUM .....	<del>3030</del>	Deleted: 5
31.	AMENDEMENT DE LA CONSTITUTION .....	<del>3131</del>	Deleted: 5

## 1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 1.1 Dans cette CONSTITUTION, les termes suivant auront, à moins que le contexte ne le stipule autrement, les significations qui leur sont attribuées ci-après -
- 1.1.1 « VOIE D'ACCÈS » fait référence à -
- 1.1.1.1 la chaussée qui relie EDEN ISLAND au réseau de routes goudronnées sur Mahé ; et
- 1.1.1.2 la route qui traverse l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL permettant l'accès à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ;
- 1.1.2 « COMITÉ » fait référence au Comité de Gestion du Village d'Eden ISLAND, développé selon les termes de cette CONSTITUTION ;
- 1.1.3 « AUDITEURS » fait référence aux auditeurs du COMITÉ de temps à autre ;
- 1.1.4 « POSTE D'AMARRAGE » fait référence à chaque mouillage situé dans l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ;
- 1.1.5 « BAIL DE POSTE D'AMARRAGE » fait référence à un contrat de bail écrit selon lequel le PROMOTEUR ou le comité (selon le cas) loue un POSTE D'AMARRAGE à un MEMBRE ou un autre ayant droit ;
- 1.1.6 « CONSEIL D'ADMINISTRATION » fait référence au conseil d'administration REPRÉSENTANT le COMITÉ de temps à autre ;
- 1.1.7 « PRÉSIDENT » fait référence au président du CONSEIL D'ADMINISTRATION de temps à autre ;
- 1.1.8 « CHANGEMENT DE CONTROLE » fait référence, en relation à une PARCELLE RESIDENTIELLE SIMPLE, à tout changement ou altération apporté, de quelque manière que ce soit, au DROIT DE VOTE CONTROLANT dans la société, association, société en fiducie ou autre entité ou personne morale, qui est le PROPRIETAIRE de cette PARCELLE RESIDENTIELLE SIMPLE ;
- 1.1.9 « ENSEMBLE DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL » fait référence à -
- 1.1.9.1 la parcelle de terrain détenue sous le Titre N° V12514 et louée au PROMOTEUR par le Gouvernement de la République des Seychelles selon la Loi sur l'Enregistrement des Terrains (Chap. 107 de la Loi des Seychelles) ; et comprend
- 1.1.9.2 tout terrain défriché selon le CONTRAT DE DEFRICHAGE et intégré à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ;
- 1.1.9.3 toute(s) autre(s) extension(s) ou transformation(s) apportée(s) à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL par le PROMOTEUR de temps à autre ;
- et en comprend toutes subdivisions et consolidations pouvant y être apportées ;
- 1.1.10 « ZONES COMMUNES » fait références aux zones du DÉVELOPPEMENT, autres que les PARCELLES enregistrées sur lesquelles de BÂTIMENTS ont été, ou seront, érigés, que des AMÉLIORATIONS aient été apportées ou non à ces zones, et comprennent toutes les routes, trottoirs, et autres zones qui ont été, ou seront, désignées pour l'utilisation commune par les MEMBRES ;
- 1.1.11 « LOI SUR LES SOCIÉTÉS » fait référence à la Loi sur les Sociétés de 1972 (telle qu'amendée) de la République des Seychelles ;
- 1.1.12 « LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ » fait référence à la Loi sur la Copropriété (Chap. 41A de la Loi des Seychelles) (telle qu'amendée) ;
- 1.1.13 « BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ » fait référence à un bâtiment subdivisé (tel que prévu dans la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) érigé sur une COPROPRIÉTÉ ;
- 1.1.14 « COPROPRIÉTÉ » fait référence à une parcelle pour laquelle un plan de copropriété (tel que ce terme est défini dans la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) a été, ou sera, enregistré ;
- 1.1.15 « CONSTITUTION » fait référence à la constitution présentée dans ce document, telle qu'amendée de temps à autre, et sera censée inclure tous les statuts qui en découlent de temps à autre ;
- 1.1.16 « DROIT DE VOTE CONTROLANT » fait référence à -

- 1.1.16.1 en relation à une société, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, comprenant, sans limitation, en vertu de la détention ou de la possession à titre de bénéficiaire de parts, d'actions, d'obligations ou de tout autre type d'intérêt dans une telle société, ou dans la / les société(s) de portefeuille de cette société -
- 1.1.16.1.1 le fait de remporter, d'être dirigé à remporter, un nombre suffisant de votes lors de toute réunion générale des membres de cette société, passer une résolution ordinaire de tels membres contre les votes opposés de tous les autres membres de cette société qui sont autorisés à assister à de telles réunions et à y voter ; et / ou
- 1.1.16.1.2 le fait de contrôler la nomination et / ou la révocation du / des directeur(s) qui détient / détiennent la majorité des droits de vote lors d'une réunion du conseil d'administration de cette société ;
- 1.1.16.2 en relation à une société de fiducie, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, de -
- 1.1.16.2.1 contrôler la nomination ou la révocation du / des fiduciaire(s) qui détient / détiennent la majorité des droits de vote lors de toute réunion des fiduciaires de cette société de fiducie ; et / ou
- 1.1.16.2.2 contrôler la nomination et / ou la révocation du / des bénéficiaire(s) ayant droit à plus de 50 % du capital ou du revenu de cette société de fiducie ;
- 1.1.16.3 en relation à une association, ou à une autre entité ou personne morale, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, y compris, et sans que cela ne constitue de limite, en vertu de la détention ou de la possession à titre de bénéficiaire de tout type d'intérêt dans un tel comité, ou dans une autre entité ou personne morale -
- 1.1.16.3.1 le fait de remporter, ou d'être dirigé à remporter, un nombre suffisant de votes lors de toute réunion des membres ou des actionnaires de cette association, d'une autre entité ou personne morale, de passer une résolution ordinaire de tels membres contre les votes opposés de tous les autres membres de ce comité, ou de cette autre entité ou personne morale ; et / ou
- 1.1.16.3.2 le fait de contrôler la nomination et / ou la révocation des directeurs ou autres personnes en fonction (selon le cas) de la personne qui contrôle et / ou gère les affaires de ce comité, ou de cette autre entité ou personne morale ;
- 1.1.17 « NÉGOCIATION » ou « TRACTATION » fait référence, en relation à une PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE, à la tractation sur cette PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE ou sur toute partie de celle-ci, y compris toute vente, attribution de toute option ou droit de préemption, transfert, disposition, transmission, location pour une durée excédant deux ans (y compris toute durée de renouvellement) et autres engagements contractés pour cette PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE ou en lien avec cette dernière, et comprend tous les CHANGEMENTS DE CONTRÔLE relatifs à cette PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE ou d'une partie de cette dernière ou d'un intérêt dans cette dernière, qu'une telle tractation ou CHANGEMENT DE CONTRÔLE (selon le cas) soit soumis à une condition suspensive ou résolutoire ;
- 1.1.18 « DIRECTIVES DE STYLIQUE » fait référence aux directives liées aux exigences en matière de stylistique et de construction préparées pour le PROMOTEUR et s'appliquant à ce dernier, tel que prévu dans la clause 11, telles qu'amendées de temps à autre ;
- 1.1.19 « TERRAINS DÉVELOPPÉS » fait référence aux PARCELLES qui ont été ;
- 1.1.19.1 transférées à des PROPRIÉTAIRES par le PROMOTEUR ;
- 1.1.19.2 transférées au COMITE en tant que ZONES COMMUNES par le PROMOTEUR ; ou
- 1.1.19.3 inscrites comme COPROPRIÉTÉS selon la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ ;
- 1.1.20 « PROMOTEUR » fait référence à Eden Island Development Company (Seychelles) Limited (immatriculation numéro 849-959-2), une société dûment immatriculée et constituée selon les lois sur les sociétés de la République des Seychelles, et inclut son / ses successeur(s) en titre et cessionnaire(s) en tant que promoteur du DÉVELOPPEMENT (ou de toute partie de ce dernier) ;
- 1.1.21 « REPRÉSENTANT DU PROMOTEUR » fait référence à un représentant du COMITE nommé par le PROMOTEUR de temps à autre ;
- 1.1.22 « DÉVELOPPEMENT » fait référence au développement de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL ;
- 1.1.23 « NCEUD DE DÉVELOPPEMENT » fait référence à toute zone de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL désigné par le PROMOTEUR comme portion, nœud ou enceinte séparé du DÉVELOPPEMENT SELON 6.5 ;
- 1.1.24 « PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT » fait référence à la période allant de la date de la mise en place de l'ASSOCIATION selon la clause 2 jusqu'à la date à laquelle le dernier transfert de PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE ou APPARTEMENT (selon le cas) du PROMOTEUR à un PROPRIÉTAIRE est enregistré, ou jusqu'à une date plus récente pouvant être stipulée par écrit à l'ASSOCIATION par le PROMOTEUR à quelque moment que ce soit ;

- 1.1.25 « HABITATIONS » fait référence à toutes les VILLAS, MAISONS et BÂTIMENTS DE COPROPRIÉTÉ constituant le DÉVELOPPEMENT ;
- 1.1.26 « EDEN ISLAND » fait référence à l'île connue sous le nom d'Eden Island, une île qui se situe au large, à l'opposé de Roche Caiman, de Mahé, en République des Seychelles, et à toutes les consolidations et subdivisions qui y sont apportées, ainsi qu'à toutes les zones défrichées selon le CONTRAT DE DÉFRICHAGE ;
- 1.1.27 « AMÉLIORATIONS » fait référence à toutes les HABITATIONS, bâtiments ou autres structures sur toutes PARCELLES ou les zones communes et comprend l'aménagement paysager et la plantation ;
- 1.1.28 « LOI SUR L'ENREGISTREMENT DU SOL » fait référence à la Loi sur l'Enregistrement du Sol (Chap. 107 de la Loi des Seychelles) (tel qu'amendé) ;
- 1.1.29 « TAXES » fait référence à la taxe ou aux taxes dont les MEMBRES sont responsables selon cette CONSTITUTION, tel que présenté dans la clause 17 ;
- 1.1.30 « MAISON » fait référence à un bâtiment en duplex érigé, ou qui sera érigé, sur une PARCELLE, ce bâtiment partageant une limite commune avec le bâtiment de la PARCELLE adjacente, et intègre la PARCELLE sur laquelle ce bâtiment est, ou sera, érigé ;
- 1.1.31 « SOCIÉTÉ DE GESTION » fait référence à la personne morale constituée par les PROPRIÉTAIRES des APPARTEMENTS d'un plan de BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ selon la section 13(1) de la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ ;
- 1.1.32 « GÉRANT » fait référence à toute personne ou société nommée ou embauchée par le COMITÉ pour prendre en charge quelque fonction du COMITÉ que ce soit, comme présenté dans la clause 18 ;
- 1.1.33 « MEMBRE » fait référence à tous les membres de l'ASSOCIATION, comme indiqué dans la clause 7 ;
- 1.1.34 « REPRÉSENTANT DES MEMBRES » fait référence à un représentant du COMITÉ nommé par les MEMBRES de temps à autre ;
- 1.1.35 « MOUILLAGES » fait référence aux mouillages de l'ENSEMBLE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL qui comprennent, entre autres, les POSTES D'AMARRAGE, les jetées principales et secondaires, l'atténuateur de vagues, l'entrée du port et les lumières, ainsi que toutes les infrastructures auxiliaires qui se trouvent dans ces zones de mouillage ;
- 1.1.36 « BUREAU » fait référence au siège social du COMITÉ de temps à autre ;
- 1.1.37 « REPRÉSENTANTS » fait référence aux REPRÉSENTANTS du PROMOTEUR et aux REPRÉSENTANTS des MEMBRES collectivement, et incluent les REPRÉSENTANTS substitués et cooptés ;
- 1.1.38 « RÉOLUTION ORDINAIRE » fait référence à une résolution passée soit lors de toute réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION, ou lors de toute réunion générale des MEMBRES, par une majorité ordinaire du total des votes représentés lors de cette réunion, que les électeurs aient été présents en personne ou qu'ils aient voté par procuration, sous réserve de la clause 21.6.3 ;
- 1.1.39 « PROPRIÉTAIRE » fait référence au propriétaire inscrit d'une PARCELLE RÉSIDENTIELLE SIMPLE, ou d'un APPARTEMENT selon le contexte ;
- 1.1.40 « PARCELLE » fait référence à toutes les parcelles (tel que ce terme est défini dans la LOI SUR L'ENREGISTREMENT DU SOL) du DÉVELOPPEMENT, ainsi qu'aux améliorations qui y ont été apportées (si tel est le cas) ;
- 1.1.41 « QUOTA DE PARTICIPATION » fait référence, en relation à une PARCELLE, à un pourcentage exprimé par quatre décimales et calculé par le CONSEIL D'ADMINISTRATION selon 17.14 ;
- 1.1.42 « SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS » fait référence à l'organe statutaire établi dans l'objectif de fournir des services publics en République des Seychelles et pour le DÉVELOPPEMENT (si cela s'applique) ;
- 1.1.43 « CONTRAT DE DÉFRICHAGE » fait référence au contrat écrit relatif aux travaux de défrichage autour d'EDEN ISLAND passé entre la République des Seychelles et le PROMOTEUR le 28 octobre 2005 ou aux alentours de cette date et tel qu'amendé ;
- 1.1.44 « ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL » fait référence à -
- 1.1.44.1 la PARCELLE de terrain détenue sous le Titre N° V12515 selon la Loi sur l'Enregistrement du Sol (Chap. 107 de la Loi des Seychelles), qui mesure environ 47 037 (quarante-sept mille trente-sept) hectares ;
- 1.1.44.2 tout terrain défriché selon le CONTRAT DE DÉFRICHAGE et intégré à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL de temps à autre ; et

- 1.1.44.3 toute(s) autre(s) extension(s) ou altération(s) apportée(s) à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL par le PROMOTEUR de temps à autre selon la clause 6 ;
- 1.1.44.4 et comprend toutes subdivisions ou consolidations qui peuvent y être apportées ;
- 1.1.45 « MEMBRE RÉSIDENTIEL » fait référence à tous les MEMBRES auxquels il est fait référence en 7.1.2 et en 7.1.3 ;
- 1.1.46 « RÉOLUTION » fait référence à une RÉOLUTION ORDINAIRE ou à une RÉOLUTION SPÉCIALE ;
- 1.1.47 « PARCELLE RÉSIDENTIELLE SIMPLE » fait référence à une PARCELLE sur laquelle une MAISON ou une VILLA a été, ou sera, érigée ;
- 1.1.48 « RÉOLUTION SPÉCIALE » fait référence à une résolution passée lors de toute réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION, ou lors de toute réunion générale des MEMBRES, à au moins 75 % du total des votes représentés lors de cette réunion, que les électeurs aient été présents en personne ou qu'ils aient voté par procuration, sous réserve de **Error! Reference source not found.**;
- 1.1.49 « TERRAINS NON DÉVELOPPÉS » fait référence aux zones de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL autres que les TERRAINS DEVELOPPÉS ;
- 1.1.50 « APPARTEMENT » fait référence à une unité (tel que ce terme est défini en section 2 de la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) sur une COPROPRIÉTÉ ;
- 1.1.51 « VILLA » fait référence à un bâtiment autonome érigé, ou qui sera érigé, sur une PARCELLE et comprend la PARCELLE sur laquelle ce bâtiment est, ou sera, érigé ;
- 1.1.52 « PARAGES » fait référence aux voies d'eau (qu'elles soient construites, créées ou existent naturellement) ou au bord des voies qui traversent l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ;
- 1.1.53 toute référence au singulier comprend son pluriel et vice-versa ;
- 1.1.54 toute référence à des personnes physiques comprend les personnes morales et vice-versa ;
- 1.1.55 toute référence à un genre comprend les autres genres (neutre compris).
- 1.2 Lorsque cela s'applique, les dispositions de 1.1 imposent des droits et obligations substantifs aux parties tel qu'indiqué dans la disposition concernée.
- 1.3 Les intitulés des clauses de cette CONSTITUTION ont été insérés afin d'en faciliter la lecture et ne doivent pas être pris en compte dans son interprétation.
- 1.4 Les termes et expressions définis dans toute sous clause portent, pour la clause dont cette sous-clause fait partie, le sens qui est attribué à ces termes et expressions dans cette sous-clause.
- 1.5 Aucune disposition de cette CONSTITUTION ou de tout document qui y est lié ne doit être interprété au désavantage de toute partie à la présente, pour la raison qu'une telle partie a ou est censée avoir développé ou rédigé une telle disposition.
- 1.6 Cette CONSTITUTION est gouvernée par la loi de la République des Seychelles et devra être interprétée selon cette loi, et l'ASSOCIATION ainsi que tous les MEMBRES consentent à la juridiction de tout tribunal compétent de la République des Seychelles pour ce qui est de toute procédure instituée par rapport à cette CONSTITUTION, sous réserve des dispositions de la clause **Error! Reference source not found.**
- 1.7 Lorsque les lois de la République des Seychelles ne connaissent ou ne reconnaissent pas un terme ou une expression juridique contenue dans cette CONSTITUTION, ou un principe juridique auquel les dispositions, termes, expressions contenus dans cette CONSTITUTION se rapportent, ce terme ou cette expression juridique ou ce principe juridique, sera interprété selon les lois de la République d'Afrique du Sud, et mis en œuvre en conséquence.

## 2. DATE D'ENTREE EN VIGUEUR

Le COMITE est considéré comme ayant été créé à la première des dates suivantes : -

- 2.1 la date du premier enregistrement du transfert d'une PARCELLE RESIDENTIELLE SIMPLE ou d'un APPARTEMENT (selon le cas) du PROMOTEUR à un PROPRIETAIRE ;
- 2.2 la date à laquelle le PROMOTEUR met le comité en place, selon ce qu'il considère convenir et au moment qu'il considère convenir.

### 3. STATUT LÉGAL ET RESPONSABILITÉ LIMITÉ

Le COMITÉ est une personne morale enregistrée en tant qu'association selon la Loi sur l'Immatriculation des Associations (Chap. 207 de la Loi des Seychelles) (tel que modifié), et en tant que tel -

- 3.1 ses actifs, ses responsabilités, ses droits et obligations dont il est investi indépendamment de ses MEMBRES ;
- 3.2 sa succession sera à vie ;
- 3.3 toutes les procédures légales seront entreprises par le COMITÉ ou contre ce dernier, au nom du COMITE, et le CONSEIL D'ADMINISTRATION pourra autoriser toute(s) personne(s) à agir au nom du COMITE et à signer tous les documents relatifs au comité, et prendre toutes les étapes relatives au comité pouvant être nécessaire en lien avec de telles procédures légales ;
- 3.4 ses MEMBRES ne pourront, en raison de leur statut de membre, être responsables envers les responsabilités et les obligations du COMITE.

### 4. OBJET

L'objet du COMITE est de faciliter la gestion du DÉVELOPPEMENT et devra comprendre, sans que cela ne constitue une limite, les éléments suivants, sujets aux dispositions de cette CONSTITUTION -

- 4.1 l'arrangement de toutes les utilisations permises dont L'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (ou toute partie de celui-ci) peut faire partie ;
- 4.2 le contrôle de l'esthétique de l'ENSEMBLE RESIDENTIEL ;
- 4.3 la réglementation et le contrôle du développement harmonieux du DEVELOPPEMENT ;
- 4.4 la promotion d'améliorations de qualité au DEVELOPPEMENT ;
- 4.5 la maintenance et le contrôle des ZONES COMMUNES ;
- 4.6 la construction, la maintenance et l'accès à toute obligation de droit de passage sur toute partie du DEVELOPPEMENT en faveur du COMITÉ et / ou de ses MEMBRES ;
- 4.7 l'entretien et la maintenance des VOIES D'ACCES ;
- 4.8 le contrôle de la conformité et du respect des DIRECTIVES DE STYLIQUE ;
- 4.9 la promotion de la sensibilisation et à la responsabilité environnementale parmi les MEMBRES ;
- 4.10 pour passer des contrats de service et autres contrats appropriés avec la SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS ou toute autre autorité pertinente prestataire de services en lien avec le DEVELOPPEMENT ; et
- 4.11 pour passer un contrat ou tout autre arrangement approprié avec un fournisseur, entrepreneur ou une tierce partie, en relation avec l'administration, la gestion et / ou le contrôle du DEVELOPPEMENT ;
- 4.12 la promotion et la protection d'EDEN ISLAND et des intérêts du COMITE.

### 5. POUVOIRS

Le COMITÉ dispose des pleins pouvoirs (y compris ceux dont dispose habituellement une société enregistrée) pour lui permettre d'atteindre ses objectifs, sauf pour ce qui est des pouvoirs expressément exclus par cette CONSTITUTION, ou que cette CONSTITUTION suggère exclure, ou par le statut légal du COMITE en tant qu'association inscrite sous la Loi relative à l'Enregistrement des Associations (Chap. 207 de la Loi des Seychelles) (tel qu'amendée).

### 6. DÉVELOPPEMENT D'EDEN ISLAND

- 6.1 Le PROMOTEUR pourra, à tout moment et de temps à autre -
  - 6.1.1 incorporer à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ou à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (selon le cas) des zones supplémentaires en tant que phases additionnelles de l'ensemble de développement concerné, que le PROMOTEUR a le droit de développer selon ce qu'il estime convenir ;
  - 6.1.2 exclure de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ou de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (selon le cas) les zones, que le PROMOTEUR a le droit de développer selon ce qu'il estime convenir ; et / ou

- 6.1.3 modifier l'utilisation générale de certaines zones de l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ou de l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL (selon le cas).
- 6.2 Le PROMOTEUR pourra, à tout moment, à sa seule et absolue discrétion, faire une demande, sujette à l'approbation des autorités pertinentes, pour faire varier la disposition, le zonage et / ou les limites de l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL et / ou l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL et procéder à ces changements, ceci engageant les MEMBRES qui ne pourront émettre de réclamation de quelque nature que ce soit contre le PROMOTEUR par rapport à ces variations. Dans la mesure où le consentement de l'un des MEMBRES est requis pour ce qui précède, le PROMOTEUR se voit par la présente attribuer de manière irrévocable une procuration par ce MEMBRE pour attribuer un tel consentement au nom de ce MEMBRE, si cela est nécessaire.
- 6.3 Si des zones supplémentaires sont incorporées au DEVELOPPEMENT, le PROMOTEUR sera autorisé à exiger du COMITÉ que le premier propriétaire des PARCELLES et tous les propriétaires enregistrés suivants et chaque SOCIETE DE GESTION en respect d'une PARCELLE pour ces zones supplémentaires, devienne MEMBRE du COMITÉ, aux dates que le PROMOTEUR pourrait déterminer à sa seule discrétion, et selon les mêmes modalités applicables aux autres MEMBRES RESIDENTIELS, *mutatis mutandis*.
- 6.4 Le PROMOTEUR a l'intention de développer et de commercialiser l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL et l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL par phases, selon ce que le PROMOTEUR estime convenir et, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, le PROMOTEUR disposera de droits sans restriction pour ce qui est de la commercialisation de l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL et pour l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL et, en particulier, le droit de mettre en place une signalisation dans l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL et dans l'ENSEMBLE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL.
- 6.5 Le PROMOTEUR aura le droit, à tout moment au cours de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, de créer des NCEUDS DE DEVELOPPEMENT dans le but de gérer et d'administrer le DEVELOPPEMENT.

## 7. MEMBRES

- 7.1 Les MEMBRES du COMITÉ seront -
- 7.1.1 le PROMOTEUR en sa capacité de promoteur, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, et lorsque le PROMOTEUR se compose de plus d'une personne, ces personnes seront considérées conjointement comme ne formant qu'un seul MEMBRE, celui-ci devant être responsable des obligations liées à cette fonction de membre ;
- 7.1.2 chaque PROPRIÉTAIRE de PARCELLE RESIDENTIELLE SIMPLE à l'enregistrement du transfert de la PARCELLE concernée à son nom, et lorsqu'un PROPRIÉTAIRE se compose de plus d'une personne, ces personnes seront considérées conjointement comme ne formant qu'un seul MEMBRE, et seront conjointement et individuellement responsables des obligations liées à cette fonction de membre ;
- 7.1.3 chaque SOCIÉTÉ DE GESTION constituée par les PROPRIÉTAIRES d'APPARTEMENTS d'un BATIMENT EN COPROPRIÉTÉ selon la section 13(1) de la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ ; et
- 7.1.4 chaque propriétaire enregistré d'une portion ou de portions de TERRAINS NON DÉVELOPPÉS, et lorsqu'un propriétaire d'une portion ou de portions de TERRAINS NON DÉVELOPPÉS se compose de plus d'une personne, ces personnes seront considérées conjointement comme ne formant qu'un MEMBRE du COMITÉ, et seront conjointement et individuellement responsables DES obligations liées à cette fonction de membre.
- 7.2 Pour éviter tout doute, il est spécifiquement stipulé que chaque PROPRIÉTAIRE d'APPARTEMENT devra, en vertu de son statut de membre dans la société de gestion, être également tenu par les dispositions de cette CONSTITUTION, et tous les règlements et / ou réglementations passés selon cette CONSTITUTION s'appliqueront à tous les PROPRIÉTAIRES d'APPARTEMENTS, *mutatis mutandis*.
- 7.3 Sauf pour ce qui est du PROMOTEUR, un MEMBRE ne peut abandonner sa fonction de MEMBRE.
- 7.4 Lorsqu'une MEMBRE, sauf pour ce qui est du PROMOTEUR, cesse de posséder une PARCELLE ou une portion de TERRAIN NON DÉVELOPPÉ (selon le cas), il doit, *ipso facto*, cesser d'être MEMBRE du COMITÉ.
- 7.5 Les droits et les obligations d'un membre, sauf pour ce qui est du PROMOTEUR, ne sont pas transférables et chaque MEMBRE doit, dans la mesure où ses capacités le lui permettent, contribuer aux objectifs et aux intérêts du COMITÉ.
- 7.6 Le PROMOTEUR pourra céder la totalité ou portion de ses droits, et / ou déléguer toutes ou portion de ses obligations selon cette CONSTITUTION (et le COMITÉ et tous les MEMBRES consentent par la présente à cette délégation), et le cessionnaire pourra exercer la totalité ou partie de ces droits. Le PROMOTEUR sera autorisé à tout moment et de temps à autre à abandonner, en totalité ou en partie, tous les droits qui lui sont conférés selon cette CONSTITUTION.

## 8. DROITS DES MEMBRES

Le statut de membre du COMITÉ confère à un MEMBRE les droits suivants, *inter alia*, selon les dispositions de cette CONSTITUTION -

- 8.1 le droit d'inspecter les relevés financiers annuels du COMITÉ et / ou d'en recevoir des copies ;

- 8.2 le droit de voter à toutes les réunions générales des MEMBRES selon les dispositions de cette CONSTITUTION ;
- 8.3 le droit de recevoir des avis pour les réunions générales des MEMBRES, d'y participer et de s'y exprimer, selon les dispositions de cette CONSTITUTION ; et
- 8.4 le droit d'organiser une réunion générale des MEMBRES (autre que la réunion générale annuelle), dans la mesure où les MEMBRES détiennent entre eux, en cumulé, pas moins d'un tiers des droits de vote du COMITÉ et en décident collectivement.

## 9. OBLIGATIONS DES MEMBRES

- 9.1 Chaque MEMBRE est obligé de se conformer à -
- 9.1.1 les dispositions de cette CONSTITUTION et tous les règlements et / ou réglementations passées selon cette CONSTITUTION ;
- 9.1.2 tout avis ou arrêté passé par un tribunal de juridiction compétente, toute loi, règlement administratif, ordonnance, proclamation ou réglementation légale imposés par toute autorité pertinente par rapport aux HABITATIONS ;
- 9.1.3 tout contrat conclu légalement par le COMITÉ dans la mesure où ce contrat impose directement ou indirectement des obligations à un MEMBRE ; et
- 9.1.4 toute directive émise par le COMITÉ et / ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION pour réaliser les dispositions de cette CONSTITUTION et / ou tout règlement et / ou réglementation passée selon cette CONSTITUTION.
- 9.2 De plus, chaque PROPRIÉTAIRE d'une PARCELLE RÉSIDENNELLE SIMPLE doit -
- 9.2.1 assurer la maintenance de sa PARCELLE de manière nette et organisée et la conserver en bon état ;
- 9.2.2 ne pas se garer ou autoriser le parking de tout véhicule commercial, bateau, caravane, remorque ou tout véhicule en mauvais état de fonctionnement sur toute route, trottoir, parking du DÉVELOPPEMENT ou tout autre ZONE COMMUNE, et si un tel véhicule / bateau / caravane / remorque doit être garé sur la PARCELLE du PROPRIÉTAIRE, il ne doit pas être visible depuis quelque rue ou PARAGE que ce soit ;
- 9.2.3 ne pas autoriser que se fasse sur quelque PARCELLE que ce soit, de l'opinion du PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION, soit bruyant, désagréable à la vue, préjudiciable ou inacceptable, ou constitue une nuisance publique ou privée, ou une source de dommages ou de perturbation pour un MEMBRE, locataire ou occupant de tout autre PARCELLE ou APPARTEMENT ;
- 9.2.4 s'assurer qu'aucun animal ou oiseaux ne soient hébergés sur sa PARCELLE ;
- 9.2.5 ne pas ériger ou permettre l'érection de panneaux publicitaires sur toute PARCELLE ou sur toute ZONE COMMUNE, sans l'accord écrit du PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite du CONSEIL D'ADMINISTRATION ;
- 9.2.6 ne pas permettre que le nombre d'occupants de son HABITATION (selon le cas) dépasse deux personnes par chambre ;
- 9.2.7 se conformer avec toutes les procédures et tous les contrôles de sécurité imposés par le COMITÉ et / ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION de temps à autre ;
- 9.2.8 s'assurer que lui-même et ses invités n'endommagent pas et ne détruisent pas les arbres, la végétation et l'aménagement paysager des ZONES COMMUNES, y compris le long des bords des PARAGES, et que les plantations sur sa parcelle n'interfèrent pas avec la circulation piétonne ou ne bloquent la vision des conducteurs de véhicules ;
- 9.2.9 accorder aux employés, aux agents et aux représentants du PROMOTEUR et du COMITÉ un accès total et à tout moment pour pouvoir faire toutes les choses considérées comme raisonnablement nécessaires pour construire et / ou stabiliser et / ou entretenir toutes les ZONES COMMUNES, y compris les bords des PARAGES et, si cela s'applique, la / les promenade(s) communale(s) attenante(s) à la PARCELLE du PROPRIÉTAIRE ;
- 9.2.10 ne pas utiliser les bâtiments ou tout autre structure construite sur le DÉVELOPPEMENT, ou permettre que tout autre personne n'utilise ce bâtiment ou ces autres structures, pour un usage qui n'est pas permis par cette CONSTITUTION, ou par tous les règlements et / ou réglementations passés selon cette CONSTITUTION ;
- 9.2.11 ne pas louer ou partager sa PARCELLE (ou toute portion de cette parcelle), que ce soit temporairement ou autre, à moins que le PROPRIÉTAIRE ne s'assure que l'occupant proposé accepte d'être tenu par les dispositions pertinentes de cette CONSTITUTION et par les règlements et / ou réglementations passés selon cette CONSTITUTION ;
- 9.2.12 ne pas intégrer une PARCELLE avec une ou plusieurs autres PARCELLES, sans le consentement écrit préalable du PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite du CONSEIL D'ADMINISTRATION ;

- 9.2.13 ne pas postuler pour la subdivision ou le rezonage de sa PARCELLE dans l'objectif d'apporter une variation, une modification ou une substitution des droits d'usage ;
- 9.2.14 ne pas réaliser ou permettre que ne soit réalisé toute entreprise sur une PARCELLE, ou changer la nature d'une entreprise sur une parcelle, ou utiliser ou permettre l'utilisation de cette PARCELLE pour une utilisation autre que résidentielle, à moins que le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT ou, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, ait approuvé par écrit l'utilisation devant être faite de la PARCELLE, et que l'autorité concernée ait, dans la mesure où cela peut être nécessaire, attribué son accord pour autoriser cet usage selon les lois et réglementations applicables.
- 9.3 Les dispositions de cette clause 9 s'appliquent également à -
- 9.3.1 chaque SOCIÉTÉ DE GESTION, *mutatis mutandis*, sauf que toute référence faite à une PARCELLE doit être une référence à la COPROPRIÉTÉ concernée (ou toute partie de celle-ci) ;
- 9.3.2 tout PROPRIÉTAIRE d'APPARTEMENT, *mutatis mutandis*, sauf que toute référence faite à une PARCELLE doit être une référence à l'APPARTEMENT concerné, avec toute zone des éléments communs (tel que ce terme est défini dans la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) sur les COPROPRIÉTÉS concernées selon laquelle ce PROPRIÉTAIRE dispose d'un droit d'usage exclusif, et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION doit faire en sorte que les dispositions de cette clause 9 soient incluses dans le règlement pertinent de cette SOCIÉTÉ DE GESTION et que chaque membre de cette SOCIÉTÉ DE GESTION se conforme intégralement aux dispositions de cette clause 9. Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION reconnaît et accepte d'être responsable de toute violation et / ou non respect par ses membres des dispositions de cette clause 9 ; et
- 9.3.3 chaque locataire, sous locataire et autres occupants de toute PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE ou de tout APPARTEMENT (ou d'une partie de ces derniers), *mutatis mutandis*, et chaque PROPRIÉTAIRE reconnaît et accepte d'être responsable de toute violation des dispositions de cette clause 9 par le locataire ou le sous locataire pour ce qui est de cette PARCELLE ou de cet APPARTEMENT (ou d'une partie de ces derniers).

## 10. RESTRICTION SUR LE TRANSFERT

- 10.1 Aucun PROPRIÉTAIRE ne peut entamer de NÉGOCIATION par rapport à sa PARCELLE à moins que deux REPRÉSENTANTS autorisés (l'un d'eux devant être un REPRÉSENTANT DU PROMOTEUR si cette NÉGOCIATION a lieu au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT), ou leurs représentants dûment autorisés, ont certifié par écrit que le COMITÉ approuve cette TRACTATION. Une condition doit être insérée à cet effet dans chaque acte de transfert de propriété pour chaque PARCELLE RÉSIDENIELLE SIMPLE.
- 10.2 Un tel certificat ne devra pas être émis si -
- 10.2.1 ce PROPRIÉTAIRE est endetté vis-à-vis du COMITÉ de quelque manière que ce soit par rapport aux TAXES et à toutes autres sommes dues au COMITÉ selon cette CONSTITUTION et n'a pas réussi à fournir de cautionnement pour le paiement de ces taxes selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION estime adéquat ;
- 10.2.2 ce PROPRIÉTAIRE a violé l'une des dispositions de cette CONSTITUTION ou l'un des règlements et / ou réglementations passés selon cette CONSTITUTION ;
- 10.2.3 la personne souhaitant acquérir la PARCELLE n'a pas pu ou a refusé de s'engager par écrit à devenir MEMBRE du COMITÉ et à respecter la CONSTITUTION pour la durée pendant laquelle il possèdera la PARCELLE, sous quelque forme pouvant être considérée adéquate par le CONSEIL D'ADMINISTRATION ; et / ou
- 10.2.4 ce PROPRIÉTAIRE n'a pas pu ou a refusé de verser une somme raisonnable au COMITÉ (telle que déterminée par le CONSEIL D'ADMINISTRATION de temps à autre) pour la fourniture de ce certificat.
- 10.3 Lorsqu'un PROPRIÉTAIRE négocie sur une PARCELLE, et que ce PROPRIÉTAIRE loue un MOUILLAGE par un BAIL DE MOUILLAGE, l'accès à ce MOUILLAGE ne pouvant se faire que par l'accès à la PARCELLE de ce PROPRIÉTAIRE, le certificat dont il est fait référence en 10.2 devra également ne pas être fourni si la personne qui souhaite acquérir cette PARCELLE n'a pas pu ou a refusé d'accepter de manière inconditionnelle la cession et l'attribution de tous les droits et obligations selon cette LOCATION DE MOUILLAGE, sous quelque forme pouvant être considérée adéquate par le CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 10.4 Les dispositions de cette clause 10 doivent, lorsque cela s'applique, également engager toutes les personnes, sauf pour ce qui est du PROMOTEUR, qui occupent toute PARCELLE, et sous quelque PROPRIÉTAIRE que ce soit, quelle que soit la nature de cette occupation.
- 10.5 Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION devra faire en sorte que les dispositions de cette clause 10 soient incluses dans les règlements pertinents de cette SOCIÉTÉ DE GESTION et que chaque membre de cette SOCIÉTÉ DE GESTION se conforme à toutes les dispositions de cette clause 10. Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION sera responsable en cas de violation ou de non respect de l'une des dispositions de cette clause 10 par l'un de ses membres.

## 11. DIRECTIVES DE STYLIQUE

- 11.1 Afin de maintenir le haut niveau de l'apparence et de la stylisme du DÉVELOPPEMENT et garantir l'apparence attirante et harmonieuse du DÉVELOPPEMENT, le PROMOTEUR peut formuler des DIRECTIVES DE STYLIQUE pour ce qui est des exigences

relatives à l'apparence, à la stylistique et à la construction qui s'appliquent au DÉVELOPPEMENT. Les DIRECTIVES DE STYLIQUE feront partie intégrante de cette CONSTITUTION et pourront être modifiées de temps à autre par le PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION.

- 11.2 Toutes les AMÉLIORATIONS réalisées sur les TERRAINS DÉVELOPPÉS devront se conformer aux dispositions des DIRECTIVES DE STYLIQUE.
- 11.3 Aucune construction, érection ou modification des AMÉLIORATIONS sur les TERRAINS DÉVELOPPÉS (« TRAVAUX ») ou ajouts à ces derniers ne peuvent commencer ou être réalisés sans l'accord écrit préalable des plans et du cahier des charges relatifs aux TRAVAUX par le PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION. Par rapport à cette question, une série complète de plans et de cahier des charges proposée pour les TRAVAUX et préparée selon les DIRECTIVES DE STYLIQUE, sera, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, soumise au PROMOTEUR et, par la suite, au CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 11.4 Pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, le PROMOTEUR déterminera, à sa seule et absolue discrétion, si les plans et le cahier des charges relatifs aux TRAVAUX sont conformes aux DIRECTIVES DE STYLIQUE, et sa détermination sera, sur cette question, considérée comme finale et engagera le MEMBRE concerné. À l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, cette détermination sera réalisée par le CONSEIL D'ADMINISTRATION à sa seule et absolue discrétion.
- 11.5 Le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite le CONSEIL D'ADMINISTRATION, pourra ne pas accorder les accords mentionnés dans cette clause 11, sujet à la conformité des modifications ou amendements apportés aux plans et cahier des charges des TRAVAUX et / ou à d'autres conditions que le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas) pourraient demander ou imposer à leur seule discrétion.
- 11.6 Un accord attribué par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas) devrait être donné par écrit et signé par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas). Avant de donner cet accord, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas) pourrait demander à avoir ce qui suit -
- 11.6.1 les descriptions, les dessins et / ou les plans selon ce qui est nécessaire pour leur permettre de considérer la question ;
- 11.6.2 le détail des matériaux de construction devant être utilisés ;
- 11.6.3 toute autre documentation qu'ils pourraient demander.
- 11.7 Aucun accord ne sera donné à moins que tous les entrepreneurs désignés pour réaliser les TRAVAUX (ou toute partie de ceux-ci) n'aient renoncé à leurs privilèges respectifs en respect des TRAVAUX ou des PARCELLES concernées (ou de toute partie de celles-ci) ou en respect des ZONES COMMUNES (si cela s'applique), par écrit, sous une forme acceptable pour le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite, pour le CONSEIL D'ADMINISTRATION, à leur seule et absolue discrétion.
- 11.8 Chaque MEMBRE devra, lors de la soumission des plans et du cahier des charges relatifs aux TRAVAUX au PROMOTEUR ou au CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas) selon les termes de la clause 11.3, verser une caution au COMITÉ d'un montant devant être déterminé de temps à autre par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas), ce montant devant être conservé par le COMITÉ dans une fiducie.
- 11.9 À l'achèvement des TRAVAUX, le COMITÉ devra, si le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, sont satisfaits, à leur seule et absolue discrétion, et que les ZONES COMMUNES (ou toute partie de celles-ci) n'ont pas subi de dommages à la suite des TRAVAUX et que les TRAVAUX ont été réalisés selon les plans et cahier des charges dûment approuvés, rembourser la caution au MEMBRE ;
- 11.10 Dans le cas où -
- 11.10.1 les ZONES COMMUNES (ou toute partie de celles-ci) ont subi des dommages de quelque nature que ce soit à la suite des TRAVAUX ; ou
- 11.10.2 les TRAVAUX n'ont pas été réalisés selon les plans et cahiers des charges dûment approuvés ;
- le membre devra, sous 21 jours après en avoir reçu la demande -
- 11.10.3 remédier au dommage ; et / ou
- 11.10.4 apporter des modifications aux AMÉLIORATIONS afin de garantir la conformité aux plans et cahiers des charges dûment approuvés ;
- à la satisfaction du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION, sans quoi, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas) pourront, selon les droits que le PROMOTEUR, le CONSEIL D'ADMINISTRATION ou le COMITÉ pourraient avoir en conséquence d'un tel échec, faire appel à un entrepreneur ou à des entrepreneurs indépendants pour remédier au dommage et procéder à ces modifications, et d'utiliser la caution pour rembourser les coûts de cette réparation et / ou modification.

- 11.11 Si la somme versée en caution au COMITÉ ne suffit pas pour couvrir le montant de la réparation ou modification (selon le cas) par l'entrepreneur ou les entrepreneurs indépendants employés par le PROMOTEUR, ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, le COMITÉ pourra exiger du MEMBRE de rembourser la différence. Toute somme d'argent ainsi due par un MEMBRE devra être versée en plus des TAXES dues au COMITÉ par ce MEMBRE.
- 11.12 Une fois approuvés par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas), les plans et les cahiers des charges seront soumis à toutes les autorités concernées pour être approuvés, et une fois l'accord obtenu, le MEMBRE concerné devra se conformer à toutes les conditions et à toutes les normes imposées par les autorités concernées, celles-ci pouvant s'ajouter aux exigences des DIRECTIVES DE STYLIQUE en plus des plans et cahiers des charges approuvés.
- 11.13 Tous les plans, en dépit de l'approbation par les autorités concernées, qui n'ont pas été préparés et / ou soumis et / ou approuvés en conformité avec les dispositions de cette clause 11, seront invalides.
- 11.14 Le MEMBRE sera responsable de tous les coûts relatifs à l'étude et à la considération des plans soumis par le MEMBRE au PROMOTEUR ou au CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas).
- 11.15 Si un MEMBRE ne se conforme pas aux obligations contenues dans cette clause 11, le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, pourra, sans que cela ne constitue une obligation, en plus des autres droits dont ils peuvent disposer ou recours qui sont à leur disposition selon cette CONSTITUTION ou de manière légale -
- 11.15.1 imposer une pénalité financière journalière, dont la somme sera déterminée de temps à autre par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION (selon le cas), sur avis au MEMBRE, si le MEMBRE ne se conforme pas aux obligations de cette clause 11 ;
- 11.15.2 pénétrer sur toute PARCELLE afin d'inspecter cette PARCELLE et toutes les AMÉLIORATIONS qui y sont apportées.
- 11.16 Les dispositions de cette clause 11 s'appliquent aux PROPRIÉTAIRES d'APPARTEMENTS, *mutatis mutandis*, et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION devra s'assurer que les dispositions de cette clause 11 sont incluses dans les règlements pertinents de cette SOCIÉTÉ DE GESTION et que tous les MEMBRES de cette SOCIÉTÉ DE GESTION se conformeront intégralement aux dispositions de cette clause 11. Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION sera responsable en cas de violation ou de non conformité à cette clause 11 ou aux DIRECTIVES DE STYLIQUE par ses MEMBRES.

## 12. REGLEMENT DU COMITÉ

- 12.1 Sujet à toutes restrictions imposées ou directions données lors d'une réunion générale des MEMBRES, le CONSEIL D'ADMINISTRATION pourra (mais n'y sera pas obligé) de temps à autre, émettre des règles, et amender ou modifier ces règles, en lien, *inter alia*, avec ce qui suit -
- 12.1.1 la gestion et le contrôle du DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.2 la poursuite et la promotion des objectifs du COMITÉ y compris la promotion d'une meilleure gestion des affaires du COMITÉ et la progression des intérêts des MEMBRES ;
- 12.1.3 l'utilisation et l'occupation des ZONES COMMUNES (ou de parties de celles-ci) ;
- 12.1.4 la gestion et l'utilisation des MOUILLAGES ;
- 12.1.5 la conservation de l'environnement naturel dans le DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.6 la circulation piétonne et motorisée, y compris sur le parking, dans le DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.7 la réalisation de toute entreprise dans le DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.8 la conduite des PROPRIÉTAIRES, locataires, résidents ou visiteurs du DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.9 la gestion et l'utilisation des PARAGES ;
- 12.1.10 la nature, le contenu et la stylique des jardins et des zones paysagées du DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.11 l'admission de toute personne dans le DÉVELOPPEMENT, y compris les conditions selon lesquelles les personnes peuvent entrer dans le DÉVELOPPEMENT, et l'éviction de toute personne qui n'est pas autorisée à être présente sur le DÉVELOPPEMENT ;
- 12.1.12 le stockage des substances inflammables et autres substances dangereuses ;
- 12.1.13 la mise en vigueur des règles passées selon cette CONSTITUTION et l'adjudication des conflits liés à l'application et / ou l'interprétation des règlements ;

- 12.1.14 L'introduction d'amendes et autres pénalités pouvant être payables par des MEMBRES, locataires, résident ou visiteur pour avoir contrevenu aux dispositions de cette CONSTITUTION ou à tout règlement ou réglementation passés dans le cadre de celle-ci, ou ne pas les avoir respectés.
- 12.2 Tous les règlements passés selon cette clause 12 doivent engager -
- 12.2.1 chaque MEMBRE ;
- 12.2.2 chaque PROPRIÉTAIRE d'APPARTEMENT, *mutatis mutandis*, et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION doit s'assurer que tous les membres se conformeront aux règlements passés dans le cadre de cette CONSTITUTION et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION reconnaît et accepte qu'elle sera responsable en cas de violation ou de non respect par ses membres ;
- 12.2.3 chaque résident du DÉVELOPPEMENT, *mutatis mutandis*, et chaque MEMBRE devra s'assurer que ses représentants, locataires, les membres du ménage, les visiteurs, les invités et autres personnes liées à ce MEMBRE se conforment aux règlements passés dans le cadre de cette CONSTITUTION et chaque MEMBRE reconnaît et accepte qu'il sera responsable en cas de violation ou de non conformité par l'un de ses représentants, locataires, membres de sa famille, visiteurs, invités et autres personnes liées à ce MEMBRE.
- 12.3 Le LOUEUR pourra consentir, selon la clause 12.2 sujet à la condition que la ZONE LOUÉE sera substituée par un autre POSTE D'AMARRAGE de même taille ou plus grand, selon ce que le LOUEUR estime convenir, à moins que la ZONE LOUÉE ne puisse être accédée qu'en passant par l'habitation, auquel cas la ZONE LOUÉE restera la même.

### 13. REVENTE ET LOCATION

- 13.1 Chaque MEMBRE RÉSIDENTIEL reconnaît et accepte qu'il est dans l'intérêt du COMITÉ et de tous ses MEMBRES que la commercialisation et la vente de PARCELLES soit gérée et réalisée de manière cohérente et régulière. Par conséquent, chaque MEMBRE RÉSIDENTIEL ne doit, si et lorsqu'il a l'intention d'entamer des NÉGOCIATIONS au sujet de sa PARCELLE, faire appel à un agent immobilier ou à un agent commercial différent autre que l'agent immobilier et commercial désigné par le PROMOTEUR, pour la DURÉE DU DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, sans l'accord écrit préalable du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, cette accord ne devant pas être retenu de manière déraisonnable.
- 13.2 Lors d'une négociation au sujet d'une PARCELLE, le MEMBRE RÉSIDENTIEL doit utiliser les documents comme l'accord de vente, tel que prescrit par le COMITÉ de temps à autres, sans que cela ne constitue de limite.
- 13.3 Le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le COMITÉ, pourra établir un vivier de locations dans le but d'administrer toutes les locations (que ce soit à long terme ou à court terme) des PARCELLES et des HABITATIONS (ou de parties de celles-ci) (« VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND »).
- 13.4 Dans le cas où un MEMBRE RÉSIDENTIEL, au moment de la mise en place du VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND ou après, louerait sa PARCELLE ou son HABITATION (ou toute partie de celle-ci), cette location sera gérée et administrée par le VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND.
- 13.5 Le PROMOTEUR ou le COMITÉ (selon le cas) pourront prélever des frais de gestion pour l'administration et la gestion du VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND.
- 13.6 Les dispositions de la clause 13.4 n'empêchent pas un MEMBRE RÉSIDENTIEL de louer sa PARCELLE ou son HABITATION (ou toute partie de celles-ci) au locataire de son choix, ou de proposer sa PARCELLE ou son HABITATION (ou toute partie de celles-ci) en location à une personne, dans la mesure où la publicité faite sur sa PARCELLE ou son HABITATION (ou toute partie de celles-ci) est soumise au PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, au CONSEIL D'ADMINISTRATION, dont l'accord ne sera pas retenu de manière déraisonnable.
- 13.7 Toute location ou sous location de PARCELLES ou d'HABITATIONS (ou de toutes parties de celles-ci) sera soumise à l'accord des autorités concernées, cet accord pouvant être nécessaire et / ou requis pour une telle location ou sous location, y compris, sans que cela ne constitue de limite, l'attribution de cette location ou sous location à une personne qui n'est pas Seychelloise, et chaque MEMBRE RÉSIDENTIEL aura la charge d'obtenir ces accords et indemnise par la présente le COMITÉ, le PROMOTEUR et le VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND (s'il est en place) pour toutes les réclamations qui pourraient leur être imposées par les autorités concernées en respect de cet accord.
- 13.8 Les dispositions de cette clause 13 s'appliquent également à tous les PROPRIÉTAIRES d'APPARTEMENTS, *mutatis mutandis*, et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION devra s'assurer que les dispositions de cette clause 13 seront incluses dans les règlements pertinents de la SOCIÉTÉ DE GESTION et que chaque membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION se conformera à tous les points de cette clause 13. Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION sera responsable en cas de violation ou de non conformité avec les dispositions de cette clause 13 par ses membres.

## 14. SERVICES ET MAINTENANCE

### 14.1 Systèmes d'eau, d'électricité et d'égouts

- 14.1.1 Le COMITÉ devra à tous moments faciliter la fourniture de service et / ou la maintenance par rapport à la fourniture de services d'eau, d'électricité et d'égouts pour le DÉVELOPPEMENT, ainsi que le relevé des compteurs et la distribution de factures aux MEMBRES.
- 14.1.2 Chaque MEMBRE -
- 14.1.2.1 devra payer pour tous les services d'électricité, d'eau et d'égouts consommés ou rendus (selon le cas) en respect de la PARCELLE de ce MEMBRE ;
- 14.1.2.2 ne devra pas modifier, interférer ou surcharger les installations d'électricité, d'éclairage et de chauffage sur la PARCELLE concernée.
- 14.1.3 Le COMITÉ, la SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS (si cela s'applique) et / ou les autres organismes contractés ou les organismes de droit public qui fournissent les services d'eau, d'électricité et / ou d'égouts devront avoir un accès raisonnable au DÉVELOPPEMENT, y compris à toutes les PARCELLES pour la fourniture de ces services et la maintenance liée aux systèmes d'eau, d'électricité et d'égouts, ainsi que dans le but d'inspecter et de relever les compteurs.
- 14.1.4 Aucune personne autre que les représentants dûment autorisés du COMITÉ, de la SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS (si applicable) ou tout autres organismes contractés ou organismes de droit public auquel il est fait référence dans la clause 14.1.3 ne pourra interférer avec les systèmes ou compteurs liés au système d'eau, d'électricité et d'égouts du DÉVELOPPEMENT ou s'y connecter.
- 14.1.5 En dépit des dispositions contenues dans cette CONSTITUTION, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à la fourniture des services d'eau, d'électricité ou d'égouts tel qu'indiqué dans cette clause 14.

### 14.2 Ramassage des ordures

- 14.2.1 Le COMITÉ doit à tout moment faciliter le ramassage des ordures et, à cette fin, tous les MEMBRES sont obligés de -
- 14.2.1.1 procéder au paiement des frais imposés par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de ramassage des ordures ;
- 14.2.1.2 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de ramassage des ordures ;
- 14.2.1.3 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ de pénétrer dans toute partie des PARCELLES afin de ramasser les ordures.
- 14.2.2 En dépit des dispositions de cette CONSTITUTION, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à ce ramassage des ordures tel qu'indiqué dans cette clause **Error! Reference source not found.**

### 14.3 Services de sécurité

- 14.3.1 Le COMITÉ pourrait fournir un service de sécurité et autres services connexes aux MEMBRES et, à cette fin, tous les MEMBRES seront obligés de -
- 14.3.1.1 permettre l'installation des appareils de sécurité sur leurs PARCELLES respectives tel que cela pourrait être déterminé par le COMITÉ de temps à autre ;
- 14.3.1.2 procéder au paiement des frais émis par le COMITÉ pour ces services de sécurité, lorsque ces frais ne sont pas compris dans les TAXES ;
- 14.3.1.3 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ de temps à autre par rapport à cet équipement et à ces services de sécurité ;
- 14.3.1.4 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ de pénétrer dans toute partie d'une PARCELLE afin d'entretenir la clôture de sécurité du périmètre, ou tout autre appareil de sécurité, ou dans l'exécution des patrouilles.
- 14.3.2 En dépit des dispositions de cette CONSTITUTION, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ, que ce soit pour dommages, dommages indirects

ou autres, en cas de pannes liées à la fourniture des services de sécurité et services connexes tel qu'indiqué dans cette clause **Error! Reference source not found.**.

#### 14.4 Services de jardinage

- 14.4.1 Le COMITÉ devra à tout moment assurer la maintenance, la réparation et l'entretien de tous les jardins attribuables aux PARCELLES (lorsque cela s'applique) et fournira des services de jardinages et autres services connexes aux MEMBRES. A cette fin, tous les membres seront obligés de -
- 14.4.1.1 payer les frais émis par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de jardinage ;
- 14.4.1.2 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de jardinage ;
- 14.4.1.3 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ de pénétrer dans toute partie de leur PARCELLE afin d'entretenir ou de réparer le jardin attribuable à cette PARCELLE (lorsque cela s'applique).
- 14.4.2 En dépit des dispositions de cette CONSTITUTION, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à la maintenance, à la réparation et à l'entretien des jardins tel qu'indiqué dans cette clause **Error! Reference source not found.**.

#### 15. ZONES COMMUNES

- 15.1 Le PROMOTEUR pourra, sans considération et à quelque moment que ce soit transférer la propriété de la totalité ou d'une partie des ZONES COMMUNES au COMITÉ si le PROMOTEUR estime qu'il convient de le faire et au moment où il décide de le faire, y compris -
- 15.1.1 le parc routier (c'est-à-dire les routes, les trottoirs, les zones de parking et les zones plantées) ;
- 15.1.2 les parcs et les zones boisées ;
- 15.1.3 les zones de divertissement communes (comme le PORT) ;
- 15.1.4 les MOUILLAGES ;
- 15.1.5 les PARAGES ;
- 15.1.6 Les PARCELLES développées par le PROMOTEUR comme réservées à l'utilisation par le COMITÉ, comme les PARCELLES développées par le PROMOTEUR pour la construction d'une loge de sécurité ;
- 15.1.7 toutes les autres zones développées en tant que ZONES COMMUNES par le PROMOTEUR.
- 15.2 Le risque dans toutes les ZONES COMMUNES sera transféré au COMITÉ lors de la formation du COMITÉ (malgré la propriété dans les ZONES COMMUNES), de temps à autre, le COMITÉ sera le seul responsable de la maintenance, de la réparation et de l'entretien de ce qui précède ainsi que du paiement des impôts et autres frais connexes.

#### 16. PARAGES ET MOUILLAGES

- 16.1 Le COMITÉ sera l'unique responsable de la maintenance, de la réparation et de l'entretien des MOUILLAGES ainsi que du paiement des impôts et autres frais connexes, à la satisfaction du PROMOTEUR et des autorités concernées, si applicable.
- 16.2 Le PROMOTEUR pourra, à tout moment et de temps à autre -
- 16.2.1 allouer et réallouer les POSTES DE MOUILLAGE aux PROPRIÉTAIRES ou autres parties intéressées, sujet aux BAILS DE POSTES DE MOUILLAGE avec le propriétaire ou les autres parties intéressées concernées.
- 16.2.2 louer, par le COMITÉ, ces POSTES DE MOUILLE comme le PROMOTEUR pourrait le stipuler de temps à autre, autre qu'un POSTE DE MOUILLAGE uniquement accessible en accédant à la PARCELLE d'un PROPRIÉTAIRE.
- 16.3 Sujet aux dispositions des LOCATIONS de POSTES DE MOUILLAGE et au REGLEMENT DE CONDUITE, les MOUILLAGE devront à tous moments être maintenus par le COMITÉ et le coût de la maintenance de chaque POSTÉ DE MOUILLAGE et les frais administratifs connexes seront imposés au MEMBRE disposant des droits d'usage de ce POSTE DE MOUILLAGE selon le BAIL DE POSTE DE MOUILLAGE concerné.

## 17. TAXES

- 17.1 Les MEMBRES seront conjointement responsables de toutes les dépenses encourues par le COMITÉ pour la poursuite de ses objectifs selon cette CONSTITUTION. À cette fin, le CONSEIL D'ADMINISTRATION pourra imposer de temps à autre des TAXES aux MEMBRES afin de régler toutes les dépenses encourues par le COMITÉ et que le CONSEIL D'ADMINISTRATION anticipe que le COMITÉ encourra raisonnablement, dans la réalisation de toutes ses fonctions, y compris l'entretien des ZONES COMMUNES, la fourniture de services de sécurité (si cela s'applique) et la gestion et l'administration du DÉVELOPPEMENT, et plus généralement dans la poursuite de ses objectifs.
- 17.2 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION préparera au moins 30 jours avant la fin de chaque année fiscale (ou aussi rapidement que possible par la suite, dans la mesure du possible), un avis faisant figurer une estimation de la somme qui sera demandée par le COMITÉ pour régler ses dépenses au cours de l'année fiscale suivante, et fera que cet avis sera signifié à chaque MEMBRE, cet avis précisant séparément l'estimation de la différence (si différence il y a) résultant de l'année précédente.
- 17.3 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut également inclure dans cette estimation une somme à mettre de côté dans un fond de réserve pour régler les dépenses anticipées n'étant pas de nature annuelle.
- 17.4 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION déterminera aussi rapidement que possible après la formation du COMITÉ de l'estimation présentée en 17.2 pour la période allant de la formation du COMITÉ à la première réunion générale annuelle des MEMBRES, et les en avisera.
- 17.5 Ces TAXES sont payables à l'avance en 12 versements échelonnés mensuels d'un même montant, dus le premier jour de chaque mois. Toutes les TAXES ainsi que les autres montants qu'un MEMBRE doit au COMITÉ doivent être versés sans application du taux de change au moyen d'un système de transfert électronique sur le compte indiqué par le CONSEIL D'ADMINISTRATION et de la manière prescrite par ce dernier de temps à autre, et, par rapport à ce paiement, chaque MEMBRE signera tous les documents et autres éléments nécessaires pour que ce transfert électronique soit possible (y compris et sans que cela ne constitue une limite, l'exécution d'un ordre de débit).
- 17.6 Dans le cas où le CONSEIL D'ADMINISTRATION, pour quelque raison que ce soit, ne prépare et ne distribue pas à temps l'estimation à laquelle il est fait référence en 17.2, chaque MEMBRE continuera à payer la TAXE précédemment imposée jusqu'à la réception de cette estimation.
- 17.7 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut, de plus et de temps à autre, imposer aux MEMBRES des TAXES spéciales pour les dépenses présentées dans les clauses 17.1 et 17.2, qui ne sont pas incluses dans les estimations réalisées selon la clause 17.2, en imposant ces TAXES, et déterminer les conditions de paiement de ces TAXES.
- 17.8 Les TAXES payées en retard devront être payées avec les intérêts calculés sur le solde journalier au taux maximum autorisé de temps à autre par la loi des Seychelles.
- 17.9 Toute somme qu'un MEMBRE doit relativement à une TAXE et / ou aux intérêts de cette taxe sera considérée comme une dette que ce MEMBRE devra au COMITÉ et un document devant être signé par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, précisant cette dette en constituera la preuve *prima facie*.
- 17.10 Même si un MEMBRE cesse d'être MEMBRE, il sera responsable de toutes les TAXES dues jusqu'à la date où il cesse d'être membre, et le COMITÉ aura le droit de récupérer ces montants, ainsi que les intérêts qui s'y rapportent.
- 17.11 Aucune TAXE ou intérêt payé par un MEMBRE ne pourra, quelles que soient les circonstances, être remboursé par le COMITÉ jusqu'à ce qu'il cesse d'être un MEMBRE, et un MEMBRE, lorsqu'il cesse d'en être un, ne pourra faire de réclamation quelle qu'elle soit au COMITÉ pour des sommes d'argent ou des actifs, quelle que soit la manière dont elles surviennent.
- 17.12 Le successeur en titre d'un MEMBRE à une PARCELLE sera responsable, à compter de la date à laquelle il devient PROPRIÉTAIRE, de payer la TAXE attribuée à cette PARCELLE et tous les intérêts qui s'y rapportent.
- 17.13 Soumis aux clauses 17.14 et 17.23, la TAXE payable par chaque MEMBRE sera calculée par le CONSEIL D'ADMINISTRATION en proportion du QUOTA DE PARTICIPATION attribuable à la PARCELLE de ce MEMBRE (qui comprend, pour éviter tout doute, une COPROPRIÉTÉ dans le cas où ce MEMBRE est une SOCIÉTÉ DE GESTION) dans la mesure où le CONSEIL D'ADMINISTRATION, dans la mesure où cela est raisonnablement faisable, attribue -
- 17.13.1 les dépenses liées au DÉVELOPPEMENT personnellement, à tous les MEMBRES ;
- 17.13.2 les dépenses découlant directement d'une PARCELLE elle-même au MEMBRE propriétaire de cette PARCELLE ; et
- 17.13.3 une part des dépenses généralement attribuables à un nombre spécifique de PARCELLES, aux MEMBRES propriétaires de ces PARCELLES.
- 17.14 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION calculera le QUOTA DE PARTICIPATION de chaque MEMBRE en prenant en compte -
- 17.14.1 la superficie de la PARCELLE de ce MEMBRE par rapport à la superficie agrégée de toutes les parcelles ;

- 17.14.2 le type d'HABITATION(s) érigée(s) sur la PARCELLE de ce MEMBRE ;
- 17.14.3 dans le cas d'une PARCELLE RÉSIDENNELLE UNIQUE, le prix d'achat atteint lors de la vente la plus récente de cette PARCELLE (ou le(s) droit(s) en respect de cette PARCELLE) par rapport aux prix d'achat moyens atteints lors de la vente de toutes les PARCELLES RÉSIDENNELLES SIMPLES au cours de cette période ; et
- 17.14.4 dans le cas d'une COPROPRIÉTÉ, le prix d'achat moyen atteint lors de la vente des APPARTEMENTS de cette COPROPRIÉTÉ au cours de la dernière période de 18 mois par rapport au prix d'achat moyen lors de la vente de tous les APPARTEMENTS du DÉVELOPPEMENT au cours de cette période.
- 17.15 L'attribution des dépenses aux MEMBRES selon la clause 17.13 se fera de manière équitable dans la mesure, cependant, où le CONSEIL D'ADMINISTRATION considère, quel que soit le cas et à son absolue et seule discrétion, qu'il est équitable d'attribuer aux MEMBRES des parts de dépenses plus ou moins importantes selon ce qu'il considère approprié en fonction des circonstances. Toutes les décisions prises par le CONSEIL D'ADMINISTRATION par rapport à l'attribution des dépenses selon la clause 17.3 seront finales et engageant les MEMBRES.
- 17.16 Aucun MEMBRE n'aura droit aux privilèges réservés au statut de membre lorsque des TAXES ou les intérêts liés à ces taxes et / ou toutes autres sommes, que ce MEMBRE doit verser au COMITÉ pour quelque raison que ce soit, sont impayées. Les obligations du MEMBRE ne seront, cependant, ni suspendues, ni supprimées, alors que ses privilèges ne pourront plus être exercés comme indiqué précédemment
- 17.17 En cas de TRACTATION du MEMBRE sur sa PARCELLE, ce membre devra verser au COMITÉ un apport égal à 1 % de la valeur marchande équitable déterminée selon la clause 17.20 ou selon le prix de vente (en fonction du plus élevé) de cette PARCELLE (« APPORT »).
- 17.18 L'APPORT est -
- 17.18.1 payable au COMITÉ à la date de la TRACTATION sur cette PARCELLE ;
- 17.18.2 imposée aux MEMBRES pour régler les exigences d'APPORT du COMITÉ.
- 17.19 L'obligation de payer l'APPORT sera considérée avoir été constatée d'avance avant la TRACTATION et par conséquent, la TRACTATION se fera sans préjudices au droit du COMITÉ de récupérer l'APPORT, et les intérêts qui s'y rapportent, après la TRACTATION.
- 17.20 Si le COMITÉ n'accepte pas le prix de vente pour calculer l'APPORT, la valeur marchande équitable de la PARCELLE présentée dans la clause 17.17 sera déterminée par un évaluateur désigné par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, celui-ci devant tenir le rôle d'expert et non d'arbitre et sa décision sera finale et tiendra les MEMBRES et le COMITÉ.
- 17.21 Si une SOCIÉTÉ DE GESTION ne paye pas les TAXES qu'elle doit à la date voulue, le COMITÉ aura le droit (mais ne sera pas obligé) de réclamer ces TAXES à chaque MEMBRE de la SOCIÉTÉ DE GESTION, au pro rata de la valeur partagée de ce MEMBRE selon le plan de copropriété pertinent.
- 17.22 Un certificat signé par un REPRÉSENTANT DU PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, par un RESPONSABLE du MEMBRE, précisant la somme qu'un MEMBRE doit, constituera une preuve *prima facie* que cette somme est ainsi due.
- 17.23 En dépit de quoi que ce soit contenu dans cette clause 17, le PROMOTEUR et le propriétaire d'une portion ou de portions de TERRAIN NON DÉVELOPPÉ ne devra pas payer de TAXES ou d'APPORT.

## 18. DIRECTEUR

- 18.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION pourra employer ou désigner (selon le cas), par un contrat écrit, un DIRECTEUR, afin de contrôler, de gérer et d'administrer le COMITÉ et le DÉVELOPPEMENT, et d'exercer les pouvoirs et devoirs pouvant être confiés au DIRECTEUR d'un point de vue général, y compris le pouvoir de percevoir des TAXES.
- 18.2 Le contrat d'emploi ou de désignation du DIRECTEUR (selon le cas) devra indiquer, *inter alia*, que -
- 18.2.1 le DIRECTEUR aura droit à un salaire ou à une prime de direction (selon le cas) ;
- 18.2.2 le DIRECTEUR quittera ses fonctions en cas de -
- 18.2.2.1 violation des dispositions de son contrat d'emploi ou de désignation (selon le cas) ;
- 18.2.2.2 il rend ses biens insolubles ou ses biens sont saisis (si le DIRECTEUR est une personne physique), ou si un ordre est passé pour sa liquidation temporaire ou finale (si le DIRECTEUR est une société) ; ou
- 18.2.3 le DIRECTEUR est reconnu coupable d'un délit faisant intervenir fraude ou malhonnêteté ou, si le DIRECTEUR est une société, l'un de ses directeurs est reconnu coupable d'un délit faisant intervenir fraude ou malhonnêteté ;

18.2.4 le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, demande au DIRECTEUR de quitter ses fonctions.

## 19. PRÉSIDENT

19.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION nommera parmi les siens, 14 jours après chaque réunion générale annuelle du COMITÉ, un PRÉSIDENT qui occupera cette fonction jusqu'à la réunion générale annuelle suivante, dans la mesure où la FONCTION de PRÉSIDENT est *ipso facto* libérée par le REPRÉSENTANT qui occupe cette fonction au moment où il cesse d'être REPRÉSENTANT pour quelque événement que ce soit, auquel cas le CONSEIL D'ADMINISTRATION nommera immédiatement l'un des siens comme PRÉSIDENT remplaçant.

19.2 À moins que cette CONSTITUTION ne le stipule autrement, le PRÉSIDENT siègera à toutes les réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION et à toutes les réunions générales des MEMBRES (y compris à la réunion générale annuelle) et, dans le cas où le PRÉSIDENT n'est pas présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, ou dans le cas où il serait incapable ou ne souhaiterait pas siéger en tant que PRÉSIDENT, un PRÉSIDENT désigné par le CONSEIL D'ADMINISTRATION siègera à sa place.

19.3 Pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, le PRÉSIDENT sera un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR.

## 20. REPRÉSENTANTS

### 20.1 désignation

20.1.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION -

20.1.1.1 jusqu'à la première réunion générale des MEMBRES, se composera de 3 REPRÉSENTANTS du PROMOTEUR ;

20.1.1.2 par la suite, le nombre de REPRÉSENTANTS passera à 6, avec 3 REPRÉSENTANTS du PROMOTEUR et 3 REPRÉSENTANTS des MEMBRES ;

20.1.1.3 à l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, se composera de 6 REPRÉSENTANTS, qui seront 6 REPRÉSENTANTS des MEMBRES ;

sujet aux dispositions de la clause 20.1.6.

20.1.2 Le PROMOTEUR désignera les premiers REPRÉSENTANTS du PROMOTEUR jusqu'à la formation du COMITÉ. Chaque REPRÉSENTANT du PROMOTEUR sera une personne physique, mais ne sera pas nécessairement un MEMBRE.

20.1.3 De la même manière, chaque REPRÉSENTANTS des MEMBRES sera une personne physique, mais ne sera pas nécessairement un MEMBRE, dans la mesure où la majorité des REPRÉSENTANTS des MEMBRES sont des MEMBRES ou, dans le cas où les MEMBRES sont des personnes légales, un membre du bureau de ces MEMBRES.

20.1.4 Sujet à la clause 20.1.3, le CONSEIL D'ADMINISTRATION pourra coopter la / les personne(s) choisies par lui au CONSEIL D'ADMINISTRATION, que cette / ces personne(s) soi(en)t MEMBRE ou non.

20.1.5 Un Trustee est considéré, en acceptant sa désignation à ce titre, avoir accepté d'être tenu par les dispositions de cette CONSTITUTION.

20.1.6 Le PROMOTEUR est autorisé, à tout moment au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, à modifier la composition du CONSEIL D'ADMINISTRATION et le nombre de REPRÉSENTANTS conformément au NCEUD DE DÉVELOPPEMENT tel que présenté dans la clause 6.5, et là-dessus -

20.1.6.1 le nombre de REPRÉSENTANTS des MEMBRES est égal au nombre de NCEUDS DE DÉVELOPPEMENTS de temps à autre ;

20.1.6.2 les MEMBRES de chaque NCEUD DE DÉVELOPPEMENT sont collectivement autorisés à nommer 1 REPRÉSENTANT.

### 20.2 Vacation des fonctions

20.2.1 Un REPRÉSENTANT est considéré comme ayant quitté ses fonctions si -

20.2.1.1 il ne peut plus tenir sa fonction de directeur selon les dispositions de la LOI SUR LES SOCIÉTÉS et / ou tout autre loi applicable ;

20.2.1.2 il est reconnu coupable d'un délit impliquant malhonnêteté ;

20.2.1.3 il développe un vice rédhibitoire ou s'avère être aliéné ;

- 20.2.1.4 il meurt ;
- 20.2.1.5 étant un REPRÉSENTANT des MEMBRES, il n'est plus autorisé selon cette CONSTITUTION à exercer son droit de vote en tant que MEMBRE ;
- 20.2.1.6 ses biens sont saisis (que ce soit de manière temporaire ou définitive) ou il passe un compromis général avec ses créanciers ;
- 20.2.1.7 il quitte ses fonctions en envoyant un avis de démission écrit au COMITÉ ;
- 20.2.1.8 il est absent pendant plus de deux réunions générales des MEMBRES sans autorisation du CONSEIL D'ADMINISTRATION, pour tout autre raison que pour les affaires du COMITÉ ; et / ou
- 20.2.1.9 le CONSEIL D'ADMINISTRATION décide qu'il doit quitter sa position.
- 20.2.2 En cas de vacation au sein du CONSEIL D'ADMINISTRATION avant la réunion générale annuelle des MEMBRES suivante, la vacation en question est remplie par une personne désignée par les personnes toujours présentes au CONSEIL D'ADMINISTRATION, à condition que dans la mesure où la vacation est relative à un PROMOTEUR, la désignation soit faite par le PROMOTEUR à sa seule et absolue discrétion.

### 20.3 Révocation du bureau

- 20.3.1 Lors de chaque réunion générale annuelle des MEMBRES, tous les REPRÉSENTANTS des MEMBRES devront être révoqué du BUREAU.
- 20.3.2 Un REPRÉSENTANT des MEMBRES qui est révoqué lors d'une réunion générale annuelle des MEMBRES devra conserver sa FONCTION jusqu'à ce que l'élection des nouveaux REPRÉSENTANTS des MEMBRES soit terminée.
- 20.3.3 Les REPRÉSENTANTS des MEMBRES qui sont révoqués peuvent être réélus.
- 20.3.4 Personne, autre qu'un REPRÉSENTANT des MEMBRES qui est révoqué lors de la réunion générale annuelle des MEMBRES est, à moins que les REPRÉSENTANTS ne recommandent le contraire, éligible pour être élu à la fonction de REPRÉSENTANT des MEMBRES, ou à moins qu'au moins 5 jours avant le jour fixé pour la réunion générale annuelle des MEMBRES, un avis écrit ait été livré au BUREAU par un MEMBRE (qui peut être également proposé comme REPRÉSENTANT des MEMBRES) dûment qualifié pour être présent et voter lors de la réunion générale annuelle en question, suscitant l'intention des MEMBRES de proposer une personne désignée pour être élue en tant que RESPONSABLE DES MEMBRES, ainsi qu'un avis écrit du REPRÉSENTANT des MEMBRES proposé, stipulant son désir d'être élu. Toutes les personnes ainsi désignées pour être élues à la fonction de REPRÉSENTANT des MEMBRES devront être mentionnées dans l'avis de la réunion générale annuelle en question.
- 20.3.5 Le PROMOTEUR est, sur avis écrit du CONSEIL D'ADMINISTRATION, autorisé à révoquer un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR et, au moment de cette révocation, ou lorsqu'un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR met fin à ses fonctions pour une raison autre, par avis écrit, et à désigner une autre personne à sa place.

### 20.4 Fonctions, pouvoirs et devoirs du CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 20.4.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION, sujet aux dispositions de cette CONSTITUTION et aux règlements et / ou réglementations passées dans le cadre de cette dernière, a tous les pouvoirs dans la gestion et la direction des affaires du COMITÉ, et peut exercer ces pouvoirs et agir au nom du COMITÉ, pouvoirs et actions qui ne peuvent être exercés ou réalisées par le COMITÉ lors d'une réunion générale des MEMBRES.
- 20.4.2 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION a à tout moment le droit de faire appel, au nom du COMITÉ, aux services de comptables, d'auditeurs, de procureurs, d'avoués, d'avocats, d'architectes, d'ingénieurs ou tout autre société ou personne considérées nécessaires ou souhaitables par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, quelle qu'en soit la raison, selon les termes fixés par le CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 20.4.3 Sans préjudice aux généralités des clauses 20.4.1 et 20.4.2, le CONSEIL D'ADMINISTRATION a le droit de -
  - 20.4.3.1 exiger, à l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et selon les dispositions de la clause 11, la soumission pour accord des plans, dessins, cahiers des charges et autres informations considérées nécessaires pour s'assurer que les MEMBRES respectent les DIRECTIVES DE STYLIQUE, cette CONSTITUTION et tout autres règlements et / ou réglementations passées dans le cadre de cette CONSTITUTION ;
  - 20.4.3.2 déterminer la zone de parking devant être utilisée par les MEMBRES et leurs employés, agents et invités ;
  - 20.4.3.3 déterminer l'accès au DÉVELOPPEMENT et aux PARCELLES et leurs issues ;
  - 20.4.3.4 déterminer les infrastructures devant être installées dans le DÉVELOPPEMENT et leur fonctionnement ; et

20.4.3.5 passer, modifier et abroger ces réglementations et / ou règlements relatifs à la gestion, au contrôle, à l'administration, à l'utilisation et à la jouissance du DEVELOPPEMENT et pouvoir mettre en vigueur les dispositions de cette CONSTITUTION, selon ce qu'il considère convenir.

## 20.5 Délégation des pouvoirs

Le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut, de temps à autre, confier et conférer au DIRECTEUR et aux sous-comités ou à tout autre représentant désigné du COMITÉ, comme les pouvoirs et les autorités qui lui sont conférées selon ce qu'il considère convenir, pour une certaine période et pour une certaine raison, ceci étant soumis aux conditions et restrictions qu'il estime convenir, ces pouvoirs et autorités pouvant, à tout moment, être révoqués et / ou modifiés par le CONSEIL D'ADMINISTRATION.

## 20.6 Dépenses des REPRÉSENTANTS

20.6.1 Le REPRÉSENTANT est autorisé à réclamer au COMITÉ toutes les dépenses raisonnables et *bona fide* engendrées par lui lors de la réalisation de ses devoirs ou en lien avec la réalisation de ses devoirs en tant que REPRÉSENTANT, y compris les frais de déplacement et d'hébergement.

20.6.2 À l'exception de ce qui précède, les REPRÉSENTANTS n'auront droit à aucune rémunération pour la réalisation de leurs devoirs selon cette constitution, à moins que la décision n'en soit prise par au moins 75 % des MEMBRES.

## 20.7 Débats du CONSEIL D'ADMINISTRATION

20.7.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut se réunir pour la répartition du travail, et peut ajourner ou organiser ses réunions selon ce qu'il estime convenir, sujet aux dispositions de cette CONSTITUTION.

20.7.2 Les réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION doivent se tenir au moins 4 fois au cours de l'année fiscale du COMITÉ.

20.7.3 Le PRÉSIDENT a le droit de convoquer une réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION en donnant aux REPRÉSENTANTS un préavis écrit d'au moins 7 jours avant la date de la réunion proposée par lui, ce préavis devant spécifier la raison de la convocation de cette réunion ; dans la mesure où en cas d'urgence, il est raisonnable de donner un préavis plus court dans la mesure où cela est raisonnable au vu des circonstances.

20.7.4 De la même manière, un REPRÉSENTANT peut, à tout moment, dans la mesure où il bénéficie du soutien écrit d'au moins deux autres REPRÉSENTANTS, convoquer une réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION, en donnant aux autres REPRÉSENTANTS un préavis écrit d'au moins 14 jours avant la date de la réunion proposée par lui, ce préavis devant spécifier la raison de la convocation de cette réunion ; dans la mesure où en cas d'urgence, il est raisonnable de donner un préavis plus court dans la mesure où cela est raisonnable au vu des circonstances.

20.7.5 Le quorum nécessaire pour la convocation d'une réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION doit être de 2 REPRÉSENTANTS présents en personne ou par procuration, dans la mesure où, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, ce quorum n'existe pas à moins qu'au moins un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR soit présent. Si aucun quorum n'est présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, la réunion devra être ajournée jusqu'à la même heure le jour suivant, ce jour ne pouvant être un samedi, un dimanche ou un jour férié, et, si lors de cette réunion ajournée, un quorum n'est pas présent dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour la réunion, les REPRÉSENTANTS présents constitueront un quorum ; dans la mesure où, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, il n'y aura pas de quorum, à moins qu'1 REPRÉSENTANT du PROMOTEUR soit présent.

20.7.6 Toute RÉOLUTION du CONSEIL D'ADMINISTRATION signée par le(s) REPRÉSENTANT(S) détenant la majorité des droits de vote selon la clause 20.7.7 sera valide comme si elle avait été adoptée lors d'une réunion des REPRÉSENTANTS dûment convoqués et réunis, dans la mesure où au cours de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, chaque RÉOLUTION du CONSEIL D'ADMINISTRATION sera signée par un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR pour être valide.

20.7.7 Chaque REPRÉSENTANT peut exprimer un vote lors des réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION, dans la mesure où pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT, chaque REPRÉSENTANT du PROMOTEUR présent à cette réunion dispose des votes combinés de tous les REPRÉSENTANTS des MEMBRES plus un vote. En cas d'égalité des votes en faveur ou contre une RÉOLUTION, le PRÉSIDENT dispose d'un second vote ou d'une voix prépondérante.

20.7.8 Le PRÉSIDENT siègera à toutes ces réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION, dans la mesure où si le PRÉSIDENT n'est pas présent à l'une des réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, les REPRÉSENTANTS présents désigneront un PRÉSIDENT pour cette réunion, celui-ci exerçant tous les pouvoirs et les devoirs du PRÉSIDENT pour cette réunion.

20.7.9 Un REPRÉSENTANT du PROMOTEUR (mais pas un REPRÉSENTANT des MEMBRES) peut être représenté à une réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION par un mandataire, dans la mesure où ce mandataire est un REPRÉSENTANT. La désignation d'un mandataire doit se faire par écrit et celle-ci doit être signée par le REPRÉSENTANT du PROMOTEUR concerné, mais ne doit pas être rédigée sous une forme particulière. La procuration doit être déposée avec le PRÉSIDENT à tout moment avant le commencement de la réunion prévue et sera uniquement valide pour cette réunion (ou pour l'ajournement de cette réunion).

20.7.10 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION -

- 20.7.10.1 s'assure qu'un procès-verbal de chaque réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION est rédigé, ce procès-verbal devant être mis par écrit le plus rapidement possible après la fin de la réunion, et est ensuite certifié correct par le PRÉSIDENT de la réunion ;
- 20.7.10.2 s'assure que les procès-verbaux de toutes les réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION sont archivés dans un cahier des procès-verbaux du CONSEIL D'ADMINISTRATION conservé à cette intention ;
- 20.7.10.3 conserve tous les cahiers des procès-verbaux du CONSEIL D'ADMINISTRATION à perpétuité ; et
- 20.7.10.4 à la demande écrite d'un MEMBRE, mettre à disposition les procès-verbaux des débats à la disposition de ce MEMBRE pour qu'il puisse les consulter.
- 20.7.11 Toutes les RÉSOLUTIONS enregistrées dans les procès-verbaux des réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION sont valides, en vigueur et effectives de la manière stipulée dans ces procès-verbaux au moment du passage de ces RÉSOLUTIONS et jusqu'à ce que ces dernières aient été modifiées ou abrogées, dans la mesure où aucune RÉSOLUTION ou RÉSOLUTION prétendue du CONSEIL D'ADMINISTRATION est en vigueur ou effective ou n'engage les MEMBRES, ou les REPRÉSENTANTS, à moins que cette RÉSOLUTION ne soit recevable par rapport aux pouvoirs du CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 20.7.12 À moins que cette CONSTITUTION ne l'indique autrement, les débats des réunions du CONSEIL D'ADMINISTRATION se tiendront de manière raisonnable et seront tenus de la manière dont le PRÉSIDENT de la réunion le décide.

## 21. RÉUNIONS GÉNÉRALES

### 21.1 Réunions générales annuelles et réunions générales extraordinaires

- 21.1.1 Le COMITÉ tient de temps à autre des réunions générales des MEMBRES.
- 21.1.2 Le COMITÉ, dans les 12 mois suivant la date de commencement du COMITÉ, organisera une réunion générale qui sera sa première réunion générale annuelle. Par la suite, le COMITÉ, dans les 6 mois suivant la fin de chaque année fiscale, tiendra sa seconde réunion générale annuelle et les réunions générales annuelles suivantes.
- 21.1.3 Sujet aux clauses 21.1.2 et 21.1.5, chaque réunion générale des MEMBRES se tiendra à l'heure et à l'endroit déterminé par le CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 21.1.4 Toutes les réunions générales des MEMBRES autres que la réunion générale annuelle seront appelées réunions générales extraordinaires.
- 21.1.5 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION, lorsqu'il l'estime convenir, convoquera une réunion générale extraordinaire des MEMBRES. De plus, le CONSEIL D'ADMINISTRATION convoquera une réunion générale extraordinaire des MEMBRES si les MEMBRES l'exigent, à condition qu'ils détiennent, en agrégé, au moins 25 % des droits de vote du COMITÉ, ou si le PROMOTEUR l'exige à quelque moment que ce soit au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT.

### 21.2 Avis de réunions générales

- 21.2.1 Toutes les réunions générales seront convoquées sur préavis d'au moins 21 jours, et dans la mesure où le PROMOTEUR exige la convocation d'une réunion générale, sur préavis d'au moins 7 jours.
- 21.2.2 Dans chacun des cas, le préavis -
  - 21.2.2.1 ne prend pas en compte le jour auquel il est émis ;
  - 21.2.2.2 précise le lieu, le jour et l'heure de la réunion ;
  - 21.2.2.3 en cas d'affaire exceptionnelle, précise la nature générale de cette affaire ;
  - 21.2.2.4 en cas de RÉSOLUTION SPÉCIALE, précise les termes et les effets de la RÉSOLUTION SPÉCIALE et sa raison.
- 21.2.3 Une réunion générale des MEMBRES, même si convoquée sur préavis plus court que ce qui est précisé dans la clause 21.2.1, est considérée comme ayant été dûment convoquée si cela est accepté -
  - 21.2.3.1 en cas de réunion convoquée à titre de réunion générale annuelle, par 75 % des MEMBRES ayant le droit d'assister et de voter à la réunion ;
  - 21.2.3.2 en cas de réunion générale extraordinaire des MEMBRES, par une majorité en nombre des MEMBRES ayant le droit d'assister et de voter à la réunion.
- 21.2.4 La non réception d'un avis de réunion générale par une personne autorisée à recevoir cet avis n'invalide pas le débat ou les RÉSOLUTIONS passées lors de la réunion générale en question.

### 21.3 quorum

- 21.3.1 Aucune négociation ne se fera lors d'une réunion générale des MEMBRES, à moins qu'un quorum soit présent lorsque la réunion débat de l'affaire. Le quorum devra être d'au moins 3 MEMBRES présents en personne ou par mandataire, qui, ensemble, détiendront au moins 10 % du total des droits de vote des MEMBRES à une réunion générale, dans la mesure, cependant, où -
- 21.3.1.1 il n'y aura pas de quorum à moins qu'une SOCIÉTÉ DE GESTION et un PROPRIÉTAIRE de PARCELLE RÉSIDENNELLE SIMPLE soient présents en personne ou par mandataire ; et
- 21.3.1.2 pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, il n'y a pas de quorum à moins que le PROMOTEUR soit présent.
- 21.3.2 Si aucun quorum n'est présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, la réunion seraournée jusqu'à la même heure le jour suivant au cours de la semaine suivante et, si lors de cette réunion ajournée, un quorum n'est pas présent dans les 30 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, les MEMBRES alors présents constitueront un quorum ; dans la mesure où pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, il n'y ait pas de quorum à moins que le PROMOTEUR soit représenté à la réunion en question.

### 21.4 Programme des réunions générales

- 21.4.1 En plus de tout autres questions que la LOI SUR LES SOCIÉTÉS ou cette CONSTITUTION exige de traiter lors d'une réunion générale annuelle, les questions suivantes seront traitées lors de chaque réunion générale annuelle -
- 21.4.1.1 le passage en revue des activités du CONSEIL D'ADMINISTRATION pour l'année précédente ;
- 21.4.1.2 l'étude du rapport du PRÉSIDENT ;
- 21.4.1.3 la notification de la nomination des REPRÉSENTANTS du PROMOTEUR par le PROMOTEUR ;
- 21.4.1.4 l'élection des REPRÉSENTANTS des MEMBRES ;
- 21.4.1.5 l'étude de toute autre question soulevée lors de la réunion, y compris toutes les RÉSOLUTIONS proposées à l'adoption, et le vote de ces RÉSOLUTIONS ;
- 21.4.1.6 l'étude des comptes du COMITÉ pour l'année fiscale précédente ;
- 21.4.1.7 l'étude du rapport de l'AUDITEUR.
- 21.4.2 Aucune négociation ne se fera lors d'une réunion générale extraordinaire des MEMBRES à moins qu'un avis écrit n'ait été remis aux REPRÉSENTANTS au moins 7 jours avant cette réunion par la personne proposant de discuter de cette négociation ; dans la mesure, cependant, où le PRÉSIDENT accepte d'assouplir cette disposition si cela est autorisé par RÉSOLUTION ORDINAIRE de la réunion concernée.

### 21.5 mandataires

- 21.5.1 Un MEMBRE peut être représenté lors d'une réunion générale des MEMBRES par un mandataire, dans la mesure où -
- 21.5.1.1 si un MEMBRE est une personne physique, ce MEMBRE ne peut être représenté par un mandataire ;
- 21.5.1.2 si un MEMBRE est une SOCIÉTÉ DE GESTION, le mandataire de ce MEMBRE doit être un membre du conseil de cette SOCIÉTÉ DE GESTION, dont l'autorité sera prouvée par un document écrit selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION considère convenir ;
- 21.5.1.3 si un MEMBRE, sauf pour ce qui est du PROMOTEUR et d'une SOCIÉTÉ DE GESTION, est une personne morale, le mandataire de ce MEMBRE sera un représentant du bureau de ce MEMBRE dont l'autorité sera prouvée par un document écrit selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION considère convenir.
- 21.5.2 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire doit être porté par écrit et signé par le MEMBRE concerné, ou par son agent dûment autorisé, mais pas nécessairement sous une forme particulière ; dans la mesure où un MEMBRE est constitué par plus d'une personne, la majorité de ces personnes doivent signer l'acte instrumentaire qui désigne un mandataire au nom de ce MEMBRE.
- 21.5.3 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire, ainsi que la procuration ou autre autorité (si elle existe) sous laquelle il est signé, sera livré au BUREAU au moins 72 heures avant l'heure prévue de la réunion.
- 21.5.4 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire ne sera valide que pour la réunion spécifique (ou pour son ajournement).

- 21.5.5 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut exiger une preuve satisfaisante de la désignation ou de l'autorité de ce représentant du bureau.
- 21.6 **Vote**
- 21.6.1 Sujet aux clauses 12.6.2 et 21.6.6, à chaque réunion générale des MEMBRES -
- 21.6.1.1 chaque MEMBRE possédant une PARCELLE RÉSIDENNELLE SIMPLE, présent à cette réunion ou représentée par un mandataire, disposera d'un vote pour chaque mètre carré ou surface au sol de la MAISON ou de la VILLA de ce MEMBRE (selon le cas) ;
- 21.6.1.2 chaque SOCIÉTÉ DE GESTION, présente à cette réunion ou représentée par un mandataire, disposera d'un vote pour chaque mètre carré de SURFACE AU SOL des APPARTEMENTS dans la COPROPRIÉTÉ concernée ;
- 21.6.1.3 tout propriétaire enregistré d'une portion ou de portions de TERRAIN NON DÉVELOPPÉ, présent à cette réunion ou représenté par un mandataire, disposera d'un vote pour chaque mètre carré de TERRAIN NON DÉVELOPPÉ ;
- 21.6.1.4 à l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et en cas d'égalité des votes, le PRÉSIDENT disposera d'une voix prépondérante.
- 21.6.2 Nonobstant les dispositions de la clause 21.6.1, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, le PROMOTEUR disposera, en plus de ses votes en tant que PROPRIÉTAIRE d'une PARCELLE et / ou de propriétaire enregistré d'une portion ou de portions de TERRAIN NON DÉVELOPPÉS, des votes égaux aux votes combinés de tous les MEMBRES multipliés par 2.
- 21.6.3 A l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT -
- 21.6.3.1 Chaque RÉOLUTION ORDINAIRE sera sujette à -
- 21.6.3.1.1 une majorité du total des votes des MEMBRES présents ou représentés à cette réunion des MEMBRES ;
- 21.6.3.1.2 une majorité ordinaire du total des votes des MEMBRES, appartenant à la catégorie des MEMBRES à laquelle il est fait référence en clause 7.1.2, présents ou représentés à cette réunion des MEMBRES ;
- 21.6.3.2 chaque RÉOLUTION SPÉCIALE sera sujette à -
- 21.6.3.2.1 une majorité d'au moins 75 % du total des votes des MEMBRES présents ou représentés à cette réunion des MEMBRES ;
- 21.6.3.2.2 une majorité d'au moins 75 % du total des votes des MEMBRES, appartenant à la catégorie des MEMBRES à laquelle il est fait référence en clause 7.1.2, présents ou représentés à cette réunion des MEMBRES.
- 21.6.4 Toute RÉOLUTION soumise au vote d'une réunion générale sera passée par vote à main levée, à moins qu'un scrutin soit (avant ou lors de l'annonce du résultat du vote à main levée) demandé par un MEMBRE. A moins qu'un scrutin soit ainsi demandé, une déclaration du PRÉSIDENT qu'une RÉOLUTION a été passée à l'unanimité par vote à main levée, ou par une majorité particulière, et enregistrée à cet effet dans le cahier contenant les procès-verbaux des débats des réunions générales de MEMBRES, constituera une preuve concluante de ce fait sans preuve du nombre ou de la proportion de votes enregistrés en faveur de cette RÉOLUTION ou contre celle-ci.
- 21.6.5 Si un scrutin est demandé lors d'une réunion générale, sur la décision du PRÉSIDENT ou sur ajournement, il devra être immédiatement réalisé de la manière déterminée par le PRÉSIDENT, et toute autre question sera traitée au moment et de la manière dont le PRÉSIDENT de la réunion générale le demande.
- 21.6.6 Sauf si cela est expressément indiqué dans cette CONSTITUTION, personne autre qu'un MEMBRE qui a payé chaque TAXE et autres sommes (s'il y en a) qui étaient dues et payables par lui au COMITÉ par rapport à son statut de membre et découlant de son statut de membre, et ce statut de membre n'étant pas suspendu, ne sera autorisé à être présent ou à voter sur quelque question que ce soit, que ce soit en personne ou par mandataire, lors d'une réunion générale des MEMBRES.
- 21.6.7 Chaque RÉOLUTION ou RÉOLUTION amendée proposée à l'adoption par une réunion générale des MEMBRES est appuyée à la réunion concernée et, si elle n'est pas appuyée, sera considérée comme n'ayant pas été proposée, dans la mesure où une RÉOLUTION ou une RÉOLUTION amendée proposée à l'adoption par le PROMOTEUR n'a pas besoin d'être appuyée.
- 21.6.8 Toutes les RÉOLUTIONS enregistrées dans le procès verbal d'une réunion générale des MEMBRES seront valides, en vigueur et effectives tel qu'indiqué dans ce procès-verbal, prenant effet au passage de ces RÉOLUTIONS, et jusqu'à ce qu'elles soient modifiées ou abrogées, mais aucune RÉOLUTION ou RÉOLUTION suggérée des MEMBRES ne sera en vigueur ou efficace, ou n'engagera les MEMBRES ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION, à moins que cette RÉOLUTION soit compétente par rapport aux pouvoirs du COMITÉ.

21.6.9 A moins qu'un MEMBRE présent en personne ou par mandataire lors d'une réunion générale des MEMBRES ait, avant la fin de la réunion, exprimé des objections quant à des déclarations du PRÉSIDENT de la réunion pour ce qui est du résultat des votes qui se sont déroulés lors de la réunion, que ce soit à main levée ou autre, ou pour ce qui est du bien-fondé ou de la validité de la procédure à cette réunion, une telle déclaration par le PRÉSIDENT sera considérée comme étant une déclaration fidèle et correcte du vote, et la réunion sera de tous points de vue considérée comme ayant été correctement constituée et dirigée, et de manière valide.

## 21.7 Procès-verbaux des réunions générales

Le CONSEIL D'ADMINISTRATION -

21.7.1 s'assurera que les procès-verbaux de chaque réunion générale des MEMBRES sont bien pris, ces procès-verbaux devant être mis par écrit le plus rapidement possible après la fin de la réunion puis certifié correct par le PRÉSIDENT de la réunion;

21.7.2 distribuera les procès-verbaux à tous les MEMBRES ;

21.7.3 s'assurera que tous les cahiers des procès-verbaux des réunions des MEMBRES sont conservés dans ces cahiers à cette intention ; et

21.7.4 conservera tous les cahiers des procès-verbaux des réunions des MEMBRES à perpétuité.

## 22. PROVISION ET INVESTISSEMENT DES FONDS

22.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION s'assure que toutes les sommes d'argent (à l'exception des sommes d'argent reçues comme APPORT) reçues par le COMITÉ sont versées sur un / des compte(s) rémunéré(s) dans une institution financière enregistrée au nom du COMITÉ et, sujet à des directions données ou à des restrictions imposées lors d'une réunion générale des MEMBRES, ces sommes d'argent ne seront retirées que pour payer les dépenses du COMITÉ, ou pour être investies.

22.2 Tous les fonds qui ne sont pas immédiatement nécessaires pour payer les dépenses du COMITÉ pourront être investis dans un compte épargne ou un compte similaire dans une institution financière, ou dans tout autre établissement financier spécialisé dans le placement d'argent, approuvé par le CONSEIL D'ADMINISTRATION de temps à autre.

22.3 L'intérêt sur les sommes d'argent investies sera utilisé par le COMITÉ à des fins légitimes dans l'intérêt du COMITÉ.

## 23. AUDITEURS

Les MEMBRES devront, au moyen d'une RÉOLUTION ORDINAIRE passée lors d'une réunion générale des MEMBRES, nommer les AUDITEURS du COMITÉ ainsi que le secrétaire du COMITÉ de temps à autre, dans la mesure où, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, le PROMOTEUR désigne les AUDITEURS et le secrétaire du COMITÉ.

## 24. FIN DE L'ANNÉE FISCALE

La fin de l'année fiscale du COMITÉ sera le dernier jour de décembre de chaque année.

## 25. COMPTES

25.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION s'assurera que les livres de comptes et les documents comptables corrects sont archivés de manière à pouvoir justifier honnêtement les transactions et la position financière du COMITÉ, ces livres de compte et documents comptables devant inclure -

25.1.1 un relevé des actifs et des passifs du COMITÉ ;

25.1.2 un relevé de toutes les sommes d'argent reçues et dépensées par le COMITÉ et les raisons pour lesquelles ces sommes d'argent ont été reçues ou dépensées ;

25.1.3 un registre des MEMBRES faisant apparaître, dans chaque cas, leurs adresses ; et

25.1.4 les comptes individuels du grand livre pour chaque MEMBRE.

25.2 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION s'assurera que les livres de compte et les documents comptables seront conservés pendant 6 ans après la réalisation des transactions, des actions ou des opérations qui s'y rapportent.

## 26. AUDIT

26.1 Au moins une fois par an, les comptes du COMITÉ seront inspectés et la justesse du compte des revenus et des dépenses et le bilan seront vérifiés par les AUDITEURS.

26.2 Les devoirs des AUDITEURS seront réglementés selon la pratique générale et les normes professionnelles applicables en République des Seychelles.

## 27. RESPONSABILITÉ ET INDEMNITÉ

27.1 Le COMITÉ, ses représentants et / ou employés ne seront pas responsables envers les MEMBRES, ou envers les locataires des MEMBRES, ou leurs employés, agents, invités ou clients respectifs en cas de blessure, de perte ou de dommages de quelque type que ce soit que le MEMBRE, ou l'une de ces personnes pourrait subir, que ce soit directement ou indirectement, dans EDEN ISLAND ou par rapport à EDEN ISLAND, quelle qu'en soit la cause, de même que le COMITÉ, ses représentants et / ou employés ne seront responsables en cas de vol sur la propriété survenant dans EDEN ISLAND.

27.2 En aucun cas les MEMBRES ne peuvent faire de réclamation ou n'ont aucun droit d'action quel qu'il soit à l'encontre du COMITÉ, de ses représentants et / ou employés en cas de dommages, de perte ou autre, et les MEMBRES n'auront pas non plus le droit de ne pas payer ou de différer le paiement des sommes dues par eux pour quelque raison que ce soit.

27.3 Tous les REPRÉSENTANTS et autres membres du bureau du COMITÉ seront indemnisés avec les fonds du COMITÉ en cas de -

27.3.1 toutes responsabilités de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau pour l'exercice des fonctions de cette personne et / ou de ses devoirs en tant que REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau ;

27.3.2 toutes responsabilités de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau résultant d'un contrat passé par ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau au nom du COMITÉ avec l'autorisation qui convient, ou pour toute autre action avec l'autorité qui convient ; et

27.3.3 toutes dépenses raisonnablement entraînées lors de la défense d'une procédure, civile ou pénale, dont le jugement est passé en faveur de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau, ou pour laquelle il est acquitté.

27.4 Aucun REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau du COMITÉ ne sera responsable pour -

27.4.1 les actions, réceptions, négligences ou défauts de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau ;

27.4.2 l'insuffisance ou la déficience de titre dans lequel ou sur lequel des sommes d'argent du COMITÉ ont été investies ;

27.4.3 les pertes ou dommages occasionnés par l'insolvabilité ou le délit civil de toute personne avec laquelle des sommes d'argent, des titres ou des effets ont été déposés ;

27.4.4 les pertes ou dommages occasionnés par des erreurs de jugement ou des omissions de la part de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau ; ou

27.4.5 les blessures ou autres pertes ou dommages ou malchance survenant lors de l'exécution des devoirs de ce REPRÉSENTANT ou autre membre du bureau ou en relation avec celle-ci, à moins que ces responsabilités ne surviennent à la suite d'une négligence ou intention coupable, ou violation délibérée de ses obligations fiduciaires.

27.5 Toute personne qui réside dans le DÉVELOPPEMENT et / ou qui utilise les infrastructures du DÉVELOPPEMENT, le fait à ses propres risques, et personne ne pourra faire de réclamations à l'encontre du PROMOTEUR et / ou du COMITÉ, de quelque nature que ce soit et quelle que soit la manière dont cet événement survient par rapport à cette résidence ou utilisation, ni pour quoi que ce soit qui pourrait arriver à une personne pendant que cette personne réside dans le DÉVELOPPEMENT et / ou utilise les infrastructures du DÉVELOPPEMENT.

27.6 Chaque MEMBRE indemnisera le PROMOTEUR et le COMITÉ pour toutes les réclamations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient être faites à l'encontre du COMITÉ ou du PROMOTEUR (selon le cas) par un représentant, un membre du ménage, un locataire, un employé, un visiteur, un invité, ou toute personne liée à ce MEMBRE ou sous son contrôle.

## 28. VIOLATION

28.1 Si un MEMBRE ne respecte pas les dispositions de cette CONSTITUTION, ou tout autres règlements et / ou réglementations passées dans le cadre de celle-ci, et / ou ne se conforme pas aux dispositions des EXIGENCES DE STYLIQUE, et / ou ne respecte pas les lois, règlements ou autres réglementations imposées par l'autorité pertinente par rapport à EDEN ISLAND (ou toute partie de celle-ci), le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut, au nom du COMITÉ, donner un avis à ce MEMBRE lui demandant de remédier à cette violation dans un laps de temps précisé dans l'avis et, en cas de non respect en temps voulu, de -

28.1.1 pénétrer sur la PARCELLE du MEMBRE pour prendre les actions qui peuvent être raisonnablement requises pour remédier à la violation, et le MEMBRE concerné sera responsable envers le COMITÉ pour tous les coûts ainsi engendrés, ces coûts étant dus et payables sur demande ; ou

28.1.2 demander par écrit à ce MEMBRE de retirer ou de modifier les bâtiments ou autres structures ou autres AMÉLIORATIONS construites ou réalisées sans respecter les DIRECTIVES DE STYLIQUE, cette CONSTITUTION et / ou tout autres règlements et / ou réglementations passés selon cette CONSTITUTION ; ou

- 28.1.3 instituer une procédure, sujette à la clause 29, dans un tribunal de juridiction compétente pour apporter une assistance selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION considère nécessaire, et ce MEMBRE sera responsable des coûts de cette procédure et devra les payer pour ce qui est des dépenses du procureur et du client ainsi que les autres dépenses et frais engendrés par cette assistance ; et / ou
- 28.1.4 imposer une pénalité financière journalière, dont le montant est déterminé de temps à autre par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, sur avis au MEMBRE.
- 28.2 De plus, si un MEMBRE ne paye pas à temps les TAXES et autres sommes payables par ce MEMBRE, le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut donner un avis à ce MEMBRE, exigeant qu'il remédie à cette violation sous 5 jours ouvrables, et dans le cas où se MEMBRE ne remédie pas en temps voulu à cette violation, le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut, au nom du COMITÉ, instituer une procédure juridique à l'encontre de ce MEMBRE sans autre avis, et ce MEMBRE aura la charge des frais juridiques et devra les payer pour ce qui est des dépenses du procureur et du client ainsi que la commission du recouvrement et toutes autres dépenses engendrées par le COMITÉ pour obtenir la récupération des sommes qui lui sont dues.
- 28.3 Rien dans ces clauses 28 ou 29 ne déroge au droit du COMITÉ d'instituer une procédure juridique dans un tribunal de juridiction compétente pour la récupérations des sommes dues par un MEMBRE, quelle qu'en soit la cause d'action, pour l'application de toute autre obligation d'un MEMBRE selon cette CONSTITUTION, ou tout autre assistance, et ne diminue ce droit.
- 28.4 En cas de violation de cette CONSTITUTION par les membres du ménage d'un MEMBRE ou par ses employés, ses invités ou ses locataires, cette violation sera considérée comme ayant été commise par le MEMBRE lui-même ; dans la mesure où le COMITÉ a le droit, mais n'est pas obligé, en plus des autres droit qu'il peut avoir ou recours qui sont à sa disposition, de prendre des mesures à l'encontre de la personne qui commet en fait la violation, avec ou sans procédure à l'encontre du MEMBRE.
- 28.5 Les dispositions de cette clause 28 s'appliquent *mutatis mutandis* à chaque PROPRIÉTAIRE d'APPARTEMENT dans le cas où ce PROPRIÉTAIRE ne respecte pas les dispositions de cette CONSTITUTION, ou les règlements ou réglementations passés selon celle-ci, et / ou ne se conforme pas aux dispositions des DIRECTIVES DE STYLIQUE, et / ou ne respecte pas les lois, les règlements ou autres réglementations imposés par l'autorité concernée en lien avec EDEN ISLAND, ou ne verse pas son paiement à temps pour les TAXES ou autres sommes payables par ce PROPRIÉTAIRE.

## 29. JUGEMENT

- 29.1 Sujet aux dispositions spécifiques indiquant le contraire dans cette CONSTITUTION, en cas de conflit de quelque nature que ce soit qui survient entre le COMITÉ et / ou les MEMBRES, ou l'un d'entre eux, sur quelque question que ce soit liée à cette CONSTITUTION ou en découlant, alors ce conflit sera référé et déterminé par jugement conformément à cette clause.
- 29.2 Cette clause n'exclut pas qu'une partie obtienne une assistance intérimaire en cas d'urgence de la part d'un tribunal de juridiction compétente en attendant la décision du juge.
- 29.3 Le jugement se tiendra -
- 29.3.1 à Victoria, Mahé, République des Seychelles ;
- 29.3.2 sur la base que la loi correspondant à l'accord de cette clause 29 et de cette CONSTITUTION est la loi de la République des Seychelles ;
- 29.3.3 uniquement en présence des parties et de leurs représentants légaux ; et
- 29.3.4 autres selon la Loi sur l'Arbitrage de la République des Seychelles (telle qu'amendée).
- 29.4 Le juge sera, si la question faisant l'objet de la dispute est principalement -
- 29.4.1 une question d'ordre légal, un avocat ou procureur pratiquant, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles soit du Royaume-Uni, avec au moins 10 ans de métier ;
- 29.4.2 une question d'ordre comptable, un comptable certifié pratiquant, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles soit du Royaume-Uni, avec au moins 10 ans de métier ;
- 29.4.3 tout autre question, une personne indépendante qualifiée, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles, soit du Royaume-Uni.
- 29.5 Si les parties n'arrivent pas à s'accorder pour savoir si la question est principalement d'ordre légal, comptable ou autre, la question sera considérée comme étant d'ordre légal.
- 29.6 Si les parties n'arrivent pas à s'accorder sur un juge, sous 30 jours, le juge sera désigné à la demande de l'une ou de l'autre partie présente dans le conflit par la Law Society of the Cape of Good Hope, en Afrique du Sud, conformément aux dispositions de la clause 29.4.

- 29.7 Le juge aura le pouvoir de fixer toutes les règles de procédure pour l'exécution du jugement, y compris les pouvoirs de donner des ordres à sa discrétion pour ce qui est des questions qu'il considère convenir aux circonstances propres au cas, par rapport aux soumissions, plaidoyers, inspection de documents, examen des témoins et toute autre question liée à l'exécution du jugement. Le juge recevra toutes ces preuves, qu'elles soient orales ou écrites, strictement admissibles ou non, selon ce qu'il estime convenir à sa discrétion, et prendra sa décision à partir de ces preuves.
- 29.8 Le jugement du juge engagera les parties, sujet au droit des parties de faire appel contre ce jugement dans les 5 jours suivant le rendu du jugement, ce jugement sera alors porté devant un tribunal de 3 juges désignés selon la clause 29.4, et les dispositions de cette clause 29 s'appliqueront *mutatis mutandis* à cet appel.
- 29.9 Les parties acceptent de conserver le jugement confidentiel, y compris la question du jugement et les preuves entendues au cours du jugement, et de ne pas le divulguer à quiconque, sauf à leurs actionnaires respectifs (si cela s'applique), et sauf pour les besoins de la procédure du jugement selon cette clause 29, toute révision de ces débats et / ou l'obtention d'une assistance intérimaire selon la clause 29.2.
- 29.10 Les dispositions de cette clause -
- 29.10.1 constituent un consentement irrévocable par les parties à toute procédure selon celles-ci, et ces parties auront le droit de s'en retirer ou de réclamer lors de ces procédures qu'elles ne sont pas tenues par ces dispositions ; et
- 29.10.2 constituent un accord séparé, séparables du reste de cette CONSTITUTION et devra rester en vigueur en dépit de l'expiration ou de l'invalidité de cette CONSTITUTION pour quelque raison que ce soit.
- 30. AVIS ET DOMICILIUM**
- 30.1 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION déterminera de temps à autre l'adresse constituant le *domicilium citandi et executandi* du COMITÉ, sujet à ce qui suit -
- 30.1.1 cette adresse sera l'adresse du PRÉSIDENT, ou d'un REPRÉSENTANT des MEMBRES désigné par le CONSEIL D'ADMINISTRATION ;
- 30.1.2 le CONSEIL D'ADMINISTRATION avisera tous les MEMBRES en cas de changement de cette adresse.
- 30.2 Le *domicilium citandi et executandi* -
- 30.2.1 de chaque PROPRIÉTAIRE d'une PARCELLE RÉSIDENTIELLE SIMPLE sera l'adresse physique de cette PARCELLE ;
- 30.2.2 de chaque SOCIÉTÉ DE GESTION sera l'adresse physique de la COPROPRIÉTÉ concernée ;
- 30.2.3 du PROMOTEUR sera l'adresse de son bureau enregistré de temps à autre ;
- 30.2.4 du propriétaire enregistré d'une portion de TERRAIN NON DÉVELOPPÉ sera l'adresse du *domicilium citandi et executandi* du PROMOTEUR.
- 30.3 Cette adresse conviendra pour envoyer un avis par télécopie lorsque le numéro de télécopie du MEMBRE est enregistré avec le CONSEIL D'ADMINISTRATION.
- 30.4 Un MEMBRE peut, sur avis écrit au CONSEIL D'ADMINISTRATION, modifier son *domicilium citandi et executandi*, dans la mesure où cette nouvelle adresse n'est pas une boîte postale ou une poste restante, et dans la mesure où cette nouvelle adresse se trouve en République des Seychelles.
- 30.5 Tout avis donné selon cette CONSTITUTION devra être par écrit et devra -
- 30.5.1 si livré en personne, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire le jour de la livraison ;
- 30.5.2 si livré par un service de courrier international ou national reconnu, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire le premier jour ouvrable suivant la date de la livraison par le service de courrier concerné ;
- 30.5.3 si transmis par télécopie, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire un jour ouvrable après envoi.
- 30.6 Nonobstant quoi que ce soit indiquant le contraire dans cette CONSTITUTION, un avis ou une communication écrit vraiment reçu par un MEMBRE, y compris par courrier électronique, constituera un avis ou une communication écrite adéquate pour ce MEMBRE même s'il n'a pas été envoyé ou livré à son *domicilium citandi et executandi*.

31. **AMENDEMENT DE LA CONSTITUTION**

- 31.1 Cette CONSTITUTION peut être amendée par RÉSOLUTION SPÉCIALE passée à une réunion générale des MEMBRES convoquée exprès pour cela ; dans la mesure où au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, cette CONSTITUTION ne soit pas amendée ou modifiée sans l'accord préalable écrit du PROMOTEUR.
- 31.2 Nonobstant les dispositions de la clause 31.1, aucune des dispositions des clauses 6, 13, 17.23 et 27 ne peuvent être amendées ou modifiées à quelque moment que ce soit sans le consentement écrit préalable du PROMOTEUR.

ooo-oOo-oo

**RÈGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (Preliminaire)**

RÈGLEMENT

INDEX

	Pages	
1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....	<del>3434</del>	Deleted: 5
2. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR .....	<del>3737</del>	Deleted: 5
3. STATUT LÉGAL ET RESPONSABILITÉ LIMITÉE .....	<del>3737</del>	Deleted: 5
4. OBJETS .....	<del>3737</del>	Deleted: 5
5. POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	<del>3838</del>	Deleted: 5
6. DEVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	<del>3838</del>	Deleted: 5
7. VALEUR DE LA PART .....	<del>3838</del>	Deleted: 5
8. COMITÉ DE GESTION DU VILLAGE D'EDEN ISLAND .....	<del>3939</del>	Deleted: 5
9. MEMBRES .....	<del>3939</del>	Deleted: 5
10. DROITS DES MEMBRES .....	<del>3939</del>	Deleted: 5
11. OBLIGATIONS DES MEMBRES .....	<del>3939</del>	Deleted: 5
12. ZONES D'USAGE EXCLUSIF .....	<del>4040</del>	Deleted: 5
13. RESTRICTION SUR LE TRANSFERT .....	<del>4141</del>	Deleted: 5
14. DIRECTIVES DE STYLIQUE .....	<del>4242</del>	Deleted: 5
15. RÈGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	<del>4343</del>	Deleted: 5
16. REVENTE ET LOCATION .....	<del>4444</del>	Deleted: 5
17. SERVICES ET MAINTENANCE .....	<del>4545</del>	Deleted: 5
18. TAXES .....	<del>4646</del>	Deleted: 5
19. DIRECTEUR .....	<del>4747</del>	Deleted: 5
20. SECRETAIRE .....	<del>4848</del>	Deleted: 5
21. CONSEIL .....	<del>4848</del>	Deleted: 5
22. RÉUNIONS GÉNÉRALES .....	<del>5151</del>	Deleted: 5
23. PROVISION ET INVESTISSEMENT DES FONDS .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
24. AUDITEURS .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
25. FIN DE L'ANNÉE FISCALE .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
26. COMPTES .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
27. AUDIT .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
28. RESPONSABILITÉ ET INDEMNITÉ .....	<del>5454</del>	Deleted: 5
29. VIOLATION .....	<del>5656</del>	Deleted: 5
30. JUGEMENT .....	<del>5656</del>	Deleted: 5
31. AVIS ET DOMICILIUM .....	<del>5757</del>	Deleted: 5
32. AMENDEMENT DU RÈGLEMENT .....	<del>5858</del>	Deleted: 5

## 32. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 32.1 Dans ce RÈGLEMENT, les termes suivants auront, à moins que le contexte ne le stipule autrement, les significations qui leur sont attribuées ci-après -
- 32.1.1 « LOI » fait référence à la Loi sur la Copropriété (Chap. 41 A de la Loi des Seychelles (tel qu'amendé) ;
- 32.1.2 « APPARTEMENT » fait référence à une unité (tel que ce terme est défini en section 2 de la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) sur la COPROPRIÉTÉ et qui est reflétée en tant que telle dans le PLAN DE COPROPRIÉTÉ, avec une part non divisée dans les ÉLÉMENTS COMMUNS selon la VALEUR DE PART attribuable à cette unité ;
- 32.1.3 « COMITÉ » fait référence au Comité de Gestion du Village d'Eden Island, une personne morale enregistrée en tant qu'association sous la Loi d'Enregistrement des Associations (Chap 207 de la Loi des Seychelles), mis en place dans le but de gouverner, de gérer et de contrôler le DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND ;
- 32.1.4 « CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COMITÉ » fait référence au conseil d'administration des représentants du COMITÉ désigné selon la CONSTITUTION ;
- 32.1.5 « AUDITEURS » fait référence aux auditeurs de la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autres ;
- 32.1.6 « PLAN D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT » fait référence au plan d'implantation du bâtiment ou plans de la COPROPRIÉTÉ indiquant, *inter alia*, les APPARTEMENTS et les ZONES D'USAGE EXCLUSIF, tels qu'amendés, les plans de construction et d'implantation attachés à la présente en annexe 1 de ce RÈGLEMENT ;
- 32.1.7 « CHANGEMENT DE CONTRÔLE » fait référence, en relation à un APPARTEMENT, à tout changement ou altération apporté, de quelque manière que ce soit, au DROIT DE VOTE CONTRÔLANT dans la société, association, société en fiducie ou autre entité ou personne morale, qui est le PROPRIÉTAIRE de cet APPARTEMENT ;
- 32.1.8 « ZONES COMMUNES » aura le même sens que celui qui lui est attribué dans la CONSTITUTION ;
- 32.1.9 « ÉLÉMENTS COMMUNS » fait référence aux éléments communs (tel que ce terme est défini en section 2 de la LOI) sur la COPROPRIÉTÉ ;
- 32.1.10 « LOI SUR LES SOCIÉTÉS » fait référence à la Loi sur les Sociétés de 1972 (telle qu'amendée) de la République des Seychelles) ;
- 32.1.11 « BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ » fait référence à un bâtiment subdivisé (tel que prévu dans la LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ) érigé sur une COPROPRIÉTÉ ;
- 32.1.12 « PLAN DE COPROPRIÉTÉ » fait référence au plan ou plans, décrits en section 5 de la LOI, relatif à la COPROPRIÉTÉ, ce(s) plan(s) devant être soumis aux autorités concernées pour approbation ;
- 32.1.13 « COPROPRIÉTÉ » fait référence à la propriété immobilière enregistrée selon la Loi sur l'Enregistrement du Sol (Chap 107 de la Loi des Seychelles) sous le numéro de parcelle stipulé dans la résolution passée par la SOCIÉTÉ DE GESTION selon laquelle ce RÈGLEMENT est adopté, ainsi que tous les bâtiments ou autres structures qui s'y trouvent ;
- 32.1.14 « CONSTITUTION » fait référence à la constitution du COMITÉ (telle qu'amendée), et sera censée inclure tous les règlements et réglementations passés dans le cadre de celle-ci de temps à autres ;
- 32.1.15 « DROIT DE VOTE CONTRÔLANT » fait référence à -
- 32.1.15.1 en relation à une société, le droit ou le pouvoir de quelque manière que ce soit, comprenant, sans que cela ne constitue de limite, en vertu de la détention ou de la possession à titre de bénéficiaire de parts, d'actions, d'obligations ou de tout autre type d'intérêt dans une telle société, ou dans la / les société(s) de portefeuille -
- 32.1.15.1.1 le fait de remporter, d'être dirigé à remporter, un nombre suffisant de votes lors d'une réunion générale des membres de cette société, passer une résolution ordinaire de tels membres contre les votes opposés de tous les autres membres de cette société qui sont autorisés à assister à de telles réunions et à y voter ; et / ou
- 32.1.15.1.2 le fait de contrôler la nomination et / ou la révocation du / des directeur(s) qui détient / détiennent la majorité des droits de vote lors d'une réunion du conseil d'administration de cette société ;
- 32.1.15.2 en relation à une société de fiducie, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, de -
- 32.1.15.2.1 contrôler la nomination ou la révocation du / des fiduciaire(s) qui détient / détiennent la majorité des droits de vote lors de toute réunion des fiduciaires de cette société de fiducie ; et / ou

- 32.1.15.2.2 contrôler la nomination et / ou la révocation du / des bénéficiaire (s) ayant droit à plus de 50 % du capital ou du revenu de cette société de fiducie ;
- 32.1.15.3 en relation à une association, ou à une autre entité ou personne morale, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, y compris, sans que cela ne constitue de limite, en vertu de la détention ou de la possession à titre de bénéficiaire de tout type d'intérêt dans une telle association, ou dans une autre entité ou personne morale -
- 32.1.15.3.1 le fait de remporter, ou d'être dirigé à remporter, un nombre suffisant de votes lors de toute réunion des membres ou des actionnaires de cette association, d'une autre entité ou personne morale, passer une résolution ordinaire de tels membres contre les votes opposés de tous les autres membres de cette association, ou de cette autre entité ou personne morale ; et / ou
- 32.1.15.3.2 le fait de contrôler la nomination et / ou la révocation des directeurs ou autres personnes en fonction (selon le cas) qui contrôle et / ou gère les affaires de cette association, ou de cette autre entité ou personne morale ;
- 32.1.16 « CONSEIL » fait référence à l'organisme régisseur de la SOCIÉTÉ DE GESTION établie selon la section 16(1) de la LOI, qui est tenu par les dispositions de ce RÈGLEMENT et de la CONSTITUTION ;
- 32.1.17 « MEMBRE DU CONSEIL » fait référence aux membres du CONSEIL de temps à autres ;
- 32.1.18 « NÉGOCIATION » ou « TRACTATION » fait référence à -
- 32.1.18.1 la tractation sur un APPARTEMENT ou toute partie de celui-ci ou intérêt dans celui-ci, y compris tout transfert, disposition, transmission, location pour un contrat de location exédant 2 ans (y compris toute période de renouvellement) et autres engagements de cet APPARTEMENT ou par rapport à cet APPARTEMENT ou toute partie de celui-ci ou intérêt dans celui-ci
- 32.1.18.2 tout CHANGEMENT DE CONTRÔLE relatif à cet APPARTEMENT ou à une partie de celui-ci ou à un intérêt dans celui-ci ;
- quelle que soit cette tractation ou CHANGEMENT DE CONTRÔLE (selon le cas), elle est soumise à une condition suspensive ou résolutive ;
- 32.1.19 « DIRECTIVES DE STYLIQUE » fait référence aux directives liées aux exigences en matière de stylique et de construction préparées pour le DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND et s'y appliquant, tel que prévu dans la CONSTITUTION, telle qu'amendée de temps à autres ;
- 32.1.20 « PROMOTEUR » fait référence à Eden Island Development Company (Seychelles) Limited (immatriculation numéro 849-959-2), une société dûment immatriculée et constituée selon les lois sur les sociétés de la République des Seychelles, et inclut son / ses successeur(s) en titre et cessionnaire(s) en tant que promoteurs du DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND (ou toute partie de ce dernier) ;
- 32.1.21 « PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT » aura le même sens que celui qui lui est attribué dans la CONSTITUTION ;
- 32.1.22 « EDEN ISLAND » fait référence à l'île connue sous le nom d'Eden Island, une île qui se situe au large, à l'opposé de Roche Caiman, de Mahé, de la République des Seychelles ;
- 32.1.23 « DÉVELOPPEMENT D'EDEN ISLAND » fait référence au développement de l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ;
- 32.1.24 « ZONE D'USAGE EXCLUSIF » fait référence à une zone sur les ÉLÉMENTS COMMUNS en respect de laquelle le PROPRIÉTAIRE d'un APPARTEMENT spécifique dispose du droit d'usage et de jouissance unique et exclusif, cette zone étant démarquée comme telle sur le PLAN D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT ;
- 32.1.25 « PROGRAMME DE LA ZONE D'USAGE EXCLUSIF » fait référence au programme annexé à ce RÈGLEMENT en annexe 2, tel qu'amendé, établissant l'allocation des ZONES D'USAGE EXCLUSIF aux APPARTEMENTS ;
- 32.1.26 « AIRE DE PLANCHER » fait référence, en relation à un APPARTEMENT, à l'aire de plancher telle qu'établie dans le PLAN DE COPROPRIÉTÉ ;
- 32.1.27 « AMÉLIORATIONS » fait référence à toutes les améliorations apportées à la COPROPRIÉTÉ, y compris le BÂTIMENT DE COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celui-ci, y compris un APPARTEMENT), et tout autre bâtiment et structure sur la COPROPRIÉTÉ, aménagement paysager et plantation ;
- 32.1.28 « TAXES » fait référence à la taxe ou aux taxes dont les MEMBRES sont responsables selon ce RÈGLEMENT, tel que présenté dans la clause 18 ;
- 32.1.29 « SOCIÉTÉ DE GESTION » fait référence à la personne morale constituée par les PROPRIÉTAIRES selon la section 13(1) de la LOI ;

- 32.1.30 « GÉRANT » fait référence à toute personne ou société nommée ou embauchée par le COMITÉ pour prendre en charge quelque fonction de la SOCIÉTÉ DE GESTION que ce soit, comme présenté dans la clause 19 ;
- 32.1.31 « MEMBRE » fait référence à chaque PROPRIÉTAIRE ;
- 32.1.32 « NON-SEYCHELLOIS » fait référence à une personne qui n'est pas Seychelloise tel que cela est plus clairement défini selon la Loi sur la Propriété Immeuble (Restriction de Transfert)(Chap. 95 de la Loi des Seychelles) ;
- 32.1.33 « BUREAU » fait référence au siège social de la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autre ;
- 32.1.34 « RÉOLUTION ORDINAIRE » fait référence à une résolution passée soit lors de toute réunion du CONSEIL, soit lors d'une réunion générale des MEMBRES, par une majorité ordinaire du total des votes représentés lors de cette réunion, que les électeurs aient été présents en personne ou par procuration ;
- 32.1.35 « PROPRIÉTAIRE » fait référence au propriétaire inscrit d'un APPARTEMENT ;
- 32.1.36 « SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS » fait référence à l'organe statutaire établi dans l'objectif de fournir des services publics en République des Seychelles et pour la COPROPRIÉTÉ (si cela s'applique) ;
- 32.1.37 « CONTRAT DE DÉFRICHAGE » fait référence au contrat écrit relatif aux travaux de défrichage autour d'EDEN ISLAND passé entre la République des Seychelles et le PROMOTEUR le 28 octobre 2005 ou aux alentours de cette date et tel qu'amendé ;
- 32.1.38 « REGISTRE » fait référence au Registre de la Copropriété tel que présenté en section 6 de la LOI ;
- 32.1.39 « ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL » fait référence à -
- 32.1.39.1 la PARCELLE de terrain détenue sous le Titre N° V12515 selon la Loi sur l'Enregistrement du Sol (Chap. 107 de la Loi des Seychelles), qui mesure environ 47 037 hectares ;
- 32.1.39.2 tout terrain défriché selon le CONTRAT DE DEFRICHAGE et intégré à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL de temps à autre ;
- 32.1.39.3 toute(s) autre(s) extension(s) ou altération(s) apportée(s) à l'ENSEMBLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL par le PROMOTEUR de temps à autre selon la CONSTITUTION ;
- et comprend toutes subdivisions ou consolidations qui peuvent y être apportées ;
- 32.1.40 « RÉOLUTION » fait référence à une RÉOLUTION ORDINAIRE ou à une RÉOLUTION SPÉCIALE ;
- 32.1.41 « RÉGLEMENT » fait référence au règlement de la SOCIÉTÉ DE GESTION tel que présenté dans ce document, et tel qu'amendé de temps à autres ;
- 32.1.42 « PLAN » fait référence au plan de copropriété applicable à la COPROPRIÉTÉ ;
- 32.1.43 « SECRÉTAIRE » fait référence au secrétaire du CONSEIL et de la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autres tel que présenté dans la section 16(14) de la LOI ;
- 32.1.44 « VALEUR DE LA PART » fait référence, en relation ou attribuable à un APPARTEMENT ou au PROPRIÉTAIRE d'un APPARTEMENT, le pourcentage indiqué dans le PLAN DE COPROPRIÉTÉ par rapport à cet APPARTEMENT, tel que présenté dans la clause 7 ;
- 32.1.45 « RESOLUTION SPÉCIALE » fait référence à une résolution passée lors de toute réunion du CONSEIL, ou lors d'une réunion générale des MEMBRES, à au moins 75 % du total des votes représentés lors de la réunion en question, que les électeurs aient été présents en personne ou qu'ils aient voté par procuration ;
- 32.1.46 « TRAVAUX » fait référence à toute construction, érection ou altération d'AMÉLIORATION ou en addition aux AMÉLIORATIONS ;
- 32.1.47 toute référence au singulier comprend son pluriel et vice-versa ;
- 32.1.48 toute référence à des personnes physiques comprend les personnes morales et vice-versa ;
- 32.1.49 toute référence à un genre comprend les autres genres (neutre compris).
- 32.2 Lorsque cela s'applique, les dispositions de 1.1 imposent des droits et obligations substantifs aux MEMBRES et à la SOCIÉTÉ DE GESTION tel qu'indiqué dans la disposition concernée.

- 32.3 Les intitulés des clauses de ce RÈGLEMENT ont été insérés afin d'en faciliter la lecture et ne doivent pas être pris en compte dans son interprétation.
- 32.4 Les termes et expressions définis dans toute sous clause portent, pour la clause dont cette sous-clause fait partie, le sens qui est attribué à ces termes et expressions dans cette sous-clause.
- 32.5 Aucune disposition de cette CONSTITUTION ou de tout document qui y est lié ne doit être interprétée au désavantage de toute partie à la présente, pour la raison qu'une telle partie a ou est censée avoir développé ou rédigé une telle disposition.
- 32.6 Dans le cas où les dispositions de ce RÈGLEMENT sont en conflit de quelque manière que ce soit avec les dispositions de la CONSTITUTION, les dispositions de la CONSTITUTION prévaudront sur ce RÈGLEMENT et seront correctement mises en œuvre.
- 32.7 Ce RÈGLEMENT est gouverné par la loi des Seychelles et devra être interprété selon cette loi, et la SOCIÉTÉ DE GESTION ainsi tous les MEMBRES consentent à la juridiction de tout tribunal compétent de la République des Seychelles pour ce qui est de toute procédure instituée par rapport à ce RÈGLEMENT, sous réserve des dispositions de la clause 31.
- 32.8 Lorsque les lois de la République des Seychelles ne connaissent ou ne reconnaissent pas un terme ou une expression juridique contenue dans ce RÈGLEMENT, ou un principe juridique auquel les dispositions, termes, expressions contenus dans ce RÈGLEMENT se rapportent, ce terme ou cette expression juridique ou ce principe juridique sera interprété selon les lois de la République d'Afrique du Sud, et mis en œuvre en conséquence.

### 33. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La SOCIÉTÉ DE GESTION est considérée comme ayant été créée en même temps que l'entregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ dans le REGISTRE.

### 34. STATUT LÉGAL ET RESPONSABILITÉ LIMITÉE

La SOCIÉTÉ DE GESTION est une personne morale établie selon la section 13(1) de la LOI, et en tant que telle -

- 34.1 ses actifs, ses responsabilités, ses droits et obligations dont elle est investie indépendamment de ses MEMBRES ;
- 34.2 sa succession sera à vie ;
- 34.3 toutes les procédures légales seront entreprises par la SOCIÉTÉ DE GESTION ou à l'encontre de celle-ci, au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION, et le CONSEIL pourra autoriser toutes personnes à agir au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION et à signer tous les documents relatifs et prendre toutes les mesures pouvant être nécessaires en lien avec de telles procédures légales ;
- 34.4 ses MEMBRES ne pourront, en raison de leur statut de membre, être responsables envers les responsabilités et les obligations de la SOCIÉTÉ DE GESTION.

### 35. OBJETS

- 35.1 Les objets de la SOCIÉTÉ DE GESTION sont de faciliter le fonctionnement du PLAN, sujet aux dispositions de la CONSTITUTION, qui incluront, sans que cela ne constitue de limite, les points suivants -
  - 35.1.1 l'arrangement de toutes les utilisations permises qui pourraient être faites de la COPROPRIÉTÉ (ou de toute partie de celle-ci) ;
  - 35.1.2 le contrôle de l'esthétique de la COPROPRIÉTÉ ;
  - 35.1.3 la réglementation et le contrôle harmonieux de la COPROPRIÉTÉ ;
  - 35.1.4 la promotion d'AMÉLIORATIONS de qualité à la COPROPRIÉTÉ ;
  - 35.1.5 la maintenance et le contrôle des ELEMENTS COMMUNS dans leur ensemble ;
  - 35.1.6 la construction, la maintenance et l'accès à tout droit de passage sur toute partie de la COPROPRIÉTÉ en faveur de la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou de ses MEMBRES, et en faveur du COMITÉ et / ou de ses membres, si cela s'applique ;
  - 35.1.7 la promotion, la progression et la protection du DÉVELOPPEMENT d'EDENT ISLAND et des intérêts du COMITÉ et de tous ses membres ;
  - 35.1.8 l'assurance de la conformité par les MEMBRES aux dispositions de la CONSTITUTION ;
  - 35.1.9 la promotion de la sensibilisation et de la responsabilité environnementale parmi les MEMBRES par rapport à la COPROPRIÉTÉ et au DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND dans son ensemble ;

- 35.1.10 la promotion, la progression et la protection de la COPROPRIÉTÉ et des intérêts de la SOCIÉTÉ DE GESTION ;
- 35.1.11 agir généralement dans l'intérêt des MEMBRES et du SCHEME.
- 35.2 La SOCIÉTÉ DE GESTION devra, dans la poursuite et la promotion de ses objectifs, toujours agir en respectant les dispositions de la CONSTITUTION et selon les dispositions de la CONSTITUTION et, plus particulièrement, les objectifs du COMITÉ.

#### 36. POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- 36.1 La SOCIÉTÉ DE GESTION dispose des pleins pouvoirs tel qu'établi en section 14(2) de la LOI pour lui permettre de faire tout ce qui est nécessaire ou pourrait être lié à l'atteinte de ses objectifs et à la réalisation de ses devoirs, sauf pour ce qui est des pouvoirs expressément ou implicitement exclus par ce RÈGLEMENT, par la CONSTITUTION ou par le statut légale de la SOCIÉTÉ DE GESTION en tant que société. Il est de plus expressément enregistré que la SOCIÉTÉ DE GESTION est, à tous moments, obligée d'agir selon les dispositions de la CONSTITUTION.
- 36.2 La SOCIÉTÉ DE GESTION attribuera tout ou partie de ses pouvoirs, fonctions et devoirs au COMITÉ si le COMITÉ exige que la SOCIÉTÉ DE GESTION procède de la sorte.

#### 37. DEVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nonobstant les autres devoirs imposés à la SOCIÉTÉ DE GESTION par ce RÈGLEMENT, la CONSTITUTION ou par la loi, la SOCIÉTÉ DE GESTION doit -

- 37.1 entretenir, réparer et maintenir les ÉLÉMENTS COMMUNS, et doit payer toutes les impôts, taxes et autres frais qui lui sont imposés par les autorités concernées par rapport aux ÉLÉMENTS COMMUNS ou à la COPROPRIÉTÉ ;
- 37.2 être responsable de payer toutes les taxes et autres sommes qui lui sont imposées par le COMITÉ ;
- 37.3 assurer la COPROPRIÉTÉ comme il est prudent de le faire et / ou comme cela est requis par le COMITÉ ou par la loi ;
- 37.4 utiliser toutes les sommes d'argent reçues par une police d'assurance telle qu'indiquée dans la clause 6.3 à la réparation ou à la reconstruction de la COPROPRIÉTÉ ;
- 37.5 payer toutes les primes dues par rapport à toute police d'assurance telle qu'indiquée dans la clause 6.3 ;
- 37.6 se conformer aux dispositions de la CONSTITUTION et aux directives et instructions données par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ de temps à autre ;
- 37.7 assurer le respect des dispositions de la CONSTITUTION par les MEMBRES ;
- 37.8 mettre en œuvre dans ce RÈGLEMENT toutes les dispositions de la CONSTITUTION, ou tous les règlements et réglementations qui pourraient être émis par le COMITÉ de temps à autre par la suite par rapport à la COPROPRIÉTÉ, les APPARTEMENTS et / ou les MEMBRES, sous une forme estimée convenable par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ ;
- 37.9 se conformer à tous les avis ou ordres émis par un tribunal de juridiction compétente, ou toute autre autorité concernée exigeant la diminution des nuisances sur les ÉLÉMENTS COMMUNS, ou faire faire des réparations ou autres travaux devant être réalisés pour les ÉLÉMENTS COMMUNS ;
- 37.10 se conformer à tous les avis et ordres de la description spécifiée dans la clause 6.9 par rapport à un APPARTEMENT si le PROPRIÉTAIRE ne le fait pas en temps raisonnable.

#### 38. VALEUR DE LA PART

- 38.1 La VALEUR DE LA PART d'un APPARTEMENT détermine ;
- 38.1.1 la portion de la part non divisée d'un PROPRIÉTAIRE dans les ÉLÉMENTS COMMUNS ;
- 38.1.2 la TAXE payable par un PROPRIÉTAIRE ;
- 38.1.3 le nombre de votes dont dispose un PROPRIÉTAIRE pour toutes les réunions générales des MEMBRES, selon les dispositions de la clause 22.6.
- 38.2 La spécification dans le PLAN DE LA COPROPRIÉTÉ de la VALEUR DE LA PART de chaque APPARTEMENT, et du total de toutes les VALEURS DE LA PART dans la COPROPRIÉTÉ est, pour quelque usage que soit, considérée comme correcte en l'absence de preuve du contraire.

### 39. COMITÉ DE GESTION DU VILLAGE D'EDEN ISLAND

- 39.1 Il est expressément enregistré que la SOCIÉTÉ DE GESTION est et restera un membre du COMITÉ. Selon les dispositions de ce RÈGLEMENT, les dispositions de la CONSTITUTION, y compris, sans que ceci ne constitue une limite, et en plus des dispositions de ce RÈGLEMENT et des dispositions de cette CONSTITUTION, toutes les obligations (telles que l'obligation de payer les TAXES au COMITÉ tel que celui-ci l'impose, de temps à autre, en plus des TAXES qu'un PROPRIÉTAIRE est obligé de payer selon la clause 18 ci-dessous), qui sont imposées aux membres du COMITÉ ainsi que tous les droits qui leur sont conférés, s'appliquent à la SOCIÉTÉ DE GESTION.
- 39.2 Il est également enregistré que toutes les obligations imposées à la SOCIÉTÉ DE GESTION ainsi que tous les droits qui lui sont conférés, en tant que membre du COMITÉ, s'appliquent à chaque PROPRIÉTAIRE *mutatis mutandis*. Le COMITÉ aura le droit (mais n'y sera pas obligé) de faire respecter ces obligations directement aux PROPRIÉTAIRES ou à l'un d'entre eux.
- 39.3 Sans déroger aux dispositions de la clause 8.2, dans le cas où la SOCIÉTÉ DE GESTION ne paye pas les taxes ou autres sommes qu'elle doit au COMITÉ en temps voulu, le COMITÉ aura le droit (mais n'y sera pas obligé) de réclamer ces taxes ou autres sommes directement à chaque PROPRIÉTAIRE, au *pro rata* de la VALEUR DE LA PART de ce PROPRIÉTAIRE.

### 40. MEMBRES

- 40.1 Les MEMBRES de la SOCIÉTÉ DE GESTION seront constitués par chaque PROPRIÉTAIRE lors de l'enregistrement du transfert d'un APPARTEMENT en son nom, dans la mesure où lorsqu'un PROPRIÉTAIRE se compose de plus d'une personne, ces personnes seront considérées conjointement comme ne formant qu'un seul MEMBRE, et tous seront conjointement et individuellement responsables des obligations liées à cette fonction de membre.
- 40.2 Un MEMBRE ne peut abandonner sa fonction de MEMBRE tant qu'il est PROPRIÉTAIRE.

### 41. DROITS DES MEMBRES

Nonobstant les droits conférés à un MEMBRE à l'encontre du COMITÉ tel que présenté en clause 8.2, le statut de membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION confère à un MEMBRE, *inter alia*, les droits suivants, sujets aux dispositions de ce RÈGLEMENT -

- 41.1 le droit d'inspecter les relevés financiers annuels de la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou d'en recevoir des copies ;
- 41.2 le droit de voter à toutes les réunions générales des MEMBRES selon les dispositions de ce RÈGLEMENT ;
- 41.3 le droit de recevoir des avis pour les réunions générales des MEMBRES, d'y participer et de s'y exprimer, selon les dispositions de RÈGLEMENT ;
- 41.4 le droit d'organiser une réunion générale des MEMBRES (autre que la réunion générale annuelle), dans la mesure où les MEMBRES détiennent entre eux, en cumulé, pas moins d'un tiers des droits de vote de la SOCIÉTÉ DE GESTION et en décident collectivement.

### 42. OBLIGATIONS DES MEMBRES

- 42.1 Nonobstant les obligations imposées par le COMITÉ sur un MEMBRE tel que présenté en clause 8.2 (y compris et sans que cela ne constitue une limite, son obligation de se conformer aux dispositions de la CONSTITUTION), chaque MEMBRE est obligé de se conformer à -
- 42.1.1 tout avis ou arrêté passé par un tribunal de juridiction compétente, toute loi, règlement administratif, ordonnance, proclamation ou réglementation légale imposés par toute autorité pertinente en lien avec son APPARTEMENT ;
- 42.1.2 les dispositions de ce RÈGLEMENT et tout autres règlements et / ou réglementations passés par la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou le CONSEIL en relation avec la COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celle-ci) ;
- 42.1.3 les dispositions des DIRECTIVES DE STYLIQUE ;
- 42.1.4 tout contrat conclu légalement par la SOCIÉTÉ DE GESTION ou par le COMITÉ dans la mesure où cet accord impose directement ou indirectement des obligations à un MEMBRE ;
- 42.1.5 toute directive émise par la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou le CONSEIL pour réaliser les dispositions de ce RÈGLEMENT et / ou tout autre règlement et / ou réglementation applicable à la COPROPRIÉTÉ ;
- 42.1.6 toute directive émise par le COMITÉ et / ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ mettant en vigueur les dispositions de la CONSTITUTION.
- 42.2 De plus, chaque MEMBRE doit -
- 42.2.1 Assurer la maintenance de son APPARTEMENT de manière nette et organisée et le conserver en bon état ;

- 42.2.2 Ne pas se garer ou autoriser le parking de tout véhicule commercial, bateau, caravane, remorque ou tout véhicule en mauvais état de fonctionnement dans les ZONES COMMUNES du DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND, et si un tel véhicule / bateau / caravane / remorque doit être garé sur la COPROPRIÉTÉ, il ne doit pas être visible depuis quelque rue ou parage que ce soit ;
- 42.2.3 ne pas autoriser que se fasse sur la COPROPRIÉTÉ quoi que ce soit qui, de l'opinion du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et / ou du CONSEIL, soit bruyant, désagréable à la vue, préjudiciable ou inacceptable, ou constitue un nuisance publique ou privée, ou une source de dommages et de perturbations pour un résident du DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND ;
- 42.2.4 s'assurer qu'aucun animal ou oiseaux ne soient hébergés dans son APPARTEMENT ;
- 42.2.5 ne pas ériger ou permettre l'érection de panneaux publicitaires sur la COPROPRIÉTÉ ou sur les ZONES COMMUNES, sans l'accord écrit du PROMOTEUR, pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et du CONSEIL ;
- 42.2.6 ne pas permettre que le nombre d'occupants de son APPARTEMENT dépasse 2 personnes par chambre ;
- 42.2.7 se conformer avec les procédures de sécurité et de contrôles imposés par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et / ou le CONSEIL de temps à autres ;
- 42.2.8 s'assurer que lui-même et ses invités n'endommagent pas et ne détruisent pas les arbres, la végétation et l'aménagement paysager des ZONES COMMUNES ou sur les ÉLÉMENTS COMMUNS, y compris le long des bords des parages, et que les plantations de la COPROPRIÉTÉ n'interfèrent pas avec la circulation piétonne ou ne bloquent la vision des conducteurs de véhicules ;
- 42.2.9 accorder aux employés, aux agents et aux représentants du COMITÉ, de la SOCIÉTÉ DE GESTION et, au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, du PROMOTEUR, un accès total et à tout moment pour pouvoir faire toutes les choses considérées comme raisonnablement nécessaires pour construire et / ou stabiliser et / ou entretenir toutes les ZONES COMMUNES, y compris les bords des parages et, si cela s'applique, la / les promenade(s) communale(s) attenante(s) à la COPROPRIÉTÉ et aux ÉLÉMENTS COMMUNS.
- 42.3 L'occupation et l'utilisation du BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ ou de toute autre AMÉLIORATION sera, à tous moments, en conformité à la CONSTITUTION et à ce RÉGLEMENT. Aucun MEMBRE n'utilisera le BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ ou tout AMÉLIORATION pour un usage non autorisé par la CONSTITUTION et par ce RÉGLEMENT.
- 42.4 Aucun MEMBRE ne louera ou partagera la résidence de son APPARTEMENT (ou d'une partie de celui-ci), de manière temporaire ou autre, à moins que ce MEMBRE garantisse que l'occupant proposé accepte d'être tenu par les dispositions de la CONSTITUTION et de ce RÉGLEMENT.
- 42.5 Un MEMBRE ne consolidera pas un APPARTEMENT avec un APPARTEMENT ou plusieurs autres sans l'accord écrit du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et du CONSEIL, et avant d'avoir obtenu les accords nécessaires des autorités concernées.
- 42.6 Aucun MEMBRE ne peut postuler pour la subdivision ou le rezonage de son APPARTEMENT.
- 42.7 Aucun MEMBRE ne peut réaliser ou permettre que soit réalisée toute entreprise sur un APPARTEMENT, ou changer la nature d'une entreprise sur un APPARTEMENT, ou utiliser ou permettre l'utilisation de cet APPARTEMENT pour une utilisation autre que celle pour laquelle il a été zoné, à moins que le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ ait approuvé par écrit l'utilisation devant être fait de l'APPARTEMENT, et / ou que les autorités concernées aient, dans la mesure où cela peut être nécessaire, attribué leur accord pour autoriser cet usage selon les lois et réglementations applicables. Le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ aura le droit, à sa seule et absolue discrétion, de refuser une telle demande, ou d'approuver la demande de manière inconditionnelle, ou d'approuver la demande sujet aux conditions jugées nécessaires par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 42.8 Dans le cas où un MEMBRE, qui s'est vu accorder la permission d'établir une entreprise, change la nature de cette entreprise, alors ce MEMBRE devra soumettre une nouvelle demande au CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ en accord avec les dispositions de la clause 11.7 pour pouvoir établir cette nouvelle entreprise.
- 42.9 Pour l'objet de cette clause 11, le terme d'APPARTEMENT inclut la ZONE D'USAGE EXCLUSIF du PROPRIÉTAIRE de cet APPARTEMENT tel que présenté dans la clause 12.
- 43. ZONES D'USAGE EXCLUSIF**
- 43.1 Il est enregistré que certaines zones des ÉLÉMENTS COMMUNS sont réservées à l'usage unique et exclusif du PROPRIÉTAIRE d'un APPARTEMENT spécifique, et celles-ci seront démarquées comme telles dans le PLAN D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT.
- 43.2 Les MEMBRES bénéficieront du droit d'usage et de jouissance unique et exclusif des zones des ÉLÉMENTS COMMUNS tel que spécifié dans le PLAN DES ZONES D'USAGE EXCLUSIF.

- 43.3 En dépit du droit d'un MEMBRE à l'usage et à la jouissance unique et exclusif de la ZONE D'USAGE EXCLUSIF et en respect de celle-ci -
- 43.3.1 la SOCIÉTÉ DE GESTION et le COMITÉ et leurs représentants, agents ou entrepreneurs auront accès à cette ZONE D'USAGE EXCLUSIF à tout moment ;
- 43.3.2 le CONSEIL et le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ peuvent de temps à autre passer des règlements relatifs à l'utilisation de cette ZONE D'USAGE EXCLUSIF.
- 43.4 Les droits d'un MEMBRE en respect de sa ZONE D'USAGE EXCLUSIF ne peuvent être amendés, et aucun de ces droits ne peuvent être créés ou abandonnés sans -
- 43.4.1 l'accord écrit préalable de tous les MEMBRES ;
- 43.4.2 l'accord écrit préalable du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 43.5 Tous les amendements apportés à un droit d'un MEMBRE par rapport à sa ZONE D'USAGE EXCLUSIF et toute création ou abandon d'un tel droit doivent être enregistrés dans le PLAN DES ZONES D'USAGE EXCLUSIF et dans le PLAN D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT, et aucune de ces modifications, créations ou abandons ne seront valides à moins d'être ainsi enregistré.

#### 44. RESTRICTION SUR LE TRANSFERT

- 44.1 Aucun MEMBRE ne peut entamer de NÉGOCIATION par rapport à son appartement, à moins que -
- 44.1.1 les MEMBRES autorisés du CONSEIL, ou leurs représentants autorisés, ont certifié par écrit que la SOCIÉTÉ DE GESTION approuve cette NÉGOCIATION ;
- 44.1.2 2 représentants autorisés du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (l'un d'entre eux devant être un représentant du promoteur, tel que ce terme est défini dans la CONSTITUTION, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT), ou leurs représentants dûment autorisés, ont certifié par écrit que le COMITÉ approuve cette NÉGOCIATION.
- 44.2 Chaque acte de transfert par rapport à un APPARTEMENT doit contenir une condition en faveur de la SOCIÉTÉ DE GESTION et du COMITÉ à cet effet.
- 44.3 Le certificat présenté en clause 13.1.1 ne devra pas être émis si -
- 44.3.1 ce MEMBRE est endetté vis-à-vis de la SOCIÉTÉ DE GESTION de quelque manière que ce soit par rapport aux TAXES et à toutes autres sommes dues à la SOCIÉTÉ DE GESTION selon ce RÉGLEMENT et n'a pas réussi à fournir de cautionnement pour le paiement de celles-ci selon ce que le CONSEIL estime adéquat ;
- 44.3.2 ce MEMBRE a violé l'une des dispositions de ce RÉGLEMENT ou de tout autre règlement / réglementation applicable à la COPROPRIÉTÉ (ou de toute portion de celle-ci) ;
- 44.3.3 la personne qui souhaite acquérir l'APPARTEMENT n'a pas pu ou a refusé de s'engager par écrit à devenir MEMBRE de la SOCIÉTÉ DE GESTION et à respecter le RÉGLEMENT pour la durée pendant laquelle il possèdera l'APPARTEMENT, sous quelque forme pouvant être considérée adéquate par le CONSEIL ; et / ou
- 44.3.4 ce MEMBRE n'a pas pu ou a refusé de verser une somme de traitement raisonnable à la SOCIÉTÉ DE GESTION (telle que déterminée par le CONSEIL de temps à autres) pour la fourniture de ce certificat.
- 44.4 Le certificat présenté en clause 13.1.2 ne sera pas émis si -
- 44.4.1 ce MEMBRE est endetté vis-à-vis du COMITÉ de quelque manière que ce soit selon ce RÉGLEMENT ou la CONSTITUTION et n'a pas réussi à fournir de cautionnement pour le paiement de celles-ci selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COMITÉ estime adéquat ;
- ce MEMBRE a violé l'une des dispositions de la CONSTITUTION ou de tout autre RÉGLEMENT / réglementation applicable à la COPROPRIÉTÉ (ou de toute portion de celle-ci) ;
- 44.4.2 la personne qui souhaite acquérir l'APPARTEMENT n'a pas pu ou a refusé de s'engager à respecter les dispositions de la CONSTITUTION sous quelque forme pouvant être requise par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ ; et / ou
- 44.4.3 ce MEMBRE n'a pas pu ou a refusé de verser une somme de traitement raisonnable au COMITÉ (telle que déterminée par le CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COMITÉ de temps à autres) pour la fourniture de ce certificat.
- 44.5 Lorsqu'un MEMBRE NÉGOCIE par rapport à une APPARTEMENT, et que ce MEMBRE loue un MOUILLAGE par une LOCATION DE MOUILLAGE, l'accès à ce MOUILLAGE ne pouvant se faire que par l'accès à l'APPARTEMENT (y compris la ZONE D'USAGE

EXCLUSIF) de ce MEMBRE, le certificat dont il est fait référence en 13.1.2 devra également ne pas être fourni si la personne qui souhaite acquérir cet APPARTEMENT n'a pas pu ou a refusé d'accepter de manière inconditionnelle la cession et l'attribution de tous les droits et obligations selon cette LOCATION DE MOUILLAGE, sous quelque forme pouvant être considérée adéquate par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.

44.6 Dans le cas où le CONSEIL ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) s'aperçoit qu'un MEMBRE NÉGOCIÉ, a NÉGOCIÉ ou s'apprête à NÉGOCIER par rapport à son APPARTEMENT, alors ce MEMBRE devra prouver le contraire, sans quoi ce MEMBRE sera considérée comme NÉGOCIANT, ayant NÉGOCIÉ ou s'apprêtant à NÉGOCIER par rapport à son APPARTEMENT.

44.7 Les dispositions de cette clause 11 doivent, lorsque cela s'applique, également engager toutes les personnes qui occupent un APPARTEMENT, par le biais de ou sous quelque MEMBRE que ce soit, quelle que soit la nature de cette occupation.

#### 45. DIRECTIVES DE STYLIQUE

45.1 Il est enregistré que la stylique, l'apparence et l'usage autorisé de tous les bâtiment, structures et autres améliorations du DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND sont gouvernés par les DIRECTIVES DE STYLIQUE.

45.2 Toutes les AMÉLIORATIONS devront se conformer aux dispositions des DIRECTIVES DE STYLIQUE.

45.3 Les TRAVAUX ne peuvent commencer ou être réalisés sans l'accord écrit préalable des plans et du cahier des charges relatifs aux TRAVAUX par le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ. Par rapport à cette question, une série complète de plans et de cahiers des charges proposée pour les TRAVAUX et préparée selon les DIRECTIVES DE STYLIQUE sera, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, soumise au PROMOTEUR et, par la suite, au CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.

45.4 Pendant la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, le PROMOTEUR déterminera, à sa seule et absolue discrétion, si les plans et le cahier des charges relatifs aux TRAVAUX sont conformes aux DIRECTIVES DE STYLIQUE, et sa détermination sera, sur cette question, considérée comme finale et tiendra le MEMBRE concerné. A l'expiration de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, cette détermination sera réalisée par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ à sa seule et absolue discrétion, et cette décision sera finale et tiendra le MEMBRE concerné.

45.5 Le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, pourra ne pas accorder les accords mentionnés dans cette clause 14, sujet à la conformité des modifications ou amendements apportés aux plans et cahier des charges des TRAVAUX et / ou à d'autres conditions que le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) pourraient demander ou imposer.

45.6 Un accord attribué par le PROMOTEUR ou, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) devrait être donné par écrit et signé par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas). Avant de donner cet accord, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) pourrait demander à avoir ce qui suit -

45.6.1 les descriptions, les dessins et / ou les plans selon ce qui est nécessaire pour leur permettre de considérer la question ;

45.6.2 le détail des matériaux de construction devant être utilisés ; et

45.6.3 toute autre documentation qu'ils pourraient demander.

45.7 Aucun accord ne sera donné à moins que tous les entrepreneurs désignés pour réaliser les TRAVAUX (ou toute partie de ceux-ci) n'aient renoncé à leurs privilèges respectifs en respect des TRAVAUX ou de la COPROPRIÉTÉ ou des ZONES COMMUNES (si applicable), par écrit, sous une forme acceptable pour le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et par la suite, pour le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, à leur seule et absolue discrétion.

45.8 Chaque MEMBRE devra, lors de la soumission des plans et du cahier des charges relatifs aux TRAVAUX au PROMOTEUR selon les termes de la clause 14.3, verser une caution au COMITÉ d'un montant devant être déterminé de temps à autre par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas), ce montant devant être conservé par le COMITÉ.

45.9 À l'achèvement des TRAVAUX, le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, s'ils sont satisfaits que les ZONES COMMUNES et / ou la COPROPRIÉTÉ n'ont pas subi de et que les TRAVAUX ont été réalisés selon les plans et cahier des charges dûment approuvés, rembourser la caution au MEMBRE.

45.10 Dans le cas où -

45.10.1 les ZONES COMMUNES ou la COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celles-ci) ont subi des dommages de quelque nature que ce soit à la suite des TRAVAUX ; et / ou

45.10.2 les TRAVAUX n'ont pas été réalisés selon les plans et cahiers des charges dûment approuvés, le MEMBRE devra, sous 21 jours après en avoir reçu la demande par écrit par le PROMOTEUR et le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) -

45.10.3 remédier au dommage ; et / ou

45.10.4 apporter des modifications AUX AMÉLIORATIONS afin de garantir la conformité aux plans et cahiers de charges dûment approuvés ;

à la satisfaction du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, sans quoi, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) pourront, nonobstant les droits que le PROMOTEUR, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et / ou le COMITÉ pourraient avoir en conséquence d'un tel échec, faire appel à un entrepreneur ou à des entrepreneurs indépendants pour remédier au dommage et procéder à ces modifications, et d'utiliser la caution pour rembourser les coûts de cette réparation et / ou modification. Si la somme versée en caution ne suffit pas pour couvrir le montant de ces réparations, le COMITÉ pourra exiger du MEMBRE de rembourser la différence.

45.11 Une fois approuvés par le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, les plans et les cahiers des charges seront soumis à toutes les autorités concernées pour être approuvés, et une fois l'accord obtenu, le MEMBRE concerné devra se conformer à toutes les conditions et à toutes les normes imposées par les autorités concernées, si applicable, celles-ci pouvant s'ajouter aux exigences des DIRECTIVES DE STYLIQUE en plus des plans et cahiers des charges approuvés.

45.12 Tous les plans, en dépit de l'approbation par les autorités concernées, qui n'ont pas été préparés et / ou soumis et / ou approuvés en conformité avec les dispositions de cette clause 14, seront invalides

45.13 Les MEMBRES seront responsables de tous les coûts relatifs à l'étude et à la considération des plans soumis par le MEMBRE au PROMOTEUR ou au CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas).

45.14 Si un MEMBRE ne se conforme pas aux obligations contenues dans cette clause 14, le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, pourra, sans que cela ne constitue une obligation, en plus des autres droits dont ils peuvent disposer ou recours qui sont à leur disposition selon cette CONSTITUTION ou de manière légale -

45.14.1 imposer une pénalité financière journalière, dont la somme sera déterminée de temps à autre par le PROMOTEUR ou par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas), sur avis au MEMBRE ;

45.14.2 pénétrer sur la COPROPRIÉTÉ ou dans l'APPARTEMENT concerné (selon le cas) afin d'inspecter la COPROPRIÉTÉ ou l'APPARTEMENT concerné (selon le cas) et toutes les AMÉLIORATIONS qui y sont apportées.

#### 46. RÉGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

46.1 Sujet à toutes restrictions imposées ou directions données lors d'une réunion générale des MEMBRES et sujet aux dispositions de la CONSTITUTIONS et à toutes directives émises par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, le CONSEIL pourra (mais n'y sera pas obligé) de temps à autre, émettre des règles, et amender ou modifier ces règles, en lien, *inter alia*, avec ce qui suit -

46.1.1 la gestion et le contrôle du PLAN ;

46.1.2 la poursuite et la promotion des objectifs de la SOCIÉTÉ DE GESTION y compris la promotion d'une meilleure gestion des affaires de la SOCIÉTÉ DE gestion et la progression des intérêts des MEMBRES ;

46.1.3 l'utilisation et l'occupation des ZONES COMMUNES (ou de parties de celles-ci) et des ZONES D'USAGE EXCLUSIF ;

46.1.4 la conservation de l'environnement naturel dans le DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND ;

46.1.5 le parking dans les ÉLÉMENTS COMMUNS ;

46.1.6 la réalisation de toute entreprise dans la COPROPRIÉTÉ ;

46.1.7 la conduite des PROPRIÉTAIRES, locataires, résidents ou visiteurs de la COPROPRIÉTÉ ;

46.1.8 la nature, le contenu et la stylique des jardins et des zones paysagées de la COPROPRIÉTÉ ;

46.1.9 l'admission de toute personne dans la COPROPRIÉTÉ, y compris les conditions selon lesquelles les personnes peuvent entraîner dans la COPROPRIÉTÉ, et l'éviction de toute personne qui n'est pas autorisée à être présente sur la COPROPRIÉTÉ ;

46.1.10 le stockage des substances inflammables et autres substances dangereuses ;

46.1.11 la mise en vigueur des règles passées selon ce RÉGLEMENT et l'adjudication des conflits liés à l'application et / ou l'interprétation des règlements ;

46.1.12 l'introduction d'amendes et autres pénalités pouvant être payables par des MEMBRES, locataires, résident ou visiteur pour avoir contrevenu aux dispositions de ce RÉGLEMENT ou à tout règlement ou réglementation passés dans le cadre de celle-ci, ou ne pas les avoir respectés.

- 46.2 Le RÉGLEMENT doit engager -
- 46.2.1 chaque MEMBRE ;
- 46.2.2 chaque résident et locataire d'un APPARTEMENT, et les membres respectifs du ménage, les visiteurs et les invités (« PERSONNES LIÉES ») *mutatis mutandis*, et chaque MEMBRE doit s'assurer que tous ses représentants, locataires, membres du ménage, visiteurs, invités et autres personnes liées à ce MEMBRE se conforment aux règlements passés dans le cadre de ce RÉGLEMENT et chaque MEMBRE reconnaît et accepte qu'il sera responsable en cas de violation ou de non conformité par une PERSONNE LIÉE.
- 46.3 Les règlements passés par le CONSEIL selon cette clause 15 seront sujets à l'accord écrit du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 46.4 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ peut (mais n'y est pas obligé) passer des règlements, et amender ou modifier ces règlements de temps en temps, en relation avec le PLAN, y compris et sans que cela ne constitue de limite, les questions dont il est fait mention en clause 15.1, et en cas de conflit entre les règlements ainsi passés par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ et les règlements passés par le CONSEIL selon la clause 15.1, les règlements passés par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ prévaudront et seront mis en œuvre en conséquence.
- 47. REVENTE ET LOCATION**
- 47.1 Toute location ou sous location de PARCELLES ou d'HABITATIONS (ou de toutes parties de celles-ci) sera soumise à l'accord des autorités concernées, cet accord pouvant être nécessaire et / ou requis pour une telle location ou sous location, y compris, sans que cela ne constitue de limite, l'attribution de cette location ou sous location à une personne qui n'est pas Seychelloise, et chaque MEMBRE RÉSIDENTIEL aura la charge d'obtenir ces accords et indemniser par la présente le COMITÉ, le PROMOTEUR et le VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND (s'il est en place) pour toutes les réclamations qui pourraient leur être imposées par les autorités concernées en respect de cet accord.
- 47.2 Les dispositions de cette clause 13 s'appliquent également à tous les PROPRIÉTAIRES d'APPARTEMENTS, *mutatis mutandis*, et chaque SOCIÉTÉ DE GESTION devra s'assurer que les dispositions de cette clause 13 seront incluses dans les règlements pertinents de la SOCIÉTÉ DE GESTION et que chaque membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION se conformera à tous les points de cette clause 13. Chaque SOCIÉTÉ DE GESTION sera responsable en cas de violation ou de non conformité avec les dispositions de cette clause 13 par ses membres.
- 47.3 Chaque MEMBRE reconnaît et accepte qu'il est dans l'intérêt de la SOCIÉTÉ DE GESTION et de tous ses MEMBRES, et du COMITÉ et de tous ses MEMBRES, que la commercialisation et la vente d'unités et autres habitations du DÉVELOPPEMENT D'EDEN ISLAND soit gérée et réalisée de manière cohérente et régulière. Par conséquent, chaque MEMBRE ne doit, si et lorsqu'il a l'intention d'entamer des NÉGOCIATIONS au sujet de son APPARTEMENT, faire appel à un agent immobilier ou à un agent commercial différent autre que l'agent immobilier et commercial désigné par le PROMOTEUR, pour la DURÉE DU DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, sans l'accord écrit préalable du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION, cet accord ne devant pas être retenu de manière déraisonnable.
- 47.4 Lors d'une négociation au sujet d'un APPARTEMENT, chaque MEMBRE doit utiliser les documents comme l'accord de vente, tel que prescrit par le COMITÉ de temps à autres, sans que cela ne constitue de limite
- 47.5 Le PROMOTEUR pourra établir un vivier de locations dans le but d'administrer toutes les locations (que ce soit à long terme ou à court terme) d'APPARTEMENTS dans le DÉVELOPPEMENT D'EDEN ISLAND (ou de parties de celles-ci) (« VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND »).
- 47.6 Dans le cas où un MEMBRE, au moment de la mise en place du VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND ou après, louait son APPARTEMENT et / ou ses ZONES D'USAGE EXCLUSIF (ou toute partie de celle-ci), cette location sera gérée et administrée par le VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND.
- 47.7 Le PROMOTEUR pourra prélever des frais de gestion pour l'administration et la gestion du VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND.
- 47.8 Les dispositions de la clause 16.8 n'empêchent pas un MEMBRE de louer son APPARTEMENT (ou toute partie (ou toute partie de celui-ci) au locataire de son choix, ou de proposer son APPARTEMENT (ou toute partie de celui-ci) en location à une personne, dans la mesure où la publicité faite sur son APPARTEMENT (ou toute partie de celui-ci) soit soumise au PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, au CONSEIL D'ADMINISTRATION, dont l'accord ne sera pas retenu de manière déraisonnable.
- 47.9 Toute location ou sous location d'APPARTEMENTS et / ou de ZONES D'USAGE EXCLUSIF (ou de toutes parties de ceux-ci) sera soumise à l'accord des autorités concernées, cet accord pouvant être nécessaire et / ou requis pour une telle location ou sous location, y compris, sans que cela ne constitue de limite, l'attribution de cette location ou sous location à une personne NON SEYCHELLOISE, et chaque MEMBRE aura la charge d'obtenir ces accords et indemniser par la présente le COMITÉ, le PROMOTEUR, la SOCIÉTÉ DE GESTION et le VIVIER DE LOCATION D'EDEN ISLAND (s'il est en place) pour toutes les réclamations qui pourraient leur être imposées par les autorités concernées en respect de cet accord.

## 48. SERVICES ET MAINTENANCE

### 48.1 Systèmes d'eau, d'électricité et d'égouts

- 48.1.1 Il est enregistré que le COMITÉ devra à tous moments faciliter la fourniture de service et / ou la maintenance par rapport à la fourniture de services d'eau, d'électricité et d'égouts pour le DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND, ainsi que le relevé des compteurs et la distribution de factures à ses membres ou directement aux MEMBRES (selon le cas).
- 48.1.2 Chaque MEMBRE -
- 48.1.2.1 devra payer pour tous les services d'électricité, d'eau et d'égouts consommés ou rendus (selon le cas) en respect de l'APPARTEMENT de ce MEMBRE ; et
- 48.1.2.2 ne devra pas modifier, interférer ou surcharger les installations d'électricité, d'éclairage et de chauffage de son appartement.
- 48.1.3 Le COMITÉ, la SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS (si applicable) et / ou les autres organismes contractés ou les organismes de droit public qui fournissent les services d'eau, d'électricité et / ou d'égouts devront avoir un accès raisonnable à la COPROPRIÉTÉ, y compris aux APPARTEMENTS, pour la fourniture de ces services et la maintenance liée aux systèmes d'eau, d'électricité et d'égouts, ainsi que dans un objectif d'inspection et de relevé des compteurs.
- 48.1.4 Aucune personne autre que les représentants dûment autorisés du COMITÉ, de la SOCIÉTÉ DE SERVICES PUBLICS (si applicable) ou tout autres organismes contractés ou organismes de droit public auquel il est fait référence dans la clause 14.1.3 ne pourra interférer avec les systèmes ou compteurs liés au système d'eau, d'électricité et d'égouts du DÉVELOPPEMENT sur la COPROPRIÉTÉ ou s'y connecter.
- 48.1.5 En dépit des dispositions contenues dans la CONSTITUTION et dans ce RÈGLEMENT, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ ou de la SOCIÉTÉ DE GESTION, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à la fourniture des services d'eau, d'électricité ou d'égouts tel qu'indiqué dans cette clause 17.

### 48.2 Ramassage des ordures

- 48.2.1 Il est enregistré que le COMITÉ facilitera à tout moment le ramassage des ordures et, à cette fin, tous les MEMBRES sont obligés de -
- 48.2.1.1 procéder au paiement des frais imposés par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de ramassage des ordures ;
- 48.2.1.2 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ et / ou la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autre par rapport à ces services de ramassage des ordures ;
- 48.2.1.3 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ et / ou la SOCIÉTÉ DE GESTION de pénétrer dans toute partie de la COPROPRIÉTÉ (y compris les APPARTEMENTS et les ZONES D'USAGE EXCLUSIF qui en dépendent) afin de ramasser les ordures.
- 48.2.2 Le COMITÉ pourrait exiger que la SOCIÉTÉ DE GESTION soit responsable du ramassage des ordures et s'en charge, comme indiqué en clause 17.2.1, auquel cas les MEMBRES devront payer les frais imposés par la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autres en respect des services de ramassage des ordures.
- 48.2.3 Le COMITÉ aura le droit (sans que cela ne constitue une obligation) d'exiger que la SOCIÉTÉ DE GESTION paye pour tous les frais imposés par le COMITÉ de temps à autre par rapport aux services de ramassage des ordures fournis collectivement aux PROPRIÉTAIRES, auquel cas la SOCIÉTÉ DE GESTION sera obligée de procéder à ce paiement et aura le droit de récupérer ces sommes des PROPRIÉTAIRES, par le biais de TAXES ou autres.
- 48.2.4 En dépit des dispositions de la CONSTITUTION et de ce RÈGLEMENT, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ ou de la SOCIÉTÉ DE GESTION, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à ce ramassage des ordures tel qu'indiqué dans cette clause 17.2.

### 48.3 Services de sécurité

- 48.3.1 Le COMITÉ ou la SOCIÉTÉ DE GESTION pourraient fournir un service de sécurité et autres services connexes aux MEMBRES et, à cette fin, tous les MEMBRES seront obligés de -
- 48.3.1.1 permettre l'installation des appareils de sécurité dans leurs APPARTEMENTS respectifs tel que cela pourrait être déterminé par le COMITÉ ou la SOCIÉTÉ DE GESTION (selon le cas) de temps à autre ;

- 48.3.1.2 procéder au paiement des frais émis par le COMITÉ ou la SOCIÉTÉ DE GESTION (selon le cas) pour ces services de sécurité, lorsque ces frais ne sont pas compris dans les TAXES ;
- 48.3.1.3 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ et / ou la SOCIÉTÉ DE GESTION de temps à autre par rapport à cet équipement et à ces services de sécurité ;
- 48.3.1.4 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ ou la SOCIÉTÉ DE GESTION (selon le cas) de pénétrer dans toute partie de la COPROPRIÉTÉ (y compris les APPARTEMENTS et les ZONES D'USAGE EXCLUSIF qui en dépendent) afin d'entretenir la clôture de sécurité du périmètre, ou tout autre appareil de sécurité, ou dans l'exécution des patrouilles.
- 48.3.2 En dépit des dispositions de la CONSTITUTION ou de ce RÈGLEMENT, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ ou de la SOCIÉTÉ DE GESTION, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à la fourniture des services de sécurité et services connexes tel qu'indiqué dans cette clause 17.3.
- 48.4 Services de jardinage**
- 48.4.1 Il est enregistré que le COMITÉ assurera à tout moment la maintenance, la réparation et l'entretien de tous les jardins attribuables à la COPROPRIÉTÉ, y compris aux ZONES D'USAGE EXCLUSIF (lorsque cela s'applique) et fournira des services de jardinages et autres services connexes aux MEMBRES. À cette fin, tous les MEMBRES seront obligés de -
- 48.4.1.1 payer les frais émis par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de jardinage ;
- 48.4.1.2 se conformer aux modalités telles qu'elles pourraient être fixées par le COMITÉ de temps à autre par rapport à ces services de jardinage ; et
- 48.4.1.3 permettre aux personnes dûment autorisées par le COMITÉ de pénétrer dans toute partie de la COPROPRIÉTÉ (y compris toute partie des ZONES D'USAGE EXCLUSIF) afin d'entretenir ou de réparer le jardin attribuable à la COPROPRIÉTÉ, y compris aux ZONES D'USAGE EXCLUSIF (lorsque cela s'applique).
- 48.4.2 En dépit des dispositions de la CONSTITUTION ou de ce RÈGLEMENT, aucun MEMBRE ne fera de réclamation de quelque nature que ce soit et survenant de quelque manière que ce soit à l'encontre du COMITÉ ou de la SOCIÉTÉ DE GESTION, que ce soit pour dommages, dommages indirects ou autres, en cas de pannes liées à la maintenance, à la réparation et à l'entretien des jardins tel qu'indiqué dans cette clause 17.4.
- 49. TAXES**
- 49.1 La SOCIÉTÉ DE GESTION mettra en place un fond de gestion suffisant, selon elle, pour financer toutes les dépenses encourues, ou devant être encourues par la SOCIÉTÉ DE GESTION en lien avec le contrôle, la gestion et l'administration des ÉLÉMENTS COMMUNS, le paiement des primes d'assurance, le paiement des impôts, taxes et autres frais pesant sur la COPROPRIÉTÉ, le paiement de toutes ses taxes et autres sommes dues au COMITÉ comme indiqué dans cette clause 8.1, et la libération de toutes autres obligations de la SOCIÉTÉ DE GESTION. À cette fin, la SOCIÉTÉ DE GESTION ou le CONSEIL (selon le cas) imposera, de temps à autre, des TAXES aux MEMBRES.
- 49.2 Le CONSEIL préparera au moins 30 jours avant la fin de chaque année fiscale de la SOCIÉTÉ DE GESTION (ou aussi rapidement que possible par la suite, dans la mesure du possible), préparer un avis faisant figurer une estimation de la somme qui sera demandée par la SOCIÉTÉ DE GESTION pour régler ses dépenses au cours de l'année fiscale suivante, et faire que cet avis soit signifié à chaque MEMBRE, cet avis précisant séparément l'estimation de la différence (si différence il y a) résultant de l'année précédente.
- 49.3 Le CONSEIL peut également inclure dans cette estimation une somme à mettre de côté dans un fond de réserve pour régler les dépenses anticipées n'étant pas de nature annuelle.
- 49.4 Le CONSEIL déterminera aussi rapidement que possible après la formation de la SOCIÉTÉ DE GESTION de l'estimation présentée en 18.2 pour la période allant de sa formation à la première réunion générale annuelle des MEMBRES, et les en avisera.
- 49.5 Toutes ces TAXES sont payables à l'avance en 12 versements échelonnés mensuels d'un même montant, dus le premier jour de chaque mois. Toutes les TAXES ainsi que les autres montants qu'un MEMBRE doit à la SOCIÉTÉ DE GESTION doivent être versés sans application du taux de change au moyen d'un système de transfert électronique sur le compte indiqué par le CONSEIL et de la manière prescrite par ce dernier de temps à autre, et, par rapport à ce paiement, chaque MEMBRE signera tous les documents et autres éléments nécessaires pour que ce transfert électronique soit possible (y compris et sans que cela ne constitue une limite, l'exécution d'un ordre de débit).
- 49.6 Dans le cas où la SOCIÉTÉ DE GESTION, pour quelque raison que ce soit, ne prépare et ne distribue pas à temps l'estimation à laquelle il est fait référence en 18.2, chaque MEMBRE continuera à payer la TAXE précédemment imposée jusqu'à la réception de cette estimation.
- 49.7 La SOCIÉTÉ DE GESTION peut, de plus et de temps à autre, imposer aux MEMBRES des TAXES spéciales qui ne sont pas incluses dans les estimations réalisées selon la clause 18.2, en imposant ces TAXES spéciale, et en déterminer les conditions de paiement.

- 49.8 Les TAXES payées en retard devront être payées avec les intérêts calculés sur le solde journalier au taux maximum autorisé de temps à autre par la loi des Seychelles.
- 49.9 Toute somme qu'un MEMBRE doit relativement à une TAXE et / ou aux intérêts de cette taxe sera considérée comme une dette que ce MEMBRE devra à la SOCIÉTÉ DE GESTION et un document devant être signé par le CONSEIL, précisant cette dette, en constituera la preuve *prima facie*.
- 49.10 Même si un MEMBRE cesse d'être MEMBRE, il sera responsable de toutes les TAXES dues jusqu'à la date où il cesse d'être membre, et la SOCIÉTÉ DE GESTION aura le droit de récupérer toutes les TAXES jusqu'à la date à laquelle il cesse d'être un MEMBRE, ainsi que les intérêts qui s'y rapportent.
- 49.11 Aucune TAXE ou intérêt payé par un MEMBRE ne sera, quelles que soient les circonstances, remboursées par la SOCIÉTÉ DE GESTION jusqu'à ce qu'il cesse d'être un MEMBRE, et un MEMBRE, lorsqu'il cesse d'en être un, ne pourra faire de réclamation quelle qu'elle soit à la SOCIÉTÉ DE GESTION pour des sommes d'argent ou des actifs, quelle que soit la manière dont elles surviennent.
- 49.12 Le successeur en titre d'un MEMBRE à un APPARTEMENT sera responsable, à compter de la date à laquelle il devient PROPRIÉTAIRE, payer la TAXE attribuée à cet APPARTEMENT et tous les intérêts qui s'y rapportent.
- 49.13 Soumis aux clauses 18.14 et 18.21, la TAXE payable par chaque MEMBRE sera calculée par la SOCIÉTÉ DE GESTION en proportion de la VALEUR DE LA PART attribuable à l'UNITÉ de ce MEMBRE dans la mesure où le CONSEIL, dans la mesure où cela est raisonnablement faisable, attribue -
- 49.13.1 les dépenses découlant directement d'un APPARTEMENT lui-même au MEMBRE propriétaire de cet APPARTEMENT ;
- 49.13.2 une part des dépenses généralement attribuables à un nombre spécifique d'APPARTEMENTS, aux MEMBRES propriétaires de ces APPARTEMENTS ; et
- 49.13.3 les dépenses liées généralement à la COPROPRIÉTÉ, à tous les PROPRIÉTAIRES selon les VALEURS de leur PART respectives.
- 49.14 L'attribution des dépenses selon la clause 18.13 se fera de manière équitable dans la mesure, cependant, où le CONSEIL considère, quel que soit le cas et à son absolue et seule discrétion, qu'il est équitable d'attribuer au(x) MEMBRE(S) des parts de dépenses plus ou moins importantes selon ce qu'il considère approprié en fonction des circonstances. Toutes les décisions prises par le CONSEIL par rapport à l'attribution des dépenses selon la clause 18 seront finales et tiennent les MEMBRES.
- 49.15 Aucun MEMBRE n'aura droit aux privilèges réservés au statut de membre lorsque des TAXES ou les intérêts liés à ces taxes et / ou toutes autres sommes, que ce MEMBRE doit verser à la SOCIÉTÉ DE GESTION pour quelque raison que ce soit, sont impayées. Les obligations du MEMBRE ne seront, cependant ni suspendues, ni supprimées, alors que ses privilèges ne peuvent plus être exercés comme indiqué précédemment.
- 49.16 En cas de TRACTATION du MEMBRE au sujet de son APPARTEMENT, ce MEMBRE devra verser au COMITÉ un apport égal à 1 % de la valeur marchande équitable déterminée selon la clause 18.19 ou selon le prix de vente (en fonction du plus élevé) de cet APPARTEMENT (« APPORT »).
- 49.17 L'APPORT est -
- 49.17.1 payable au COMITÉ à la date de la TRACTATION relative à cet APPARTEMENT ;
- 49.17.2 imposé au MEMBRE pour régler les exigences d'apport du COMITÉ.
- 49.18 L'obligation de payer l'APPORT sera considérée avoir été constatée d'avance avant la TRACTATION et par conséquent, la TRACTATION se fera sans préjudices au droit du COMITÉ de récupérer l'APPORT, et les intérêts qui s'y rapportent, après la TRACTATION.
- 49.19 Si le COMITÉ n'accepte pas le prix de vente pour calculer l'APPORT, la valeur marchande équitable de l'APPARTEMENT présentée dans la clause 18.17 sera déterminée par un évaluateur désigné par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, celui-ci devant tenir le rôle d'expert et non d'arbitre et sa décision sera finale et tiendra les MEMBRES et le COMITÉ.
- 49.20 Un certificat signé par un représentant du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ précisant les sommes dues par un MEMBRE au COMITÉ, et un certificat signé par un MEMBRE du CONSEIL précisant les sommes qu'un MEMBRE doit à la SOCIÉTÉ DE GESTION, constituera une preuve *prima facie* que cette somme est ainsi due.
- 49.21 En dépit de quoi que ce soit contenu dans cette clause 18, le PROMOTEUR ne devra pas payer de TAXES ou d'APPORT.

## 50. DIRECTEUR

- 50.1 Le COMITÉ pourra employer ou désigner (selon le cas) un DIRECTEUR afin de contrôler, de gérer et d'administrer le plan et la COPROPRIÉTÉ, et d'exercer les pouvoirs et devoirs pouvant être confiés à un directeur d'un point de vue général, y compris le pouvoir de percevoir des TAXES ; dans la mesure où si le DIRECTEUR est nommé comme entrepreneur indépendant, le

DIRECTEUR sera nommé pour un an à la fois et, à moins que le COMITÉ n'avisé le DIRECTEUR du contraire, cette nomination sera automatiquement renouvelée d'année en année, et dans la mesure également où, lorsque cela est possible, le DIRECTEUR est la même personne ou, lorsque le DIRECTEUR est une SOCIÉTÉ, un représentant de la même société, que le DIRECTEUR désigné selon la CONSTITUTION.

- 50.2 Cet désignation ou emploi (selon le cas) du DIRECTEUR sera accepté par la SOCIÉTÉ DE GESTION et par les MEMBRES, et la SOCIÉTÉ DE GESTION attribuera au DIRECTEUR la totalité ou partie de ses fonctions liées à la gestion et à l'administration du PLAN et de la COPROPRIÉTÉ selon ce que le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut exiger de temps à autre.
- 50.3 Le contrat d'emploi ou de désignation du DIRECTEUR (selon le cas) devra indiquer, *inter alia*, que -
- 50.3.1 le DIRECTEUR aura droit à un salaire ou à une prime de direction (selon le cas) payable par le COMITÉ ou la SOCIÉTÉ DE GESTION (selon le cas), dans la mesure où la SOCIÉTÉ DE GESTION remboursera le COMITÉ pour ce salaire ou prime de direction, si payé par le COMITÉ (ou une portion de celui-ci tel qu'attribuable au PLAN comme déterminé par le COMITÉ ; et
- 50.3.2 le DIRECTEUR quittera ses fonctions en cas de -
- 50.3.2.1 violation des dispositions de son contrat d'emploi ou de désignation (selon le cas) ;
- 50.3.2.2 il rend ses biens insolvables ou ses biens sont saisis (si le DIRECTEUR est une personne physique), ou si un ordre est passé pour sa liquidation temporaire ou finale (si le DIRECTEUR est une société) ;
- 50.3.2.3 le DIRECTEUR est reconnu coupable d'un délit faisant intervenir fraude ou malhonnêteté ou, si le DIRECTEUR est une société, l'un de ses directeurs est reconnu coupable d'un délit faisant intervenir fraude ou malhonnêteté ; ou
- 50.3.2.4 le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, demande au DIRECTEUR de quitter ses fonctions.

## 51. SECRÉTAIRE

- 51.1 Les MEMBRES désigneront, lors de chaque réunion générale annuelle de la SOCIÉTÉ DE GESTION, l'un des MEMBRES du CONSEIL en tant que SECRÉTAIRE, qui restera en fonction jusqu'à la réunion générale annuelle suivante, dans la mesure où la position de SECRÉTAIRE est ipso facto libérée par un MEMBRE du CONSEIL occupant cette fonction au moment où il cesse d'être un MEMBRE du CONSEIL pour quelque raison que ce soit, auquel cas la SOCIÉTÉ DE GESTION désignera immédiatement un autre MEMBRE du CONSEIL pour remplacer le SECRÉTAIRE.
- 51.2 À moins que ce RÉGLEMENT ne le stipule autrement, le SECRÉTAIRE siègera à toutes les réunions du CONSEIL et à toutes les réunions générales des MEMBRES (y compris à la réunion générale annuelle) et, dans le cas où le SECRÉTAIRE n'est pas présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, ou dans le cas où il serait incapable ou ne souhaiterait pas siéger en tant que SECRÉTAIRE, un SECRÉTAIRE désigné par le CONSEIL ou les MEMBRES (selon le cas) siègera à sa place.
- 51.3 Pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et pour aussi longtemps que le PROMOTEUR est un MEMBRE, la désignation du SECRÉTAIRE, telle que précisée dans la clause 20.1, sera soumise à l'accord écrit préalable du PROMOTEUR.

## 52. CONSEIL

### 52.1 désignation

- 52.1.1 Le CONSEIL, jusqu'à la première réunion générale des MEMBRES, se composera de 3 MEMBRES du CONSEIL, après quoi le nombre de MEMBRES du CONSEIL passera à 5, dans la mesure où le CONSEIL consistera, à tous moments, d'un minimum de 3 MEMBRES du CONSEIL et d'un maximum de 7 MEMBRES du CONSEIL, dans la mesure où le nombre de MEMBRES du CONSEIL n'excède pas le nombre de PROPRIÉTAIRES.
- 52.1.2 Chaque MEMBRE du CONSEIL sera une personne physique, mais ne sera pas nécessairement un MEMBRE.
- 52.1.3 Sujet à la clause 21.1.2, le CONSEIL pourra coopter la / les personne(s) choisie(s) par lui au CONSEIL, que cette / ces personne(s) soi(en)t un MEMBRE ou non, dans la mesure où ces MEMBRES du CONSEIL cooptés n'auront pas le droit de voter lors des réunions du CONSEIL.
- 52.1.4 Un MEMBRE du CONSEIL est considéré, en acceptant sa désignation à ce titre, avoir accepté d'être tenu par les dispositions de ce RÉGLEMENT et de la CONSTITUTION.
- 52.1.5 Pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, chaque désignation d'un MEMBRE du CONSEIL sera soumise à l'accord écrit préalable du PROMOTEUR.

### 52.2 Vacation des fonctions

- 52.2.1 Un MEMBRE du CONSEIL est considéré comme ayant quitté ses fonctions si -

- 52.2.1.1 il ne peut plus tenir sa fonction de directeur selon les dispositions de la LOI SUR LES SOCIÉTÉS et / ou tout autre loi applicable ;
- 52.2.1.2 il est reconnu coupable d'un délit impliquant malhonnêteté ;
- 52.2.1.3 il développe un vice rédhibitoire ou s'avère être aliéné ;
- 52.2.1.4 il meurt ;
- 52.2.1.5 il n'est plus autorisé selon ce RÈGLEMENT à exercer son droit de vote en tant que MEMBRE lors d'une réunion des MEMBRES ;
- 52.2.1.6 ses biens sont saisis (que ce soit de manière temporaire ou définitive) ou il passe un compris général avec ses créanciers ;
- 52.2.1.7 il quitte ces fonctions en envoyant un avis de démission écrit à la SOCIÉTÉ DE GESTION ;
- 52.2.1.8 il est absent pendant plus de deux réunions générales des MEMBRES sans autorisation du CONSEIL, pour tout autre raison que pour les affaires de la SOCIÉTÉ DE GESTION ;
- 52.2.1.9 le CONSEIL décide, par RÉSOLUTION ORDINAIRE, qu'il doit quitter sa position ; ou
- 52.2.1.10 le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, lui demande de quitter sa position.
- 52.2.2 En cas de vacation au sein du CONSEIL avant la réunion générale annuelle des MEMBRES suivante, la vacation en question est remplie par une personne désignée par les personnes toujours présentes au CONSEIL.

### 52.3 Révocation du bureau

- 52.3.1 Lors de chaque réunion générale annuelle des MEMBRES, tous les MEMBRES du CONSEIL devront être révoqué du bureau.
- 52.3.2 Un MEMBRE du CONSEIL qui est révoqué lors d'une réunion générale annuelle des MEMBRES devra conserver sa fonction jusqu'à ce que l'élection des nouveaux MEMBRES du CONSEIL soit terminée.
- 52.3.3 Les MEMBRES du CONSEIL qui sont révoqués peuvent être réélus.
- 52.3.4 Personne, autre qu'un MEMBRE du CONSEIL qui est révoqué lors de la réunion générale annuelle des MEMBRES est, à moins que le CONSEIL ne recommande le contraire, est éligible pour être élu à la fonction de MEMBRE du CONSEIL, ou à moins qu'au moins 5 jours avant le jour fixé pour la réunion générale annuelle des MEMBRES, un avis écrit ait été livré au SECRÉTAIRE, ainsi qu'un avis écrit d'un MEMBRE (qui peut également être le MEMBRE du CONSEIL proposé), stipulant l'intention du MEMBRE de proposer une personne nommée pour être élue en tant que MEMBRE du CONSEIL, ainsi qu'un avis écrit du MEMBRE du CONSEIL proposé stipulant son désir d'être élu.

### 52.4 Fonctions, pouvoirs et devoirs du CONSEIL

- 52.4.1 Le CONSEIL, sujet aux dispositions de la CONSTITUTION, de ce RÈGLEMENT aux règlements et / ou réglementations passées dans le cadre de ceux-ci, a tous les pouvoirs dans la gestion et la direction des affaires de la SOCIÉTÉ DE GESTION, et peut exercer les pouvoirs et agir au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION, ces pouvoirs et actions n'étant pas exigés par ce RÈGLEMENT comme devant être exercés ou réalisés par la SOCIÉTÉ DE GESTION dans la mesure où le CONSEIL n'a pas le droit d'exercer des pouvoirs, ou de prendre des actions en conflit, de quelque manière que ce soit, avec la CONSTITUTION.
- 52.4.2 Le CONSEIL a, sujet à l'accord préalable du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, le droit de faire appel, au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION, aux services de comptables, d'auditeurs, de procureurs, d'avoués, d'avocats, d'architectes, d'ingénieurs ou tout autre société ou personne considérées nécessaires ou souhaitables par le CONSEIL, quelle qu'en soit la raison, selon les termes fixés par le CONSEIL.

### 52.5 Délégation des pouvoirs

- 52.5.1 Sujet à l'accord écrit préalable du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, le CONSEIL peut, de temps à autre, confier et conférer à toute personne employée par le CONSEIL, ou tout représentant désigné de la SOCIÉTÉ DE GESTION, les pouvoirs et les autorités qui lui sont conférées selon ce qu'il estime convenir, pour une certaine période et pour une certaine raison, ceci étant soumis aux conditions et restrictions qu'ils estiment convenir, ces pouvoirs et autorités pouvant, à tout moment, être révoqués et / ou modifiés par le CONSEIL.
- 52.5.2 Le CONSEIL attribuera, si le COMITÉ ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ l'exigent de temps à autre, la totalité ou une partie des pouvoirs, fonctions et autorités qui lui sont conférées par le COMITÉ et / ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION

du COMITÉ, pour une certaine période et pour une certaine raison, et sujet aux conditions et restrictions que le COMITÉ ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ estime convenir.

## 52.6 Dépenses des MEMBRES du CONSEIL

52.6.1 Les MEMBRES du CONSEIL sont autorisés à réclamer à la SOCIÉTÉ DE GESTION toutes les dépenses raisonnables et *bona fide* engendrées par lui lors de la réalisation de ses devoirs ou en lien avec la réalisation de ses devoirs en tant que MEMBRES du CONSEIL.

52.6.2 À l'exception de ce qui précède, les MEMBRES du CONSEIL n'auront droit à aucune rémunération pour la réalisation de leurs devoirs selon ce RÈGLEMENT, à moins que la décision n'en soit prise par au moins 75 % des MEMBRES.

## 52.7 Débats du CONSEIL

52.7.1 Le CONSEIL peut se réunir pour la répartition du travail, peut ajourner ou organiser ses réunions selon ce qu'il estime convenir, sujet aux dispositions de ce RÈGLEMENT.

52.7.2 Les réunions du CONSEIL doivent se tenir au moins 2 fois au cours de l'année fiscale de la SOCIÉTÉ DE GESTION.

52.7.3 Le SECRÉTAIRE a toujours le droit de convoquer une réunion du CONSEIL en donnant aux MEMBRES du CONSEIL un préavis écrit d'au moins 7 jours avant la date de la réunion proposée par lui, ce préavis devant spécifier la raison de la convocation de cette réunion ; dans la mesure où en cas d'urgence, il est raisonnable de donner un préavis plus court dans la mesure où cela est raisonnable au vu des circonstances.

52.7.4 De la même manière, un MEMBRE du CONSEIL peut, à tout moment, dans la mesure où il bénéficie du soutien écrit d'au moins 2 autres MEMBRES du CONSEIL, convoquer une réunion du CONSEIL, en donnant aux autres MEMBRES du CONSEIL un préavis écrit d'au moins 7 jours avant la date de la réunion proposée par lui, ce préavis devant spécifier la raison de la convocation de cette réunion ; dans la mesure où en cas d'urgence, il est raisonnable de donner un préavis plus court dans la mesure où cela est raisonnable au vu des circonstances.

52.7.5 Le quorum nécessaire pour la convocation d'une réunion du CONSEIL doit être de 50 % des MEMBRES du CONSEIL présents en personne ou par procuration, dans la mesure où il n'y a pas de quorum à moins qu'au moins 2 MEMBRES du CONSEIL sont présents. Si aucun quorum n'est présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, la réunion devra être ajournée jusqu'à la même heure le jour suivant, ce jour ne pouvant être un samedi, un dimanche ou un jour férié, et, si lors de cette réunion ajournée, un quorum n'est pas présent dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour la réunion, les MEMBRES du CONSEIL présents constitueront un quorum.

52.7.6 Toute RÉOLUTION des MEMBRES du CONSEIL, écrite et signée par la majorité des MEMBRES du CONSEIL, sera valide comme si elle avait été adoptée lors d'une réunion du CONSEIL dûment convoquée et constituée.

52.7.7 Chaque MEMBRE du CONSEIL dispose d'un vote.

52.7.8 Le SECRÉTAIRE siègera à toutes ces réunions du CONSEIL, dans la mesure où si le SECRÉTAIRE n'est pas présent à l'une des réunions du CONSEIL dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, les MEMBRES du CONSEIL présents désignent un SECRÉTAIRE pour cette réunion, celui-ci exerçant tous les pouvoirs et les devoirs du SECRÉTAIRE pour cette réunion.

52.7.9 Un MEMBRE du CONSEIL peut être représenté à une réunion du CONSEIL par un mandataire, dans la mesure où ce mandataire est un MEMBRE du CONSEIL. L'instrument qui désigne un mandataire doit se faire par écrit et celle-ci doit être signée par le MEMBRE du CONSEIL concerné, mais ne doit pas être rédigée sous une forme particulière. La procuration doit être déposée avec le SECRÉTAIRE à tout moment avant le commencement de la réunion prévue et sera uniquement valide pour cette réunion (ou pour l'ajournement de cette réunion).

52.7.10 Le SECRÉTAIRE -

52.7.10.1 s'assure qu'un procès-verbal de chaque réunion du CONSEIL est rédigé, ce procès-verbal devant être mis par écrit le plus rapidement possible après la fin de la réunion, et est ensuite certifié correct par le SECRÉTAIRE de la réunion ;

52.7.10.2 s'assure que les procès-verbaux de toutes les réunions du CONSEIL sont archivés dans un cahier des procès-verbaux du CONSEIL conservé à cette intention ;

52.7.10.3 conserve tous les cahiers des procès-verbaux du CONSEIL à perpétuité ; et

52.7.10.4 à la demande écrite d'un MEMBRE, mettre à disposition les procès-verbaux des débats à la disposition de ce MEMBRE pour qu'il puisse les consulter.

52.7.11 Toutes les RÉOLUTIONS enregistrées dans les procès-verbaux des réunions du CONSEIL sont valides, en vigueur et effectives de la manière stipulée dans ces procès-verbaux au moment du passage de ces RÉOLUTIONS et jusqu'à ce que ces dernières aient été modifiées ou abrogées, mais aucune RÉOLUTION ou RÉOLUTION prétendue du CONSEIL

n'est en vigueur ou effective ou n'engage le CONSEIL ou les MEMBRES, ou les REPRÉSENTANTS, à moins que cette RÉSOLUTION -

- 52.7.11.1 correspondre aux pouvoirs du CONSEIL ; et
- 52.7.11.2 n'entre pas en conflit de quelque manière que ce soit avec une résolution (qu'elle soit ordinaire ou spéciale) passée par le COMITÉ et par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 52.7.12 A moins que ce RÈGLEMENT ne l'indique autrement, les débats des réunions du CONSEIL se tiendront de manière raisonnable et seront tenus de la manière dont le SECRÉTAIRE de la réunion le décide.
- 52.7.13 Le CONSEIL avisera par écrit le PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, de chaque RÉSOLUTION du CONSEIL dans les 7 jours suivant la date de l'adoption de cette RÉSOLUTION.
- 52.7.14 Chaque RÉSOLUTION du CONSEIL sera soumise à l'approbation du PROMOTEUR, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ dans la mesure où si le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) ne désapprouve pas une RÉSOLUTION dans les 30 jours après en avoir été notifié tel que présenté dans la clause 21.7.13, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) seront considérés comme ayant approuvé cette RÉSOLUTION du CONSEIL.

#### 52.8 Limite de responsabilité des MEMBRES du CONSEIL

Aucun MEMBRE du CONSEIL ne sera personnellement responsable en cas de blessure, perte ou dommage de quelque nature que ce soit survenant dans l'exécution des tâches de sa fonction ou en relation avec celles-ci, à moins que ceci ne se produise en conséquence de sa propre malhonnêteté, de négligence coupable ou de violation intentionnelle ou délibérée des devoirs et de violation de l'un de ces devoirs de fiduciaire.

### 53. RÉUNIONS GÉNÉRALES

#### 53.1 Réunions générales annuelles et réunions générales extraordinaires

- 53.1.1 La SOCIÉTÉ DE GESTION tient de temps à autre des réunions générales des MEMBRES.
- 53.1.2 La SOCIÉTÉ DE GESTION, dans les 12 mois suivant la date de commencement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ, organisera une réunion générale qui sera sa première réunion générale annuelle. Par la suite, la SOCIÉTÉ DE GESTION, dans les 6 mois suivant la fin de chaque année fiscale, tiendra sa seconde réunion générale annuelle et les réunions générales annuelles suivantes.
- 53.1.3 Sujet aux clauses 22.1.2 et 22.1.5, chaque réunion générale des MEMBRES se tiendra à l'heure et à l'endroit déterminé par le CONSEIL.
- 53.1.4 Toutes les réunions générales des MEMBRES autres que la réunion générale annuelle seront appelées réunions générales extraordinaires.
- 53.1.5 Le SECRÉTAIRE, lorsqu'il l'estime convenir, convoquera une réunion générale extraordinaire des MEMBRES en donnant au moins 7 jours de préavis aux MEMBRES. De plus, le SECRÉTAIRE convoquera une réunion générale extraordinaire des MEMBRES si les MEMBRES l'exigent, à condition qu'ils détiennent, en agrégé, au moins un tiers des droits de vote de la SOCIÉTÉ DE GESTION, ou si le PROMOTEUR l'exige à quelque moment que ce soit au cours de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT.

#### 53.2 Avis de réunions générales

- 53.2.1 Toutes les réunions générales seront convoquées sur préavis d'au moins 21 jours, et dans la mesure où le PROMOTEUR exige la convocation d'une réunion générale, sur préavis d'au moins 7 jours.
- 53.2.2 Dans chacun des cas, le préavis -
  - 53.2.2.1 ne prend pas en compte le jour auquel il est émis ;
  - 53.2.2.2 précise le lieu, le jour et l'heure de la réunion ;
  - 53.2.2.3 en cas d'affaire exceptionnelle, précise la nature générale de cette affaire ; et
  - 53.2.2.4 en cas de RÉSOLUTION SPÉCIALE, précise les termes et les effets de la RÉSOLUTION SPÉCIALE et sa raison ;
- 53.2.3 Une réunion générale des MEMBRES, même si convoquée sur préavis plus court que ce qui est précisé dans la clause 22.2.1, est considérée comme ayant été dûment convoquée si cela est accepté -

- 53.2.3.1 en cas de réunion convoquée à titre de réunion générale annuelle, par tous les MEMBRES ayant le droit d'assister et de voter à la réunion ; et
- 53.2.3.2 en cas de réunion générale extraordinaire des MEMBRES, par une majorité en nombre des MEMBRES ayant le droit d'assister et de voter à la réunion.
- 53.2.4 La non réception d'un avis de réunion générale par une personne autorisée à recevoir cet avis n'invalide pas le débat ou les RÉSOLUTIONS passées lors de la réunion générale en question.
- 53.3 **quorum**
- 53.3.1 Aucune négociation ne se fera lors d'une réunion générale annuelle des MEMBRES, à moins qu'un quorum soit présent lorsque la réunion débat de l'affaire. Le quorum devra être d'au moins 2 MEMBRES qui, ensemble, détiendront au moins 50 % du total des votes, dans la mesure où, cependant, pour la durée de la PÉRIODE DE DEVELOPPEMENT et pour aussi longtemps que le PROMOTEUR est un MEMBRE, il n'y ait pas de quorum à moins que le PROMOTEUR soit présent.
- 53.3.2 Si aucun quorum n'est présent dans les 15 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, la réunion sera ajournée jusqu'à la même heure le jour suivant qui n'est ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié et, si lors de cette réunion ajournée, un quorum n'est pas présent dans les 30 minutes suivant l'heure de la réunion prévue, les MEMBRES alors présents constitueront un quorum.
- 53.4 **Programme des réunions générales**
- 53.4.1 En plus de tout autre question que ce RÈGLEMENT exige de traiter lors d'une réunion générale annuelle, les questions suivantes seront traitées lors de chaque réunion générale annuelle -
- 53.4.1.1 le passage en revue des activités du CONSEIL pour l'année précédente ;
- 53.4.1.2 l'étude du rapport du SECRÉTAIRE ;
- 53.4.1.3 la détermination du nombre de MEMBRES du CONSEIL pour l'année suivante ;
- 53.4.1.4 l'étude de toute autre question soulevée lors de la réunion, y compris toutes les RÉSOLUTIONS proposées pour être adoptées, et le vote de ces RÉSOLUTIONS ;
- 53.4.1.5 l'étude des comptes de la SOCIÉTÉ DE GESTION pour l'année fiscale précédente ; et
- 53.4.1.6 l'étude du rapport de l'AUDITEUR.
- 53.4.2 Aucune négociation ne se fera lors d'une réunion générale extraordinaire des MEMBRES à moins qu'un avis écrit n'ait été remis au SECRÉTAIRE au moins 7 jours avant cette réunion par la personne proposant de discuter de cette négociation, dans la mesure, cependant, où le SECRÉTAIRE accepte de modifier cette disposition si cela est autorisé par RÉSOLUTION ORDINAIRE de la réunion concernée.
- 53.5 **mandataires**
- 53.5.1 Un MEMBRE peut être représenté lors d'une réunion générale des MEMBRES par un mandataire, qui doit être MEMBRE de la SOCIÉTÉ DE GESTION.
- 53.5.2 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire doit être porté par écrit et signé par le MEMBRE concerné, ou par son agent dûment autorisé, mais pas nécessairement sous une forme particulière ; dans la mesure où un MEMBRE est constitué par plus d'une personne, la majorité de ces personnes doivent signer l'acte instrumentaire qui désigne un mandataire au nom de ce MEMBRE.
- 53.5.3 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire, ainsi que la procuration ou autre autorité (si elle existe) sous laquelle il est signé, sera livré au SECRÉTAIRE au moins 24 heures avant l'heure prévue de la réunion.
- 53.5.4 L'acte instrumentaire qui désigne un mandataire ne sera valide que pour la réunion spécifique (ou pour son ajournement).
- 53.5.5 Toute personne morale qui est MEMBRE de la SOCIÉTÉ DE GESTION peut désigner une personne pour lui servir de représentant lors des réunions générales des MEMBRES. Ces représentants auront le droit d'exercer les mêmes droits au nom de la personne morale qu'ils représentent que les droits qu'ils exerceraient s'ils étaient des MEMBRES individuels. Le CONSEIL peut exiger une preuve satisfaisante de la désignation ou de l'autorité de ce représentant.
- 53.6 **Vote**
- 53.6.1 Sujet à la clause 21.6.2, à chaque réunion générale des MEMBRES -

- 53.6.1.1 chaque MEMBRE présente en personne ou par mandataire disposera du nombre de vote proportionnel à la VALEUR DE LA PART de l'APPARTEMENT que possède ce MEMBRE, et lorsqu'un MEMBRE possède plus d'1 APPARTEMENT, son nombre de votes correspond à sa VALEUR DE PART agrégée, dans la mesure où dans le cas où la VALEUR DE LA PART d'un MEMBRE équivaut à plus de 50 % du total des votes, son droit de vote sera considéré comme équivalant à 50 % du total des votes lors des réunions des MEMBRES ;
- 53.6.1.2 si un APPARTEMENT est enregistré au nom de plus d'une personne, alors tous les copropriétaires disposent conjointement du nombre de votes correspondant à la VALEUR DE LA PART de l'APPARTEMENT qu'ils possèdent en commun, et ces votes ne sont pas divisibles entre les copropriétaires.
- 53.6.2 Sauf si cela est expressément indiqué dans ce RÈGLEMENT, personne autre qu'un MEMBRE qui a payé chaque TAXE et toutes les autres sommes (s'il y en a) dues et payables par lui à la SOCIÉTÉ DE GESTION lié à son statut de membre ou découlant de son statut de membre, et si ce statut de membre n'est pas suspendu, aura le droit d'être présent ou de voter pour chaque décision, que ce soit en personne ou par mandataire, aux réunions générales des MEMBRES.
- 53.6.3 Chaque RÉSOLUTION et RÉSOLUTION amendée proposée à l'adoption par une réunion générale des MEMBRES est appuyée à la réunion concernée et, si elle n'est pas appuyée, sera considérée comme n'ayant pas été proposée.
- 53.6.4 Toute RÉSOLUTION soumise au vote d'une réunion générale sera passée par vote à main levée, à moins qu'un scrutin soit (avant ou lors de l'annonce du résultat du vote à main levée) demandé par un MEMBRE présent à cette réunion générale. À moins qu'un scrutin soit ainsi demandé, une déclaration du SECRÉTAIRE qu'une RÉSOLUTION a été passée à l'unanimité par vote à main levée, ou par une majorité particulière, et enregistrée à cet effet dans le cahier contenant les procès-verbaux des débats des réunions générales des MEMBRES, constituera une preuve concluante de ce fait sans preuve du nombre ou de la proportion de votes enregistrés en faveur de cette RÉSOLUTION ou contre celle-ci.
- 53.6.5 Si un scrutin est demandé lors d'une réunion générale, sur la décision du SECRÉTAIRE ou sur ajournement, il devra être immédiatement réalisé de la manière déterminée par le SECRÉTAIRE.
- 53.6.6 Toutes les RÉSOLUTIONS enregistrées dans le procès-verbal d'une réunion générale des MEMBRES seront valides, en vigueur et effective tel qu'indiqué dans ce procès-verbal, prenant effet au passage de ces RÉSOLUTIONS, et jusqu'à ce qu'elles soient modifiées ou abrogées, mais aucune RÉSOLUTION ou RÉSOLUTION suggérée des MEMBRES ne sera en vigueur ou efficace, ou tiendra les MEMBRES ou le CONSEIL, à moins que cette RÉSOLUTION -
- 53.6.6.1 soit compétente par rapport aux pouvoirs de la SOCIÉTÉ DE GESTION ; et
- 53.6.6.2 n'interfère pas avec les dispositions de la CONSTITUTION de quelque manière que ce soit, et / ou avec ces RÈGLEMENTS et / ou avec une résolution (qu'elle soit ordinaire ou spéciale) passée par le COMITÉ et / ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 53.6.7 A moins qu'un MEMBRE présent en personne ou par mandataire lors d'une réunion générale des MEMBRES ait, avant la fin de la réunion, exprimé des objections quand à des déclarations du SECRÉTAIRE de la réunion pour ce qui est du résultat des votes qui se sont déroulés lors de la réunion, ou pour ce qui est du bien-fondé ou de la validité de la procédure à cette réunion, une telle déclaration par le SECRÉTAIRE sera considérée comme étant une déclaration fidèle et correcte du vote, et la réunion sera de tous points de vue considérée comme ayant été correctement constituée et dirigée, et de manière valide.
- 53.6.8 Le CONSEIL avisera le PROMOTEUR par écrit, pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, et, par la suite, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, de chaque RÉSOLUTION des MEMBRES dans les 7 jours suivant la date de l'adoption de cette RÉSOLUTION.
- 53.6.9 Chaque RÉSOLUTION sera soumise à l'approbation du PROMOTEUR pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ, dans la mesure où si le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) n'approuve pas ou désapprouve une RÉSOLUTION 30 jours après en avoir reçu l'avis comme indiqué dans la clause 22.6.8, le PROMOTEUR ou le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ (selon le cas) sera considéré comme ayant approuvé cette RÉSOLUTION.
- 53.7 **Procès-verbaux des réunions générales**
- Le SECRÉTAIRE -
- 53.7.1 s'assurera que les procès-verbaux de chaque réunion générale des MEMBRES sont bien pris, ces procès-verbaux devant être mis par écrit le plus rapidement possible après la fin de la réunion puis certifié correct par le SECRÉTAIRE de la réunion ;
- 53.7.2 s'assurera que ces procès-verbaux sont archivés dans un cahier des procès-verbaux des réunions des MEMBRES conservés à cette intention ;
- 53.7.3 conservera tous les cahiers des procès-verbaux des réunions des MEMBRES à perpétuité ; et

53.7.4 mettra ces procès-verbaux à la disposition des MEMBRES à tout moment raisonnable durant les heures ouvrables normales pour qu'ils puissent les consulter.

#### 54. PROVISION ET INVESTISSEMENT DES FONDS

54.1 Le CONSEIL s'assure que toutes les sommes d'argent reçues par la SOCIÉTÉ DE GESTION soient versées sur un / des comptes(s) rémunéré(s) dans une institution financière enregistrée au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION et, sujet à des directions données ou à des restrictions imposées lors d'une réunion générale des MEMBRES, ces sommes d'argent ne seront retirées que pour payer les dépenses de la SOCIÉTÉ DE GESTION et du CONSEIL, ou pour être investies.

54.2 Tous les fonds qui se sont pas immédiatement nécessaires pour payer les dépenses de la SOCIÉTÉ DE GESTION pourront être investis dans un compte épargne ou un compte similaire dans une institution financière, ou dans tout autre établissement financier spécialisé dans le placement d'argent, approuvé par le CONSEIL de temps à autre.

54.3 L'intérêt sur les sommes d'argent investies sera utilisé par la SOCIÉTÉ DE GESTION à des fins légitimes dans l'intérêt de la SOCIÉTÉ DE GESTION.

#### 55. AUDITEURS

Les Auditeurs de la SOCIÉTÉ DE GESTION seront ceux du COMITÉ.

#### 56. FIN DE L'ANNÉE FISCALE

La fin de l'année fiscale pour la SOCIÉTÉ DE GESTION sera celle du COMITÉ.

#### 57. COMPTES

57.1 Le CONSEIL s'assurera que les livres de compte et les documents comptables corrects sont archivés de manière à pouvoir justifier honnêtement les transactions et la position financière de la SOCIÉTÉ DE GESTION, ces livres de compte et documents comptables devant inclure -

57.1.1 un relevé des actifs et des passifs de la SOCIÉTÉ DE GESTION ;

57.1.2 un relevé de toutes les sommes d'argent reçues et dépensées par la SOCIÉTÉ DE GESTION et les raisons pour lesquelles ces sommes d'argent ont été reçues ou dépensées ;

57.1.3 un registre des MEMBRES faisant apparaître, dans chaque cas, leurs adresses ; et

57.1.4 les comptes individuels du grand livre pour chaque MEMBRE.

57.2 Le CONSEIL, à la demande des MEMBRES, mettra tous les livres de compte et documents comptables à leur disposition pour qu'ils puissent les étudier.

57.3 Le CONSEIL s'assurera que tous les livres de comptes et les documents comptables seront conservés pendant 6 ans après la réalisation des transactions, des actions ou des opérations qui s'y rapportent.

57.4 Les livres de comptes et les documents comptables de la SOCIÉTÉ DE GESTION pourront librement être accédés par les MEMBRES pour qu'ils puissent les étudier à tout moment raisonnable pendant les heures ouvrables normales.

#### 58. AUDIT

58.1 Au moins une fois par an, les comptes de la SOCIÉTÉ DE GESTION seront inspectés et la justesse du compte des revenus et des dépenses et le bilan vérifiés par les AUDITEURS.

58.2 Les devoirs des AUDITEURS seront réglementés selon la pratique générale et les normes professionnelles qui s'appliquent.

#### 59. RESPONSABILITÉ ET INDEMNITÉ

59.1 Le COMITÉ, le PROMOTEUR, la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou le CONSEIL, et / ou leurs représentants et / ou employés respectifs ne seront pas responsables envers les MEMBRES, ou envers les locataires des MEMBRES, ou leurs employés, agents, invités ou clients respectifs en cas de blessure, de perte ou de dommage que le MEMBRE ou l'une de ces personnes pourrait subir, que ce soit directement ou indirectement, sur la COPROPRIÉTÉ ou par rapport à celle-ci (ou toute partie de celle-ci), quelle qu'en soit la cause, de même que le COMITÉ, le PROMOTEUR, la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou le CONSEIL et / ou leurs représentants et / ou employés respectifs, ne seront responsables en cas de vol sur la propriété survenant dans la COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celle-ci).

59.2 En aucun cas les MEMBRES ne peuvent faire de réclamation ou n'ont aucun droit d'action quel qu'il soit à l'encontre du COMITÉ, du PROMOTEUR, de la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou du CONSEIL et / ou de leurs représentants et / ou employés

respectifs en cas de dommages, de perte ou autre, et les MEMBRES n'auront pas non plus le droit de ne pas payer ou de différer le paiement des sommes dues par eux pour quelque raison que ce soit.

- 59.3 Tous les MEMBRES du CONSEIL et autres membres du bureau de la SOCIÉTÉ DE GESTION seront indemnisés avec les fonds de la SOCIÉTÉ DE GESTION en cas de -
- 59.3.1 toutes responsabilités de ce MEMBRE du CONSEIL ou d'un autre membre du bureau pour l'exercice des fonctions de cette personne et / ou de ses devoirs en tant que MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau ;
- 59.3.2 toutes responsabilités du MEMBRE du CONSEIL ou du membre du bureau résultant d'un contrat passé par ce MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION avec l'autorisation qui convient, ou pour toute autre action avec l'autorité qui convient ; et
- 59.3.3 toutes dépenses raisonnablement entraînées lors de la défense d'une procédure, civile ou pénale, dont le jugement est passé en faveur de ce MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau, ou pour laquelle il a été acquitté.
- 59.4 Aucun MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau de la SOCIÉTÉ DE GESTION ne sera responsable pour -
- 59.4.1 les actions, réceptions, négligences ou défauts de ce MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau ;
- 59.4.2 l'insuffisance ou la déficience de titre dans lequel ou sur lequel des sommes d'argent de la SOCIÉTÉ DE GESTION ont été investies ;
- 59.4.3 les pertes ou dommages découlant de l'insolvabilité ou du délit civil de toute personne avec laquelle des sommes d'argent, des titres ou des effets ont été déposés ;
- 59.4.4 les pertes ou dommages occasionnés par des erreurs de jugement ou des omissions de la part de ce MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau ; ou
- 59.4.5 les blessures ou autres pertes ou dommages ou malchance survenant lors de l'exécution des devoirs du MEMBRE du CONSEIL ou autre membre du bureau ou en relation avec celle-ci ;
- à moins que ces responsabilités ne surviennent à la suite d'une négligence ou intention coupable, ou violation délibérée de ses obligations fiduciaires.
- 59.5 Aucun représentant du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ ou autre membre du bureau du COMITÉ ne sera responsable en cas de -
- 59.5.1 actions, réceptions, négligences ou défauts de ce représentant ou autre membre du bureau ;
- 59.5.2 l'insuffisance ou la déficience de titre dans lequel ou sur lequel des sommes d'argent du COMITÉ ont été investies ;
- 59.5.3 les pertes ou dommages découlant de l'insolvabilité ou du délit civil de toute personne avec laquelle des sommes d'argent, des titres ou des effets ont été déposés ;
- 59.5.4 les pertes ou dommages occasionnés par des erreurs de jugement ou des omissions de la part de ce représentant ou autre membre du bureau ; ou
- 59.5.5 les blessures ou autres pertes ou dommages ou malchance survenant lors de l'exécution des devoirs de ce représentant ou autre membre du bureau ou en relation avec celle-ci ;
- à moins que ces responsabilités ne surviennent à la suite d'une négligence ou intention coupable, ou violation délibérée de ses obligations fiduciaires.
- 59.6 Toute personne qui réside sur la COPROPRIÉTÉ et / ou qui utilise les infrastructures de la COPROPRIÉTÉ, le fait à ses propres risques, et personne ne pourra faire de réclamations à l'encontre de la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou du COMITÉ, de quelque nature que ce soit et quelle que soit la manière dont cet événement survient par rapport à cette résidence ou utilisation, ni pour quoi que ce soit qui pourrait arriver à une personne pendant que cette personne réside sur la COPROPRIÉTÉ et / ou dans le DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND, et / ou en utilisant les infrastructures de la COPROPRIÉTÉ et / ou du DÉVELOPPEMENT d'EDEN ISLAND.
- 59.7 Chaque MEMBRE indemnisera le PROMOTEUR, la SOCIÉTÉ DE GESTION et le COMITÉ pour toutes les réclamations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient être faites à l'encontre du PROMOTEUR, de la SOCIÉTÉ DE GESTION, ou du COMITÉ (selon le cas) par un représentant, un membre du ménage, un locataire, un employé, un visiteur, un invité, ou toute personne liée à ce MEMBRE ou sous son contrôle.

## 60. VIOLATION

60.1 Si un MEMBRE ne respecte pas les dispositions de ce RÈGLEMENT et / ou tout autres règlements ou réglementations passées dans le cadre de celui-ci, ou s'il ne remplit pas dûment ses obligations envers le COMITÉ, ou ne respecte pas les dispositions de la CONSTITUTION, et / ou ne respecte pas les dispositions des EXIGENCES DE STYLIQUE, et / ou ne respecte pas les lois, règlements ou toutes autres réglementations imposées par l'autorité pertinente par rapport à la COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celle-ci) -

60.1.1 le CONSEIL peut, au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION ; et

60.1.2 le CONSEIL D'ADMINISTRATION peut, au nom du COMITÉ ;

signifier à ce MEMBRE qu'il doit remédier à cette violation dans un laps de temps précisé dans l'avis, et, en cas de non respect en temps voulu, de -

60.1.3 pénétrer dans l'APPARTEMENT du MEMBRE pour prendre les actions qui peuvent être raisonnablement requise pour remédier à la violation, et le MEMBRE concerné sera responsable envers la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou le COMITÉ (selon le cas) des coûts ainsi engendrés, ces coûts étant dus et payables sur demande ; ou

60.1.4 demander par écrit à ce MEMBRE de retirer ou de modifier les bâtiments ou autres structures ou autres AMÉLIORATIONS construites ou réalisées et ne respectant pas les DIRECTIVES DE STYLIQUE, ce RÈGLEMENT et / ou tout autres règlements et / ou réglementations applicables à la COPROPRIÉTÉ (ou à toute partie de celle-ci), sans quoi la question sera mise sur la table lors d'une réunion du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ. La décision du CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ prise lors d'une telle réunion tiendra le MEMBRE défaillant et sera mise en œuvre par le CONSEIL et par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ ;

60.1.5 instituer une procédure dans un tribunal de juridiction compétente apporter une assistance selon ce que le CONSEIL considère nécessaire, et ce MEMBRE sera responsable des coûts de cette procédure et devra les payer pour ce qui est des dépenses du procureur et du client ainsi que les autres dépenses et frais engendrés par cette assistance ; et / ou

60.1.6 imposer une pénalité financière journalière, dont le montant est déterminé de temps à autre par le CONSEIL ou par le COMITÉ (selon le cas), sur avis du MEMBRE concerné.

60.2 Si un MEMBRE ne paye pas à temps les TAXES et autres sommes payables par ce MEMBRE par rapport à la COPROPRIÉTÉ (ou toute partie de celle-ci), le CONSEIL peut, au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION, donner un avis à ce MEMBRE, exigeant qu'il remédie à cette violation sous 7 jours, et dans le cas où ce MEMBRE ne remédie pas en temps voulu à cette violation, le CONSEIL peut, au nom de la SOCIÉTÉ DE GESTION, instituer une procédure juridique à l'encontre de ce MEMBRE sans autre avis, et ce MEMBRE aura la charge des frais juridiques et devra les payer pour ce qui est des dépenses du procureur et du client ainsi que la commission du recouvrement et toutes autres dépenses engendrées par la SOCIÉTÉ DE GESTION pour obtenir la récupération des sommes qui lui sont dues.

60.3 Si un membre ne paye pas à temps les TAXES et autres sommes payables par ce MEMBRE par rapport au COMITÉ, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ peut, au nom du COMITÉ, donner un avis à ce MEMBRE, exigeant qu'il remédie à cette violation sous 5 jours, et dans le cas où ce MEMBRE ne remédie pas en temps voulu à cette violation, le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ peut, au nom du COMITÉ, instituer une procédure juridique à l'encontre de ce membre sans autre avis, et ce MEMBRE aura la charge des frais juridique et devra le payer pour ce qui est des dépenses du procureur et du client ainsi que la commission du recouvrement et toutes autres dépenses engendrées par le COMITÉ pour obtenir la récupération des sommes qui lui sont dues.

60.4 Rien dans cette clause 29 ne déroge au droit de la SOCIÉTÉ DE GESTION ou du COMITÉ (quel que soit le cas) d'instituer une procédure juridique dans un tribunal de juridiction compétente pour la récupération des sommes dues par un MEMBRE, quelle qu'en soit la cause, ou de recourir à tout autre assistance, ni ne diminue ce droit.

60.5 En cas de violation de ce RÈGLEMENT ou des dispositions de cette CONSTITUTION par les membres du ménage d'un MEMBRE ou par ses employés, ses invités ou ses locataires, cette violation sera considérée comme ayant été commise par le MEMBRE lui-même ; dans la mesure où la SOCIÉTÉ DE GESTION a le droit, mais n'est pas obligée, en plus des autres droits qu'elle peut avoir ou recours qui sont à sa disposition, de prendre des mesures à l'encontre de la personne qui commet en fait la violation, avec ou sans procédure à l'encontre du MEMBRE.

## 61. JUGEMENT

61.1 Sujet aux dispositions spécifiques indiquant le contraire dans ce RÈGLEMENT, en cas de conflit de quelque nature que ce soit qui survient entre le COMITÉ, la SOCIÉTÉ DE GESTION et / ou les MEMBRES, ou l'un d'entre eux, sur quelque question que ce soit liée à ce RÈGLEMENT ou en dépendant, alors ce conflit sera référé et déterminé par jugement conformément à cette clause.

61.2 Cette clause n'exclut pas qu'une partie obtienne une assistance intérimaire en cas d'urgence de la part d'un tribunal de juridiction compétente en attendant la décision du juge.

61.3 Le jugement se tiendra -

- 61.3.1 à Victoria, Mahé, République des Seychelles ;
- 61.3.2 sur la base que la loi correspondant à l'accord de cette clause 30 et de ce RÈGLEMENT dans lequel cette clause est contenue est la loi de la République des Seychelles ;
- 61.3.3 uniquement en présence des parties et de leurs représentants légaux ou autres ;
- 61.3.4 selon la Loi sur l'Arbitrage de la République des Seychelles (telle qu'amendée).
- 61.4 Le juge sera, si la question faisant l'objet de la dispute est principalement -
- 61.4.1 une question d'ordre légal, un avocat ou procureur pratiquant, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles soit du Royaume-Uni, avec au moins 10 ans de métier ;
- 61.4.2 une question d'ordre comptable, un comptable certifié pratiquant, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles soit du Royaume-Uni, avec au moins 10 ans de métier ;
- 61.4.3 tout autre question, une personne indépendant qualifiée, soit de la République d'Afrique du Sud, soit de l'île Maurice, soit de la République des Seychelles, soit du Royaume-Uni ;
- comme décidé entre les parties.
- 61.5 Si les parties n'arrivent pas à s'accorder pour savoir si la question est principalement d'ordre légal, comptable ou autre, la question sera considérée comme étant d'ordre légal.
- 61.6 Si les parties n'arrivent pas à s'accorder sur un juge, sous 30 jours, le juge sera désigné à la demande de l'une ou de l'autre partie présente dans le conflit par la Law Society of the Cape of Good Hope, en République d'Afrique du Sud, conformément aux dispositions de la clause 30.4.
- 61.7 Le juge aura le pouvoir de fixer toutes les règles de procédure pour l'exécution du jugement, y compris les pouvoirs de donner des ordres à sa discrétion pour ce qui est des questions qu'il considère convenir aux circonstances propres au cas, par rapport aux soumissions, plaidoyers, inspection de documents, examen des témoins et tout autre question liée à l'exécution du jugement. Le juge recevra toutes ces preuves, qu'elles soient orales ou écrites, strictement admissibles ou non, selon ce qu'il estime convenir à sa discrétion, et prendra sa décision à partir de ces preuves.
- 61.8 Le jugement du juge tiendra les parties, sujet au droit des parties de faire appel contre ce jugement dans les 5 jours suivant le rendement du jugement, ce jugement sera alors porté devant un tribunal de 3 juges désignés selon la clause 30.4, et les dispositions de cet article 30 s'appliqueront *mutatis mutandis* à cet appel.
- 61.9 Les parties acceptent de conserver le jugement confidentiel, y compris la question du jugement et les preuves entendues au cours du jugement, et de ne pas le divulguer à quiconque, sauf à leurs actionnaires respectifs (si applicable), et sauf pour les besoins de la procédure du jugement selon cette clause 30, toute révision de ces débats et / ou l'obtention d'une assistance intérimaire selon la clause 30.2.
- 61.10 Les dispositions de cette clause -
- 61.10.1 constituent un consentement irrévocable par les parties à toute procédure selon celles-ci, et ces parties auront le droit de s'en retirer ou de réclamer lors de ces procédures qu'elles ne sont pas tenues par ces dispositions ; et
- 61.10.2 constituent un accord séparé, séparables du reste de ce RÈGLEMENT et devra rester en vigueur en dépit de l'expiration ou de l'invalidité de ce RÈGLEMENT pour quelque raison que ce soit.

## 62. AVIS ET DOMICILIUM

- 62.1 Le CONSEIL déterminera de temps à autre l'adresse constituant le *domicilium citandi et executandi* de la SOCIÉTÉ DE GESTION, sujet à ce qui suit -
- 62.1.1 cette adresse sera l'adresse du SECRÉTAIRE, ou d'un MEMBRE du CONSEIL désigné par le CONSEIL ;
- 62.1.2 le CONSEIL avisera tous les MEMBRES en cas de changement de cette adresse.
- 62.2 Le *domicilium citandi et executandi* -
- 62.2.1 De chaque MEMBRE sera l'adresse physique de l'UNITÉ du MEMBRE ;
- 62.2.2 du COMITÉ sera son adresse enregistrée de temps à autre ; et
- 62.2.3 du PROMOTEUR sera son adresse enregistrée de temps à autre.

- 62.3 Cette adresse conviendra pour envoyer un avis par télécopie lorsque le numéro de télécopie du MEMBRE est enregistré avec le CONSEIL.
- 62.4 Un MEMBRE peut, sur avis écrit au CONSEIL, modifier son *domicilium citandi et executandi*, dans la mesure où cette nouvelle adresse n'est pas une boîte postale ou une poste restante, et dans la mesure où cette nouvelle adresse se trouve en République des Seychelles.
- 62.5 Tout avis donné selon ce RÈGLEMENT devra être par écrit et devra -
- 62.5.1 si livré en personne, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire le jour de la livraison ;
- 62.5.2 si livré par un service de courrier international ou national reconnu, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire le premier jour ouvrable suivant la date de la livraison par le service de courrier concerné ;
- 62.5.3 si transmis par télécopie, être considéré comme ayant été dûment reçu par son destinataire 1 jour ouvrable après envoi.
- 62.6 Nonobstant quoi que ce soit indiquant le contraire dans ce RÈGLEMENT, un avis ou une communication écrit vraiment reçu par un MEMBRE, y compris par courrier électronique, constituera un avis ou une communication écrite adéquate pour ce membre même s'il n'a pas été envoyé ou livré à son *domicilium citandi et executandi*.

63. **AMENDEMENT DU RÈGLEMENT**

- 63.1 Ce RÈGLEMENT peut être amendé par RÉSOLUTION SPÉCIALE passée à une réunion générale des MEMBRES appelées exprès pour cela ; dans la mesure où ce RÈGLEMENT n'est pas amendé ou modifié sans l'accord écrit préalable du PROMOTEUR, pour la DURÉE DE LA PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT et, par la suite, par le CONSEIL D'ADMINISTRATION du COMITÉ.
- 63.2 Nonobstant les dispositions de la clause 32.1, aucune des dispositions des clauses 16 et 28 ne peut être amendées ou modifiées à quelque moment que ce soit sans le consentement écrit préalable du PROMOTEUR.

ooo-oOo-oo

**RÈGLES DE CONDUITE**  
**POUR LES MOUILLAGES ET LES PARAGES (Preliminaire)**

RÈGLEMENT DE CONDUITE

INDEX

	Page	
1. INTRODUCTION .....	<del>6161</del>	Deleted: 5
2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....	<del>6161</del>	Deleted: 5
3. DROITS DES TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGE .....	<del>6262</del>	Deleted: 5
4. OBLIGATIONS DES TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGE .....	<del>6262</del>	Deleted: 5
5. DROITS DU COMITÉ ET DU LOUEUR .....	<del>6666</del>	Deleted: 5
6. FOURNITURE DE SERVICES .....	<del>6767</del>	Deleted: 5
7. MAINTENANCE DES MOUILLAGES ET DES PARAGES .....	<del>6767</del>	Deleted: 5
8. INDEMNITÉ .....	<del>6767</del>	Deleted: 5
9. AMENDEMENT DU RÈGLEMENT DE CONDUITE .....	<del>6767</del>	Deleted: 5

## 64. INTRODUCTION

- 64.1 Dans ce RÈGLEMENT DE CONDUITE, les termes et expressions définis dans la CONSTITUTION auront le même sens.
- 64.2 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION, selon la CONSTITUTION, passe les règlements, et amende ou modifie ces règlements, liés *inter alia* à la gestion et à l'utilisation des MOUILLAGES et des PARAGES.
- 64.3 Le CONSEIL D'ADMINISTRATION a adopté ce RÈGLEMENT DE CONDUITE présenté dans ce document lié à l'utilisation des MOUILLAGES et des PARAGES.
- 64.4 Les RÈGLEMENTS DE CONDUITE s'applique à tous les TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGES et à tous les UTILISATEURS des MOUILLAGES et des PARAGES, et à toutes les infrastructures qui y sont liées.

## 65. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 65.1 Dans ce RÈGLEMENT DE CONDUITE, les termes suivront auront, à moins que le contexte ne l'exige autrement, les sens qui leur sont attribués ci-après -
- 65.1.1 « TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE » fait référence à toute personne qui a signé un BAIL DE POSTE DE MOUILLAGE pour un POSTE DE MOUILLAGE ;
- 65.1.2 « DROITS D'ACCOSTAGE » fait référence au droit unique et exclusif d'un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE d'utiliser et de jouir d'un POSTE DE MOUILLAGE désigné selon le BAIL DE POSTE DE MOUILLAGE concernée et selon ce RÈGLEMENT DE CONDUITE ;
- 65.1.3 « RÈGLEMENT DE CONDUITE » fait référence au règlement lié à l'utilisation des MOUILLAGES et des PARAGES présentés dans ce document, tel qu'amendé de temps à autre ;
- 65.1.4 « CONSTITUTION » fait référence à la constitution du COMITÉ, telle qu'amendée de temps à autre ;
- 65.1.5 « GÉRANT » fait référence à la personne ou à l'organisme employé ou désigné par le COMITÉ pour gérer les MOUILLAGES (ou toute partie de ceux-ci) afin de garantir le respect avec ce RÈGLEMENT DE CONDUITE, les BAILS DE POSTES DE MOUILLAGE et / ou les règlements et réglementations imposées par les autorités concernées (si cela s'applique) ;
- 65.1.6 « RÈGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » fait référence au règlement et aux réglementations passés par une SOCIÉTÉ DE GESTION ;
- 65.1.7 « SERVICES » fait référence aux services fournis par le COMITÉ par rapport à chaque POSTE DE MOUILLAGE, y compris, sans que cela ne constitue de limite, les services liés à l'alimentation et eau et en électricité munis de compteurs, les connexions pour la télévision et le téléphone, l'éclairage des zones communes, le ramassage des ordures et des déchets solides, la lutte contre l'incendie et les bassins d'alimentation en essence ;
- 65.1.8 « UTILISATEUR » fait référence à un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE, à un membre du ménage du TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE, à un employé, à un membre d'équipage, à un entrepreneur ou à tout autre invité du TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE, et à toute autre personne utilisant un MOUILLAGE pour quelque raison que ce soit ;
- 65.1.9 « VAISSEAU » fait référence à tout vaisseau à flot, quels qu'en soient la taille, le type ou la description ;
- 65.1.10 toute référence au singulier inclut le pluriel et vice versa ;
- 65.1.11 toute référence à des personnes physiques inclut les personnes morales et vice versa ;
- 65.1.12 toute référence à un genre inclut les autres genres (y compris le neutre) ;
- 65.1.13 toutes référence à des mois ou à des années seront interprétées comme des mois ou des années calendaires.
- 65.2 Lorsque cela s'applique, les disposition de la clause 2.1 imposent des droit et obligations substantielles aux parties tel qu'indiqués dans la disposition concernée.
- 65.3 Les intitulés des clauses de ce RÈGLEMENT DE CONDUITE ont été insérés dans un objectif de practicalité et ne doivent pas être pris en compte dans leur interprétation.
- 65.4 Les termes et expressions définis dans les sous clauses portent, pour l'objet de la clause dont cette sous clause fait partie, le sens qui est attribué à ces termes et expressions dans cette sous clause.
- 65.5 Aucune disposition de ce RÈGLEMENT DE CONDUITE ne peut être interprétée contre les parties à la présente ou à leur désavantage, car ces parties ont ou sont censées avoir structuré ou rédigé cette disposition.

- 65.6 La règle de l'*eiusdem generis* ne s'applique pas et lorsque le terme « y compris » est utilisé, suivi d'exemples spécifiques, ces exemples ne doivent pas être interprétés de manière à limiter le sens de ce terme.
- 65.7 Lorsque ce RÈGLEMENT DE CONDUITE fait mention d'un nombre de jour, ces jours doivent être compris à l'exclusion du premier et à l'inclusion du dernier jour. Si le dernier jour tombe un jour qui n'est pas ouvrable, il sera considéré comme tombant le jour ouvrable suivant.
- 65.8 Ce RÈGLEMENT DE CONDUITE est gouverné par la loi de la RÉPUBLIQUE DES SEYCHELLES et doit être interprété selon ces lois, et le COMITÉ et chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE accepte la juridiction des Tribunaux des Seychelles en cas de procédure légale instituée en lien avec ce RÈGLEMENT DE CONDUITE.
- 65.9 Lorsque la loi de la République des Seychelles ne connaît ou ne reconnaît pas un terme ou une expression juridique contenue dans ce RÈGLEMENT DE CONDUITE, ou un principe juridique auquel les dispositions, les termes, les expressions ou les mots contenus dans ce RÈGLEMENT DE CONDUITE se rapportent, le terme ou l'expression juridique, ou le principe juridique, sera interprété selon la loi de la République d'Afrique du Sud, et sera mis en œuvre en conséquence.

## 66. DROITS DES TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGE

Sujet au TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE respectant les dispositions de ce RÈGLEMENT DE CONDUITE, chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE a le droit de -

- 66.1 accéder et sortir de son POSTE DE MOUILLAGE (que ce soit par les routes situées dans le DÉVELOPPEMENT ou autre) ;
- 66.2 ancrer son VAISSEAU à son POSTE DE MOUILLAGE et piloter son VAISSEAU jusqu'à son POSTE DE MOUILLAGE et depuis son POSTE DE MOUILLAGE ;
- 66.3 utiliser les SERVICES par les conduites et les points de connexion les plus proches de son POSTE DE MOUILLAGE selon les dispositions de la clause 6.

## 67. OBLIGATIONS DES TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGE

### 67.1 sécurité

- 67.1.1 chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit -
- 67.1.1.1 se conformer aux instructions du LOUEUR, du COMITÉ, du GÉRANT et / ou de l'autorité concernée (ou de leurs représentants dûment autorisés) par rapport à l'utilisation sûre et efficace des MOUILLAGES et des PARAGES ;
- 67.1.1.2 s'assurer que son VAISSEAU est, à tout moment, capable de bien tenir la mer et est en bon état ;
- 67.1.1.3 prendre les précautions nécessaires et raisonnables contre l'occurrence d'incendie sur son VAISSEAU ou par rapport à son VAISSEAU, et s'assurer qu'il y a au moins un extincteur convenable et opérationnel sur son VAISSEAU à tout moment, et ce pour chaque 5 mètres de VAISSEAU ;
- 67.1.1.4 lorsqu'il envisage d'utiliser son VAISSEAU hors des PARAGES ou que son VAISSEAU quitte le MOUILLAGE pour quelque raison que ce soit, aviser le GÉRANT, ou son représentant dûment autorisé, de l'heure et de la date de départ de son VAISSEAU des PARAGES, et de l'heure et de la date anticipée de son VAISSEAU dans les PARAGES ;
- 67.1.1.5 rapporter tout incident ou accident grave qui survient à bord de son VAISSEAU au COMITÉ et au gestionnaire et / ou à leurs représentants dûment autorisés ;
- 67.1.1.6 sécuriser son VAISSEAU à la proue et à la poupe et à l'aide d'un traversier selon ce qui est approprié pour permettre une connexion sûre et sécurisée au POSTE DE MOUILLAGE quelles que soient les conditions météorologiques ;
- 67.1.1.7 s'assurer que son VAISSEAU est correctement sécurisé et fixé à son POSTE DE MOUILLAGE à tout moment, et cela de manière sûre ;
- 67.1.1.8 s'assurer que les drisses, les amarres, les pavillons et autres éléments attachés à son VAISSEAU sont sécurisés de manière à ne pas nuire aux autres UTILISATEURS, aux autres TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGES ou personne résidant dans les environs des MOUILLAGES, et à ne pas les déranger ou les perturber ;
- 67.1.1.9 fournir toutes les protections et défenses pour chaque côté de son VAISSEAU ;
- 67.1.1.10 s'assurer que les amarres de son VAISSEAU sont maintenues en bon état et son de la taille et d'une conception adaptée à son VAISSEAU et, lorsque cela est nécessaire, fournir du matériel pour lutter contre l'usure ou une autre protection pour les amarres, pour son VAISSEAU ;

- 67.1.1.11 naviguer et contrôler son VAISSEAU de manière sûre et compétente de manière à ne pas causer de danger, de dommages ou d'inconvenant à tout autre UTILISATEUR ou VAISSEAU ;
- 67.1.1.12 s'assurer que son VAISSEAU circule à une vitesse sûre par rapport au temps qui prévaut et aux conditions de la mer et, à tout moment, se conformer à la limite de vitesse de 3 nœuds dans les PARAGES ;
- 67.1.1.13 s'assurer que son VAISSEAU est, à tout moment, capable de naviguer sous son contrôle ;
- 67.1.1.14 s'assurer que les enfants sont accompagnés d'un adulte responsable lorsqu'ils se trouvent dans les MOUILLAGES ou les PARAGES ou dans les alentours ;
- 67.1.1.15 s'assurer que les enfants et les personnes qui ne savent pas nager portent des gilets de sauvetage à bord de son VAISSEAU ou dans les PARAGES ou aux alentours ;
- 67.1.1.16 s'assurer qu'il fait tout ce qu'il faut pour respecter ce RÈGLEMENT DE CONDUITE et les normes de sécurité générale applicables à l'utilisation des MOUILLAGES et des PARAGES, de même que ses employés, son équipage, ses entrepreneurs et / ou invités.
- 67.1.2 De plus, chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE reconnaît et accepte que -
  - 67.1.2.1 le Règlement International pour la Prévention des Collisions en Mer est appliqué aux MOUILLAGES et aux PARAGES ainsi que dans leurs environs ;
  - 67.1.2.2 tous les VAISSEAUX qui entrent dans les MOUILLAGES ou les PARAGES, les quittent ou s'y déplacent le font uniquement en navigant au moteur ;
  - 67.1.2.3 tous les VAISSEAUX qui quittent leurs POSTES DE MOUILLAGE, ou qui entrent dans les MOUILLAGES ou les PARAGES depuis la mer, la nuit ou en cas de mauvaises conditions météorologiques, doivent faire retentir un signal sonore de 3 coups avec la trompe du VAISSEAU, c'est-à-dire un coup court suivi d'un coup long suivi d'un coup court (la lettre « R » de l'alphabet Morse). A l'écoute de ce signal -
    - 67.1.2.3.1 tous les VAISSEAUX qui sont en route doivent répondre par le même signal sonore ;
    - 67.1.2.3.2 les VAISSEAUX qui sont en route ou qui quittent les PARAGES ont la priorité sur les VAISSEAUX qui rentrent de sorte qu'il n'y a qu'1 VAISSEAU à l'entrée des PARAGES à tout moment donnée ;
    - 67.1.2.3.3 les VAISSEAUX qui ne sont pas encore en route doivent rester dans leurs POSTES DE MOUILLAGE respectifs pendant au moins 3 minutes après avoir entendu le signal sonore afin de permettre au VAISSEAU qui a envoyé le signal de terminer ses manœuvres.

## 67.2 VAISSEAU

- 67.2.1 Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE fournira les détails de son VAISSEAU par écrit au GESTIONNAIRE et au COMITÉ, comme ils pourraient l'exiger de temps à autre.
- 67.2.2 Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne peut utiliser ou permettre l'utilisation de son POSTE DE MOUILLAGE pour tout autre usage que pour l'ancrage du VAISSEAU, dont il a fourni les détails selon la clause 4.2.1, sans le consentement écrit préalable du LOCATAIRE ou du COMITÉ.
- 67.2.3 Dans le cas où un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE vend son VAISSEAU et souhaite utiliser son POSTE DE MOUILLAGE pour y ancrer un autre VAISSEAU, ce TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE devra fournir les détails du nouveau VAISSEAU dans les 5 jours suivant l'acquisition de ce nouveau VAISSEAU.
- 67.2.4 La longueur et la largeur de la coque d'un VAISSEAU ancré dans un POSTE DE MOUILLAGE ne peut excéder la longueur et la largeur de ce POSTE DE MOUILLAGE.

## 67.3 Amarres d'ancrage

Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit s'assurer que -

- 67.3.1 Aucune amarre ou aucun câble d'ancrage ne sont posées au travers des passerelles des MOUILLAGES ;
- 67.3.2 les extrémités de toutes les amarres sont conservées courtes et à proximité des taquets ou des systèmes de fixation des cordes de fixation ;
- 67.3.3 les amarres ou les câbles d'ancrage permanents laissés sur place lors d'un voyage en mer doivent être enroulés sur un support de flèche ou autour d'un taquet.

#### 67.4 environnement

Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne peut -

- 67.4.1 ramener dans les MOUILLAGES ou dans les PARAGES ou stocker sur son VAISSEAU des substances dangereuses, inflammables, toxiques ou nuisibles autrement que dans des conteneurs correctement sécurisés spécialement conçus pour contenir de telles substances sans entraîner de fuites ;
- 67.4.2 rejeter ou déverser des ordures ou déchets comme de l'huile, du pétrole, du goudron, de la peinture, des détergeants, des eaux d'égouts ou autres débris dans les eaux des PARAGES ou ailleurs dans les MOUILLAGES ;
- 67.4.3 faire le plein de son VAISSEAU dans les MOUILLAGES dans les PARAGES ailleurs que dans la zone spécifiquement réservée à cet usage et signalée comme la zone de plein dans les PARAGES.

#### 67.5 prévention des nuisances

Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne doit -

- 67.5.1 faire fonctionner ou permettre de faire fonctionner dans les MOUILLAGES ou dans les PARAGES ou aux alentours une génératrice à moteur, une autre machine, la radio, la télévision ou tout appareil pouvant entraîner une nuisance, une perturbation ou un inconvénient pour un UTILISATEUR ou un occupant d'une propriété dans les environs des MOUILLAGES dans les PARAGES ;
- 67.5.2 utiliser son VAISSEAU ou les MOUILLAGES et / ou les PARAGES d'une manière pouvant entraîner une nuisance, une perturbation ou un inconvénient pour un UTILISATEUR ou un occupant dans les environs des PARAGES ;
- 67.5.3 faire quoi que ce soit ou permettre que quoi que ce soit soit fait, dans les PARAGES ou aux alentours qui, de l'opinion du COMITÉ, du GÉRANT et / ou de leurs représentants autorisés respectives, est bruyant, désagréable à la vue, préjudiciable ou inacceptable, ou constitue une nuisance publique ou privée ou une source de dommage ou de perturbation pour un UTILISATEUR ou un occupant d'une propriété dans les environs des MOUILLAGES dans les PARAGES.

#### 67.6 Divertissements

Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne doit -

- 67.6.1 pêcher ou permettre de pêcher dans les MOUILLAGES dans les PARAGES ou dans leurs environs ;
- 67.6.2 autoriser que l'on écaille, que l'on vide, que l'on nettoie ou que l'on traite du poisson cru à bord de son VAISSEAU ou dans les MOUILLAGES dans les PARAGES ou leurs alentours, ni que l'on jette des parties de poissons, de viscères de poisson ou d'appâts par dessus bord dans les eaux des MOUILLAGES ou des PARAGES ;
- 67.6.3 autoriser la baignade, la plongée, le ski-nautique, l'hydroplanage ou l'utilisation de jet skis, de planches de surf ou de planches de planches à voile dans les eaux des MOUILLAGES ou des PARAGES.

#### 67.7 Canots pneumatiques et annexes

Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit s'assurer que -

- 67.7.1 tous les canots pneumatiques ou annexes de son VAISSEAU sont rangés à bord de son VAISSEAU ;
- 67.7.2 les canots pneumatiques ou annexes placés dans les eaux des MOUILLAGES s'y trouvent uniquement pour tester le mécanisme de descente et de monter, ou pour faciliter le nettoyage des parties supérieures du VAISSEAU du TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ;
- 67.7.3 tous les canots pneumatiques ou annexes sont clairement indiqués avec le nom du VAISSEAU sur lequel ils sont rangés.

#### 67.8 conformité

Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE est obligé de se conformer à -

- 67.8.1 toutes les lois, réglementations et décrets applicables aux MOUILLAGES et aux PARAGES ;
- 67.8.2 ce RÈGLEMENT DE CONDUITE et tous les règlements et réglementations passés selon ce RÈGLEMENT DE CONDUITE ;
- 67.8.3 le BAIL DE POSTE DE MOUILLAGE applicable par rapport à ce POSTE DE MOUILLAGE ;
- 67.8.4 la CONSTITUTION ;

- 67.8.5 tout accord légalement conclut par le COMITÉ par rapport aux MOUILLAGES et / ou aux PARAGES dans la mesure où un tel accord impose, directement ou indirectement, des obligations à un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ;
- 67.8.6 toute directive émise par le COMITÉ, le GÉRANT et / ou leurs représentants dûment autorisés respectifs en mettant en vigueur les dispositions de ce RÈGLEMENT DE CONDUITE et / ou tous les règlements ou réglementations passés selon ce RÈGLEMENT DE CONDUITE.
- 67.9 **maintenance et utilisation**
- Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit -
- 67.9.1 maintenir son VAISSEAU en bon état et en bon ordre et dans un bon état de fonctionnement ;
- 67.9.2 permettre au COMITÉ, au GÉRANT et / ou leurs représentants dûment autorisés respectifs l'accès total à tous les éléments raisonnablement nécessaires pour la maintenance des MOUILLAGES et des PARAGES (ou toute partie de ceux-ci) ;
- 67.9.3 ne pas utiliser ou autoriser l'utilisation de son POSTE DE MOUILLAGE pour une utilisation autre que l'ancrage de son VAISSEAU ;
- 67.9.4 en l'absence de consentement écrit express préalable du COMITÉ, ancrer son VAISSEAU dans le POSTE DE MOUILLAGE qui lui est alloué, et nulle part ailleurs dans les MOUILLAGES et / ou les PARAGES ;
- 67.9.5 utiliser son VAISSEAU uniquement pour un usage privé et ne pas louer son VAISSEAU à toute tierce partie, ou faire que son VAISSEAU soit utilisé à des fins commerciales, sans le consentement écrit préalable du LOUEUR et du COMITÉ, qui peuvent le refuser pour quelque raison que ce soit.
- 67.10 **assurance**
- 67.10.1 Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit, pour la durée de la LOCATION DE POSTE DE MOUILLAGE applicable à son POSTE DE MOUILLAGE assurer intégralement les éléments suivants avec un assureur réputé -
- 67.10.1.1 son VAISSEAU, contre la perte en cas d'incendie ;
- 67.10.1.2 son VAISSEAU, contre les dommages à la coque (soit ce que l'on appelle « assurance sur corps»);
- 67.10.1.3 l'utilisation de son VAISSEAU, contre la perte ou le dommage aux MOUILLAGES et / ou aux PARAGES ou à tout autre VAISSEAU ;
- 67.10.1.4 l'utilisation de son VAISSEAU, contre la responsabilité légale en cas de dommage à la propriété ou de blessures sur personnes sur un UTILISATEUR ou toute autre tierce partie.
- 67.10.2 Le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE doit également -
- 67.10.2.1 payer ponctuellement toutes les primes d'assurance qui devront être payées de temps à autre selon cette police d'assurance et se conformer à toutes les autres conditions de la police ;
- 67.10.2.2 à la demande du COMITÉ ou du LOUEUR (selon le cas), fournir au COMITÉ ou au LOUEUR (selon le cas) une preuve de la couverture d'assurance ainsi que les reçus ou autres preuves de paiement des primes d'assurance relatives à cette assurance.
- 67.10.3 Si un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne respecte pas ses obligations en termes d'assurance selon cette clause, le LOUEUR et le COMITÉ auront le droit, sans que cela ne porte préjudice à aucun autre droit qu'il pourrait avoir, contracter la couverture d'assurance requise et se faire rembourser à hauteur raisonnable les coûts de cette assurance par le TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE concerné, sur demande.
- 67.10.4 Dans le cas où les MOUILLAGES et / ou les PARAGES étaient endommagés ou détruits par un incendie ou toute autre cause quelle qu'elle soit, en conséquence d'une action, d'un oubli ou d'une autre faute de la part du TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE, et dans le cas où la couverture d'assurance applicable à un tel dommage ou à une telle destruction était insuffisante pour redévelopper les MOUILLAGES et / ou les PARAGES, le TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE concerné sera responsable du paiement de la différence, si différence il y a, entre le coût de ce redéveloppement et la somme récupérée de l'assureur pour ce dommage ou cette destruction.
- 67.11 **Accès aux POSTES DE MOUILLAGE et sortie**
- 67.11.1 En aucun cas un véhicule ne peut être garé de sorte à bloquer l'accès d'un UTILISATEUR à un POSTE DE MOUILLAGE, chaussée, cale ou toute autre zone des MOUILLAGES, ou l'empêcher de sortir.

67.11.2 Le COMITÉ se réserve le droit de retirer ou de bloquer tout véhicule garé ou en stationnement qui interfère avec les activités d'un UTILISATEURS ou le gêne, et se réserve également le droit de facturer les coûts associés au déplacement et au stockage d'un tel véhicule au TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE.

67.12 **sécurité**

Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit de conformer à toutes les procédures et à tous les contrôles de sécurité imposés par le LOUEUR, le COMITÉ et le GÉRANT et / ou leurs représentant dûment autorisés respectifs, dans les MOUILLAGES et les PARAGES ou aux alentours, de temps à autre.

67.13 **Propres risques**

Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE doit informer ses employés, son équipage, ses entrepreneurs et / ou autres invités que

67.13.1 ils pénètrent dans les MOUILLAGES et / ou les PARAGES, y restent et en partent à leurs propre risques ;

67.13.2 toutes les personnes qui cherchent à utiliser les MOUILLAGES et / ou les PARAGES n'y sont pas autorisées jusqu'à ce que cette personne ait accepté de se conformer à ce RÉGLEMENT DE CONDUITE.

67.14 **Sous-location**

Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne peut, en l'absence de consentement écrit préalable du COMITÉ (dont le consentement ne peut être retenu de manière déraisonnable), louer ou partager la possession ou l'occupation de son POSTE DE MOUILLAGE et / ou de ses DROITS D'ACCOSTAGE, que ce soit de manière temporaire ou autre et que ce soit au moyen d'un accord de sous-location ou autre.

67.15 **publicité**

La publicité n'est pas autorisée dans les MOUILLAGES et / ou les PARAGES ou aux alentours. Par conséquent, aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE n'a le droit d'afficher des avis « A VENDRE » ou « A LOUER » ou des avis similaires sur son VAISSEAU, son POSTE DE MOUILLAGE ou toute autre partie des MOUILLAGES et / ou PARAGES.

68. **DROITS DU COMITÉ ET DU LOUEUR**

Le COMITÉ et le LOUEUR auront chacun le droit, à leur seule et absolue discrétion -

68.1 d'autoriser les VAISSEAUX en détresse de mouiller dans les MOUILLAGES ;

68.2 en cas de nécessité ou d'urgence et sans avis préalable au TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE, demander à un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE de déplacer et de réancrer son VAISSEAU, ou de déplacer et de réancrer lui-même son VAISSEAU, dans un autre endroit des MOUILLAGES ou des PARAGES ;

68.3 de monter à bord, d'entrer (par la force si nécessaire) ou de réaliser des travaux d'urgence sur le VAISSEAU d'un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE sans préavis au TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE concerné si, de l'opinion du COMITÉ ou du LOUEUR (selon le cas), ces travaux d'urgence sont nécessaires pour la sécurité de -

68.3.1 le VAISSEAU concerné ;

68.3.2 tout autre VAISSEAU des MOUILLAGES ou des PARAGES ou aux alentours ; et / ou

68.3.3 tout UTILISATEUR ;

sur la base que le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE doit payer tous les frais raisonnablement engendrés par le COMITÉ et / ou le LOUEUR lors de la réalisation de ces travaux d'urgence ;

68.4 remplacer toute partie endommagée des amarres d'ancrages avec lesquelles un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE attache son VAISSEAU à son POSTE DE MOUILLAGE, et le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE concerné doit payer tous les frais raisonnablement engendrés par le COMITÉ et / ou le LOUEUR lors de la réalisation de ce remplacement ;

68.5 prendre les actions qu'ils considèrent nécessaires pour empêcher le bruit ou les nuisances tel que présenté dans la clause 4.5 causés par le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE, et le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE concerné doit payer tous les frais raisonnablement engendrés par le COMITÉ et / ou le LOUEUR lors d'une telle action ;

68.6 retirer des MOUILLAGES et des PARAGES tout ce qui a pu être rejeté ou déversé dans les eaux des PARAGES par un TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE depuis son VAISSEAU, et le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE concerné doit payer tous les frais raisonnablement engendrés par le COMITÉ et / ou le LOUEUR lors du retrait de ces déchets ou déversements ; et

68.7 si un VAISSEAU du TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE est, selon le COMITÉ, mal sécurisé, de réattacher le VAISSEAU, et le TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE concerné doit payer tous les frais raisonnables engendrés par le COMITÉ lors de ce réattachement.

#### 69. FOURNITURE DE SERVICES

69.1 Les SERVICES seront fournis à chaque POSTE DE MOUILLAGE par le COMITÉ selon la base suivante -

69.1.1 les SERVICES (lorsque cela est applicable) devront être utilisés par les conduites et les points de connexion les plus proches d'un POSTE DE MOUILLAGE ;

69.1.2 le COMITÉ ne peut garantir la fourniture régulière de SERVICES étant donné que les coupures et les pannes de courant dépasseront, dans certains cas, son contrôle ;

69.1.3 les câbles et les connecteurs qui ne sont pas fournis par le COMITÉ doivent être approuvés par le COMITÉ, et aucune TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne doit chercher à connecter ou à reconnecter les câbles et les connecteurs avant d'en avoir reçu l'autorisation ;

69.1.4 la surcharge des câbles et des connecteurs activera des déclenchements et il se peut qu'une reconnexion immédiate ne soit pas possible ; et

69.1.5 le partage de la fourniture de SERVICES entre 2 POSTES DE MOUILLAGE ou plus n'est pas autorisé.

69.2 Le COMITÉ vérifiera, de temps à autre, la sécurité électrique des VAISSEAUX afin de s'assurer que la polarité correcte est maintenue et que le VAISSEAU concerné n'introduit pas de courant vagabond dans les MOUILLAGES ou les PARAGES.

69.3 Nonobstant les dispositions de ce RÈGLEMENT DE CONDUITE ou de la CONSTITUTION, aucune TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne peut faire de réclamation de quelque nature que ce soit et quelle que soit la manière dont elles surviennent à l'encontre du COMITÉ, que ce soit pour des dommages, des dommages indirects ou autres, en cas de panne liée à la fourniture de SERVICES comme présenté dans cette clause 6.

#### 70. MAINTENANCE DES MOUILLAGES ET DES PARAGES

Le COMITÉ est responsable de la maintenance et de la gestion continues des MOUILLAGES et des PARAGES à la satisfaction des autorités concernées, dans la mesure où le coût de la maintenance de chaque POSTE DE MOUILLAGE (et les frais administratifs qui en découlent) sont payables par le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE qui détient les DROITS D'ACCOSTAGE relatifs à ce POSTE DE MOUILLAGE selon les dispositions de la LOCATION DE POSTE DE MOUILLAGE concernée.

#### 71. INDEMNITÉ

71.1 Le LOUEUR, le COMITÉ, le GÉRANT et / ou leurs représentants dûment autorisés respectifs ne sont pas responsables envers les TITULAIRES DE POSTES DE MOUILLAGE ou les employés des TITULAIRES DES POSTES DE MOUILLAGE, leur équipage, entrepreneurs ou autres invités en cas de blessure, de perte ou de dommage, quelle qu'en soit la description, que le TITULAIRE DU POSTE DE MOUILLAGE ou toute personne listée ci-dessus, pourrait subir ou dont elle pourrait souffrir (que ce soit directement ou indirectement) dans les MOUILLAGES ou les PARAGES ou aux alentours, qu'elle qu'en soit la cause, de même que le LOUEUR, le COMITÉ, le GÉRANT et / ou leurs représentants dûment autorisés respectifs ne seront responsables en cas de vol sur la propriété survenant dans les MOUILLAGES ou les PARAGES ou aux alentours.

71.2 Aucun TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE ne peut, quelles que soient les circonstances, faire de réclamation ou avoir un droit d'action quel qu'il soit à l'encontre du LOUEUR, du COMITÉ, du GÉRANT et / ou de leurs représentants dûment autorisés respectifs en cas de dommages ou autre perte, et les TITULAIRES DE POSTE DE MOUILLAGE ne seront pas non plus autorisés à ne pas payer ou à retarder le paiement des sommes qu'ils doivent selon ce RÈGLEMENT DE CONDUITE et / ou le BAIL DE POSTE DE MOUILLAGE correspondant à leur POSTE DE MOUILLAGE respectif pour quelque raison que ce soit.

71.3 Chaque TITULAIRE DE POSTE DE MOUILLAGE indemnise par la présente le LOUEUR, le COMITÉ, le GÉRANT et / ou leurs représentants dûment autorisés respectifs et ne les tient pas responsables en cas de réclamation par quelque personne que ce soit découlant d'une blessure, d'une perte ou d'un dommage tel que présenté dans cette clause 8.

#### 72. AMENDEMENT DU RÈGLEMENT DE CONDUITE

Ce RÈGLEMENT DE CONDUITE peut être complété et / ou amendé de temps à autre par le CONSEIL D'ADMINISTRATION, dans la mesure où pour la durée de la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, les amendements, ajouts ou modifications apportés à ce RÈGLEMENT DE CONDUITE seront soumis au consentement écrit préalable du PROMOTEUR.

000-000-000