

ANNEXE N° 3

STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
"PERLA BLANCA III
PEÑISCOLA

UN.- Constitution et Dénomination de l'Association des Copropriétaires:
Ce point est développé dans l'article 1^{er} de l'Acte de Constitution en date du 22 juillet 2002.

DEUX.- Chacun des membres, en sa qualité de propriétaire possède:

1. Le droit de propriété privé et exclusif correspondant à l'appartement, le local, le parking ou le débarras dont il est le propriétaire, conformément aux plans de l'immeuble, biens à usage privé au même titre que tous les éléments et installations comprises à l'intérieur des limites desdits éléments et installations dont l'utilisation correspondante est exclusivement réservée au propriétaire. Sont de même, considérés comme propriété des membres de l'association des copropriétaires, les annexes figurant sur les titres de propriété correspondants, même si ces dernières se trouvent à l'extérieur des limites de l'immeuble, telles que le sont les zones paysagées, la piscine et autres dépendances communes, lesquelles sont absolument indivisibles.

2. L'Urbanisation RÉSIDENTIELLE PERLA BLANCA III, est composée, conformément aux informations la concernant enregistrées dans le Cadastre de la Ville, de 78 appartements, de 1 local commercial, de 108 places de parkings et de 8 débarras.

TROIS.- Tenant compte de la superficie totale de la surface occupée par chacun des appartements, local, places de parking et débarras, la quote-part correspondante à chacun d'entre eux, relativement à l'ensemble de l'immeuble et qui servira de base au calcul de la participation aux frais ou bénéfices, s'il y en avait, de l'association des copropriétaires, est la suivante:

Il y a deux types de cotisation, la cotisation pour la copropriété et la cotisation pour le chauffage.

La quote-part de copropriété servant au calcul de la participation de chacun aux frais, à l'exception des frais de consommation électrique de chauffage, ou aux bénéfices, dans le cas où il y en aurait, de l'association des copropriétaires.

La cotisation individuelle de chacun pour la participation aux frais et bénéfice est calculée sur la base du coefficient obtenu de la division de la somme 1 par la somme 2, elles-mêmes obtenues de la manière suivante:

* Somme1.= A/. 30% de la surface totale construite en mètres carrés plus éléments communs à tous les appartements. (Le local intervient à hauteur de 25%) divisé par le nombre d'unités(79) d'où l'on obtient un coefficient fixe par unité de 24,42 (24,4172). Plus B/. 70% de la surface totale construite en mètres carrés plus éléments communs à tous les appartements, (le local intervient à hauteur de 25%). Plus C/. 50% de la surface totale en mètre carrés de la terrasse de chacun des appartements. Plus D/. 25% de la surface en mètres carrés du parking. Plus E/. 25% de la surface en mètre carré du débarras.

* Somme2= A/. La surface totale construite en mètres carrés plus les éléments communs à tous les appartements (le local intervient à hauteur de 25%). Plus B/. 50% de la surface totale en mètres carrés de toutes les terrasses. Plus C/. 25% de la surface totale en mètres carrés de tous les emplacements de parking. Plus D/. 25% de la surface totale en mètres carrés de tous les débarras.

Détail des coefficients:

Selon l'annexe n°. 5

La quote-part relative au chauffage servira de base au calcul de la participation de chacun aux frais, ou aux bénéfices, dans le cas où il s'en produirait, occasionnés par le paiement de la consommation électrique de chauffage.

La quote-part relative au chauffage est d'un calcul plus simple car ne sont considérés que la surface totale construite en mètres carrés ainsi que les éléments communs.

Détail coefficient:

Selon l'annexe n°. 6

QUATRE.- Les éventuelles améliorations ou dégradations de chacun des appartements n'altéreront en rien le pourcentage établi ici, sauf accord préalable prévoyant un tel changement et donnant lieu à la modification des présents statuts.

CINQ.- Chaque propriétaire d'appartement pourra jouir librement de ses droits de propriété, mais ne pourra en aucun cas séparer ou diviser les éléments qui le composent. Le transfert suite à une vente ou la transmission, suite à un héritage de ces droits vers un autre tiers, n'affectera aucunement les obligations dérivées de ce régime spécial de copropriété, qui resteront de fait et légalement, les mêmes.

SIX.- On entend par appartement l'espace compris entre chaque cloison et murs actuels, même si la surface totale de cet espace est différente (par excès ou par défaut) à celle indiquée dans la description du bien figurant dans l'acte de propriété correspondant, différence qui ne donnera lieu, en aucun cas, à la moindre réclamation.

SEPT.- La division d'un appartement ne pourra émaner que de son propre propriétaire en quote-part indivisible et par rapport à un appartement

déterminé, à la condition que cette même division n'ait été décidée pour le service ou l'utilité commune de tous les propriétaires.

HUIT.- Les éléments architecturaux, installations ou services de chaque appartement pourront être modifiés par leurs propriétaires respectifs à la condition que ces modifications ne dégradent ou n'affectent pas la sécurité de l'immeuble, sa structure, sa configuration ou son esthétique extérieure, ou ne lèsent les droits d'un ou de plusieurs autres propriétaires. Dans tous les cas de figures, un projet des travaux de modifications envisagées devra être préalablement présenté au représentant légal de l'association des copropriétaires. Aucun type de modifications ne pourra être apporté dans le reste de l'immeuble (parties communes) et dans le cas où des réparations urgentes devraient être réalisées au niveau des parties communes de l'immeuble il conviendrait de le signaler immédiatement à l'Administrateur.

NEUF.- Les propriétaires doivent se plier au règlement suivant:

1. Respecter les installations communes de l'immeuble, pour son propre bénéfice et celui des autres propriétaires, ainsi que son propre appartement.

2 . Maintenir en bon état son propre appartement ainsi que ses installations privées, de manière à ne pas porter préjudice à la copropriété ou aux autres propriétaires ; tout propriétaire se rendant ainsi responsable d'un quelconque dommage occasionné par le mauvais état de ses installations, devra dédommager le propriétaire auquel il aura causé, lui-même ou une personne dont il est responsable légalement, ledit dommage.

3 . Permettre la réalisation de travaux dans son propre appartement, travaux nécessaires à l'amélioration des services proposés dans l'immeuble et d'accepter la gêne que pourraient occasionner la présence de professionnels dans son habitation ou les travaux en eux-mêmes. Ces travaux devront avoir été décidés préalablement par le vote en faveur du quart des propriétaires de l'immeuble, conformément à ce que prescrit la Loi et les présents statuts. Le propriétaire concerné par ces travaux aura le droit à demander le versement de dommages et intérêts à l'association des copropriétaires en cas de dommages occasionnés dans son appartement, lors de la réalisation desdits travaux.

4 . Autoriser l'accès à son appartement aux fins définies dans les trois précédents paragraphes.

5. Contribuer, conformément aux quotes-parts établies et fixées ou aux dépenses spéciales ou extraordinaires qui auront été préalablement fixées, aux frais généraux destinés au maintien en bon état de l'immeuble, aux impôts qui lui sont liés, ou toutes autres charges et responsabilités ne correspondant pas à une dépense d'ordre individuelle et privée. À payer, avant tout autres, les frais définis dans le titre de propriété à l'association des copropriétaires, et assumer les responsabilités personnelles qui en découlent.

6 . Observer les usages de la bonne conduite dans l'enceinte de la résidence et auprès de chacun des propriétaires et de répondre devant ces derniers de tout dommage occasionné par toute personne occupant son appartement, sans préjudices des actions légales pouvant en découler.

Pour ampliation des règles ci-avant, seront considéré comme frais généraux les frais qui ne seront pas seulement imputables à un ou plusieurs appartements ou propriétaires, sans que cependant la non-utilisation d'un service n'exempte des obligations correspondantes.

DIX.-Il est interdit de développer, que se soit dans son propre appartement ou dans le reste de l'immeuble, toute activité non admise par la Loi, toute activité dangereuse pour la propriété, toute activité immorale, dangereuse, gênante ou insalubre. Cette interdiction s'adresse aussi bien au propriétaire qu'à son hôte, son locataire, ou membre de la famille.

ONZE.- Les appartements et leurs annexes pourront faire l'objet d'une division matérielle pour la création d'appartements plus petits et indépendants dont le nombre pourra être augmenté par l'ajout d'autres appartements contigus dans le même immeuble ou réduit suite à la fermeture de certaines parties de ce dernier.

Dans ce cas, en plus du consentement des propriétaires concernés, l'approbation de l'assemblée des copropriétaires sera également requise ; cette dernière devant alors se charger d'établir et de fixer les nouvelles quotes-parts de participation pour les appartements réformés sans que cela n'intervienne dans le calcul des quotes-parts correspondantes aux appartements non-concernés par ces réformes et modifications.

DOUZE.- Aucun propriétaire ne pourra exiger de nouvelles installations ou améliorations non-requises pour une meilleure conservation ou habitabilité de l'immeuble, en fonction de son rang.

Lorsque des accords visant à la réalisation de travaux d'améliorations non requises, auront été légalement pris, à l'instar du paragraphe précédent et que le montant desdits travaux sera supérieur au montant de la participation mensuelle ordinaire aux frais communs, tout propriétaire s'opposant à la réalisation de ces travaux ne sera en aucun cas obligé de payer pour ces réformes, même s'il résulte ultérieurement difficile de le priver des améliorations ainsi apportées dans l'immeuble.

Si ledit propriétaire souhaite, à n'importe quel moment, profiter des avantages de cette amélioration, il devra alors verser une participation correspondante aux frais de réalisation et d'entretien de ladite installation.

Dans tous les cas de figure, aucune restriction d'accès à l'une des parties de l'immeuble, notamment celle ayant bénéficié d'une quelconque réforme, ne sera consentie sans l'accord préalable du propriétaire concerné.

TREIZE.- Afin de fixer des règles de vie en commun visant à établir une utilisation adéquate et partagée des divers services et éléments de l'immeuble, l'ensemble des propriétaires devra établir un règlement intérieur qui leur semblera adapté et conforme aux présents statuts ainsi qu'à la Loi ; des normes auxquelles seront soumis tous les propriétaires, sans exception tant qu'elles ne seront pas modifiées et ratifiées par un vote unanime de tous les copropriétaires.

QUATORZE.- La construction de nouveaux étages ou toute autre modification de la structure, de l'apparence extérieure de l'immeuble ou touchant les parties communes de l'immeuble sera soumise aux normes préétablies par l'Acte constitutif et ne pourra donc être réalisée qu'après avoir introduit les modifications légales nécessaires et correspondantes à ce dernier.

Sur cet accord devront figurer la nature de la modification, les changements occasionnés au niveau de l'ensemble de la propriété, les appartements et locaux, ainsi que les modifications apportées au niveau de la valeur des quotes-parts, le nom du ou des nouveaux propriétaires des nouveaux locaux ou appartements.

QUINZE.- L'organe décisionnel sera constitué de :

Le Président qui sera élu pour une durée d'un an par les propriétaires. Il pourra être reconduit dans ses fonctions par le biais d'élections successives.

Les vice-présidents, ils pourront être jusqu'au nombre de deux, ils seront nommés suite à leur candidature à la fonction de Président. Ils pourront être reconduits dans leurs fonctions par le biais d'élections successives.

Le Secrétaire sera nommé par le Président et sa candidature devra être ratifiée à la majorité, par les propriétaires.

L'Administrateur sera nommé par le Président et sa candidature devra être ratifiée à la majorité, par les propriétaires.

SEIZE.- Il appartiendra à l'Assemblée des Copropriétaires de:

1. Élire et nommer les personnes chargées de remplir les fonctions ci-avant mentionnées, procéder à leurs réélections le cas échéant et résoudre les réclamations ou plaintes présentées à l'encontre de l'organisme décisionnel, par les propriétaires d'appartements mécontents.

2. Approuver, le cas échéant les budgets et devis ou prévisions de dépenses relatives à l'immeuble.

3. Approuver une éventuelle réalisation de travaux et obtenir ou récolter les fonds nécessaires à la réalisation de ces derniers.

4. Approuver et réformer les Statuts et rédiger un règlement intérieur.

5. Prendre les décisions adéquates dans l'intérêt général de la copropriété.

DIX SEPT.- L'assistance à la réunion des copropriétaires se fera sous la forme d'une participation personnelle ou par représentation légale ou volontaire ; une simple autorisation écrite et signée de la main du propriétaire suffisant à accréditer son représentant légal. Si un appartement était propriété de plusieurs propriétaires, ces derniers devraient alors nommer un représentant chargé de voter en leur nom et d'assister à la réunion.

En cas d'usufruit, l'assistance et le vote correspondent au propriétaire, lequel sauf manifestation contraire, sera représenté par son usufruitier qui devra s'exprimer quant aux accords ou travaux extraordinaires ou d'amélioration auxquels fait référence le premier point de l'article seize des présents Statuts.

5

DIX HUIT.- L'Assemblée ou réunion des copropriétaires devra se réunir au minimum une fois par an afin d'approuver le budget et les comptes ; Elle pourra également être réunie à la demande du Président ou de celle d'au moins un quart du nombre total des propriétaires, ou des propriétaires représentant vingt cinq pour cent des quotes-parts de participation.

La convocation de la réunion sera adressée par le Président, à défaut par les instigateurs de cette dernière et devra faire mention des sujets à

traiter, de l'heure, jour et lieu de la réunion ; ces convocations devront être envoyées par courrier recommandé, au domicile désigné par chacun des propriétaires ou à défaut, à l'adresse de l'appartement dont il est le propriétaire au sein de l'immeuble même.

L'Assemblée annuelle ordinaire devra être convoquée et communiquée au minimum trente jours à l'avance et les Assemblées extraordinaires dans un délai suffisant permettant à ce que chacun des intéressés en soit informé. L'Assemblée pourra se réunir de manière totalement légale même si elle n'a pas été convoquée par le Président, à condition cependant que tous les propriétaires soient présents et aient exprimé préalablement leur accord.

DIX NEUF.- Les accords pris lors de l'Assemblée des copropriétaires sont soumis aux conditions suivantes:

1. Pour qu'ils soient considérés légaux et viables, les accords impliquant l'approbation ou la modification des règles contenues dans l'Acte constitutif de l'association des copropriétaires ou des présents Statuts, devront être approuvés à l'unanimité.

Les propriétaires dûment convoqués, n'ayant pu assister à l'Assemblée ou la réunion, seront informés par écrit des accords votés par les personnes présentes lors de cette dernière et si, passé un délai d'un mois à partir de la date d'envoi de cette notification, lesdits propriétaires n'ont pas manifesté, par écrit, leur désaccord vis-à-vis des décisions notifiées, il sera entendu qu'ils approuvent lesdits accords, qui ne seront appliqués de toute façon qu'au terme de ce mois de réflexion, à moins que ces propriétaires ne communiquent leur accord envers ces décisions, dans un délai inférieur.

2. Pour la légalité et validité des autres approbations, le vote de la majorité des propriétaires suffira, laquelle représentant la majorité des quotes-parts de participation.

Si la majorité ne peut être obtenue lors de l'Assemblée ou réunion faute d'une participation suffisante, une nouvelle assemblée ou réunion présentant les mêmes objectifs que la première devra être convoquée. Les accords pris lors de cette seconde convocation ne seront validés que s'ils ont été approuvés par la majorité des propriétaires présents et représentant plus de la moitié des quotes-parts de participation des personnes présentes.

Dans le cas où la majorité ne pourrait être atteinte suivant la procédure antérieurement signalée, c'est un juge, conformément au processus établi par la règle 5. de l'article 16 de la Loi sur la Propriété horizontale, sur la demande expresse émise, dans un délai maximum d'un mois après la date de la célébration de la seconde Assemblée ou réunion, par les propriétaires, qui après avoir écouté les raisons du désaccord lors de convocation en comparution des personnes concernées, qui statuera en toute équité, sur la question et sera donc chargé de son règlement.

Dans le cas où les propriétaires représentant moins d'un quart des quotes-parts de participation, estimeraient préjudiciable pour eux un accord voté à la majorité, ils pourraient alors faire appel à un juge qui serait alors chargé de statuer sur le bien fondé de cette requête conformément à la procédure mentionnée dans le paragraphe antérieur.

Les accords contraires à cette Loi ou aux Statuts pourront également être contestés et présentés devant une autorité juridique par n'importe quel propriétaire en désaccord avec lesdits accords, mais l'accord sera malgré tout appliqué provisoirement si le juge n'émet à son encontre aucune suspension, dans les trente jours suivant la date de réception de la notification de cet accord au propriétaire absent lors de la réunion ou Assemblée.

VINGT.- Les accords pris lors de l'Assemblée ou réunion des copropriétaires, seront consignés dans le livre des Procès- verbaux conformément à la procédure légale.

VINGT ET UN.- Les Administrateurs devront :

1. Veiller au respect du règlement intérieur, des installations et services, procéder aux mises en gardes et avertissements adéquats et correspondants auprès des propriétaires contrevenants.

2. Préparer, dans les délais nécessaires et soumettre à l'Assemblée, le plan des dépenses prévues, proposer les moyens nécessaires pour faire face à ces dernières.

3. Veiller à l'entretien et à la conservation de l'immeuble en faisant procéder aux réparations ordinaires nécessaires; quant aux réparations extraordinaires, adopter des mesures urgentes afin qu'elles soient réalisées au plus vite en informant l'Assemblée ou le cas échéant, les propriétaires.

4. Faire respecter les accords relatifs à la réalisation de travaux et effectuer les paiements correspondants, de même que la perception des sommes dues, le cas échéant.

5. Gérer et tenir à la disposition des propriétaires tous les documents relatifs à l'immeuble et à la copropriété.

6. Remplir fidèlement les fonctions pour lesquelles ils ont été nommés par l'Assemblée.

7

VINGT DEUX.- Les obligations auxquelles se réfère le cinquième point de l'article neuf devront être respectées par le titulaire, dans les délais et de la manière qui aura été déterminé par l'Assemblée. Si tel n'est pas le cas, tout paiement devra être réalisé dans les quinze jours suivant notification auquel cas il sera fait appel à la voie judiciaire pour règlement du litige ou défaut de paiement.

VINGT TROIS.- Toute infraction au règlement de l'article 10, donnera lieu à un avertissement auprès du titulaire ou occupant de l'appartement correspondant. Si le titulaire ne tenait pas compte de la demande le concernant, lui ou l'un des occupants de l'appartement, ou tout locataire,

dans les délais signalés par l'Assemblée, cette dernière pourra faire appel à la voie judiciaire pour faire respecter sa décision, conformément à l'article 19 de la Loi de Propriété Horizontale.

VINGT QUATRE.- Le régime de propriété horizontale s'étendra aux raisons invoquées et déterminées par la Loi.

VINGT CINQ.- Les présentes normes devront être observées et respectées par tous les propriétaires présents et futurs, c'est pourquoi elles seront enregistrées dans tous les actes de transmission, vente etc. concernant chacun des appartements concernés et seront de même consignées dans le Registre de Propriété à toute fin d'éclaircissement d'éventuels litiges conformément à la Loi et dans les limites du droit domanial ou charges réelles. .

VINGT SIX.- À tous les aspects ou situations non-prévus par ces Statuts, se substituent les dispositions prévues par la Loi de Propriété Horizontale et dispositions concordantes.