

Chapitre I : Régime de propriété horizontale

Article 1. - Régime légal

Il est entendu que le régime de propriété horizontale est obligatoire tel qu'établi par la loi entre les propriétaires d'un immeuble ou d'un complexe immobilier, et qu'il affecte les éléments communs dudit bâtiment ou complexe, qui affectent les propriétaires de chaque propriété ou entité construite indépendante, selon la part qui est établie dans les titres de propriété qui détermineront leur part dans le complexe.

Article 2. - Dénomination

Le régime de propriété divisé en appartements réglementé ici sera identifié sous le nom « Communauté des propriétaires du Lagon Alcazaba Secteur 1 ».

Article 3. - Emplacement

La Communauté de propriétaires réglementé ici est situé dans l'urbanisation nommée « Lagon Alcazaba Secteur 1 », situé à Cortijo del beneficiado, dans la municipalité de Casares.

Cet emplacement sera l'adresse de la communauté pour les notifications et demandes.

Article 4. - Durée

La Communauté sera formée pour une durée indéterminée, ou du moins s'il y a des propriétés dans le bâtiment ou le complexe qui appartiennent à des propriétaires différents et pendant que le bâtiment ou le complexe existe.

Article 5. - Objet

Le but de la Communauté des propriétaires, en accord avec l'article 24 de la loi sur la propriété horizontale, est la conservation de l'urbanisation du Lagon Alcazaba Secteur 1, spécialement en ce qui concerne les éléments communs et les dépenses dérivées de l'utilisation et de remplacements des éléments, via la distribution de ces dépenses parmi tous les propriétaires en proportion de la part de chaque propriété possède selon la Constitution de la Communauté.

Article 6. - Résignation des droits

En raison de la nature de la Communauté et de ses obligations, les propriétaires ne seront pas en mesure de bénéficier des droits de préemption ou de la division des éléments communs.

Article 7. - Régime légal

Le Communauté des propriétaires ici réglementée agira en prolongation des règlements suivants :

Article 396 du Code civil :

La loi du 21 juillet 1960 reformée par la loi 8/1.999 (BOE 8 avril 1999) et la loi 8/2013 du 26 juin, de la rénovation urbaine, régénération et renouvellement, et les dispositions légales ou la jurisprudence qui complète ceci.

Chapitre II : Eléments communs

Article 8. - Eléments communs

Les éléments communs qui appartiennent à tous les participants :

Le sol, le sous-sol et les projections de construction.

Les rampes d'accès aux zones de stationnement et les routes à l'intérieur de ceux-ci ainsi que les chemins entre ceux-ci et les zones de stockage et les quartiers d'habitation.

Les portails, ascenseurs et cages d'escalier, y compris les salles d'installation, les dépôts d'eau, les salles des pompes et les installations générales et les aires de service.

Les fondations du bâtiment, les structures, les façades et les ornements esthétiques, les murs entre les propriétés et les toits des bâtiments.

Les installations générales et conduites pour eau, électricité, lignes téléphoniques, paratonnerres, antennes de télévision, antennes paraboliques et modulées, ascenseurs, portails, escaliers, salles de comptage, local à ordures, salles de chauffe-eau, salles des machines pour ascenseurs, cheminées de ventilation et le conduit de service lorsqu'il existe dans le bâtiment.

Le mobilier existant dans les parties communes, et en général, tous les éléments et services qui ne sont pas considérés comme privés, car ils sont destinés à l'usage et à la jouissance de tous les propriétaires et sont définis à l'article 396 du Code civil et éléments communs conformément à la loi sur la propriété horizontale.

Les jardins communs; éclairage extérieur; les piscines, les zones pour les chaises longues, les clôtures et les murs qui séparent l'urbanisation des rues qui l'entourent. En tant qu'éléments communs de l'urbanisation, tous les propriétaires ont un rite de passage à travers les aires communes, et l'intérieur des parcelles de terrain ou tout élément qui appartient aux éléments communs de l'urbanisation et ne peut pas être clôturé car cela rendra difficile l'accès de n'importe quel propriétaire de l'urbanisation à l'une des zones du secteur de l'urbanisation du Lagon Alcazaba Secteur 1.

Article 9. - Transfert du droit d'utilisation des éléments communs

Les éléments communs mentionnés ci-dessus peuvent être utilisés en privé avec paiement préalable, tant que ceux-ci ne sont pas destinés au grand public. Si c'est le cas, tout bénéfice obtenu de leur utilisation sera considéré comme commun.

Article 10. - Réparations urgentes aux éléments communs

Les propriétaires ne seront pas en mesure d'apporter des améliorations aux éléments communs ou aux travaux qui modifient l'apparence générale du bâtiment, à moins que l'Assemblée générale ne l'ait préalablement accepté, à la majorité simple conformément à la Loi sur la propriété horizontale.

Si ces travaux sont jugés utiles ou nécessaires et ont été effectués conformément à la bonne foi du propriétaire qui les a réalisés, ils devraient être remboursés par la communauté.

Si les travaux sont jugés urgents, un propriétaire pourra les effectuer sans autorisation préalable, mais il doit informer le président de la communauté de leur intention et les dépenses encourues doivent être remboursées par la communauté.

Le droit au remboursement sera perdu si les travaux sont considérés comme somptueux ou inutiles.

En tout état de cause, si une fois les travaux sur les parties communes commencés par un propriétaire, l'Assemblée Générale ou le Président ordonne que ces travaux soient arrêtés, le propriétaire qui a

réalisé ces travaux devra les arrêter ; toutefois, il ne perdra pas le droit au remboursement des dépenses engagées à ce jour.

Article 11. - Travaux de bâtiments demandés par le président ou l'administration

Le Président ou le Secrétaire-Administrateur pourra effectuer des réparations ordinaires sur des éléments communs, sans accord préalable de l'Assemblée Générale, et les décisions qu'ils auront à prendre seront obligatoires pour tous les propriétaires.

Les réparations extraordinaires, les nouvelles constructions ou les améliorations ne peuvent être ordonnées par le secrétaire-administrateur, à moins d'avoir l'approbation du président, tant que le budget n'excède pas dix pour cent du budget approuvé par l'assemblée générale pour l'année financière en cours, et aura besoin de l'approbation de l'assemblée générale si le coût était plus que ledit montant.

En cas de réparations urgentes, le Président pourra demander l'exécution des mesures nécessaires pour garantir la sécurité du bâtiment jusqu'à ce que l'Assemblée Générale puisse se réunir à cet effet.

Article 12. - Ruine et reconstruction de l'immeuble

Si l'un des bâtiments de la Division horizontale était gravement détérioré au point que ses réparations dépassent septante pour cent de sa valeur, le bâtiment serait considéré comme en ruine et serait démoli, la part qui lui correspondrait dans la Communauté serait être divisé sur la terre résultante dans la même proportion que celle que les propriétaires du bâtiment avaient en origine.

Les propriétaires qui sont dans cette situation doivent reconstruire le bâtiment, en payant les coûts en fonction de leurs actions d'origine. La reconstruction projetée fournira à chaque propriétaire un élément à l'intérieur de la division horizontale qui doit coïncider avec son élément d'origine, à la fois en termes d'utilisation, d'emplacement, de taille et de distribution.

Si la perte de l'immeuble a fait l'objet d'une réclamation d'assurance, l'indemnité obtenue sera répartie entre tous les propriétaires en fonction de leur part ou servira à payer les frais engagés pour la reconstruction.

En raison de la façon dont cette urbanisation est construite, si la ruine ou la détérioration grave n'affecte qu'une seule propriété ou l'un des bâtiments qui forment l'urbanisation, et qu'il n'y a pas eu de culpabilité ou de négligence, la reconstruction sera payée par tous les propriétaires du complexe.

Chapitre III : Régulation des éléments privés

Article 13. - Eléments privés

Les propriétés privées sont celles dont la numérotation, l'emplacement, l'utilisation, la surface, les limites et les parts constituent le total de ceux inclus dans le régime de la propriété horizontale et dans les termes qui sont décrits dans ledit titre de constitution.

Les éléments privés sont tous ceux qui se trouvent dans les limites de chaque propriété indépendante, tels que les murs, les planchers, les installations intérieures et autres.

Article 14. - L'inaltérabilité des éléments privés

Les terrasses que chaque propriété, même si elles sont des éléments privés, ne peuvent pas être modifiées sans l'autorisation préalable et l'approbation de tous les propriétaires, approuvés dans une Assemblée générale car ceux-ci font partie de la façade du bâtiment. Dans le cas où cette fermeture serait approuvée, elle devrait être réalisée selon un modèle et un design qui seront communs tout au long de l'urbanisation.

À cet effet, il est spécifié que l'installation de paramètres verticaux de verre pour les terrasses qui ont un plafond, en conformité avec les caractéristiques suivantes :

Ils doivent être pliables, fonctionnant comme des feuilles de verre indépendantes et sans profils verticaux. Les feuilles de verre doivent être en verre trempé incolore de 10 ml, avec des bords polis autour de tout le périmètre. La couleur des profils et des couvercles doit être laquée en blanc.

Aucun propriétaire ne modifiera les conduites générales, conduites d'eau, drains, conduites d'électricité, téléphone, conduites de signaux d'antennes, dans leur propriété sans la permission de l'administrateur.

Article 15. - Honoraires

Chaque propriété privée aura une part en centièmes qui déterminera sa participation dans la valeur totale des bâtiments construits dans chacune des parcelles qui appartiennent à l'Urbanisation Lagon Alcazaba Secteur 1, dans les parties communes et dans les profits ou pertes dus faire partie de la communauté.

Les parts qui correspondent à chaque propriété privée sont celles qui se trouvent à la fin de la description de chaque élément de la division horizontale et dans les titres de propriété de chaque propriété en tant que « part allouée ».

La part allouée correspondra à chacune des propriétés inscrites dans l'urbanisation et elle sera calculée en appliquant la part de chacune des propriétés enregistrées, le pourcentage qui correspond à la parcelle de terrain sur laquelle elle a été construite dans l'urbanisation et qui est identifié dans les titres de propriété comme "Part allouée dans l'urbanisation".

Article 16. - Utilisation des propriétés

Les propriétés privées dans l'urbanisation doivent nécessairement se conformer à leur utilisation désignée. Si une autre utilisation était requise, l'approbation de la modification à une assemblée générale à la majorité simple serait requise.

Article 17. - Travaux de construction dans la propriété privée

Les propriétaires d'appartements seront en mesure d'effectuer les travaux qu'ils jugent utiles dans leur propriété privée, tant que ceux-ci n'affectent pas la sécurité du bâtiment, et n'affectent pas les droits du reste des propriétaires, la façade du bâtiment, et ne modifient pas les conditions générales de l'urbanisation, tant qu'elles obtiennent l'autorisation de construire nécessaire auprès des autorités locales pour réaliser ces travaux.

En ce qui concerne les éléments communs et les installations qui traversent une propriété privée, tout travail à effectuer qui les concerne nécessitera l'approbation préalable de l'administrateur communautaire et du président.

Article 18. - Travaux nécessaires de construction dans la propriété privée

Il est obligatoire pour les propriétaires d'effectuer les travaux et les réparations nécessaires si cela ne peut compromettre la propriété commune ou la propriété d'un autre participant, et répondra aux dommages causés par cette omission.

Ils sont également tenus de réparer les installations et les services qui leur appartiennent et l'intérieur conduit et, s'ils ne se conforment pas, ils seront également responsables des dommages causés. Les propriétaires répondront également aux dommages causés à la propriété commune par des tiers qui sont dans leur propriété.

Article 19. - Obtenir le statut communautaire

La Communauté sera en mesure d'acheter une propriété privée à l'intérieur ou à l'extérieur de l'urbanisation, avec l'accord préalable de l'Assemblée générale. L'achat peut être effectué comme suit:

- a) Inclure l'élément acheté dans la Communauté en tant qu'élément commun. Dans ce cas, l'Assemblée générale, avec le consentement des parties concernées, déterminera l'augmentation des parts des propriétés affectées suffisamment pour couvrir celle des biens qui deviennent communaux. Si cette propriété était en dehors de la Communauté, la raison spécifique de l'achat sera déterminée ainsi que son utilisation commune. Si nécessaire pour cet achat, des frais supplémentaires seront convenus et émis et / ou seront complétés par le fonds de réservation si disponible.

- b) Si ladite propriété a des frais communautaires non payés, avec des pénalités ou des intérêts dérivés du retard dans le paiement et les dépenses causées par la réclamation, à la fois dans ou hors du tribunal, la raison de l'achat serait la vente future, et en attendant, la communauté devra payer les frais de communauté correspondants et peut obtenir des revenus de la propriété en l'empruntant, en la louant ou en utilisant tout autre moyen légalement reconnu. Un accord unanime ne sera pas nécessaire pour cet achat, avec une majorité simple suffisante.

Dans tous les cas, l'achat et la vente de la propriété, ainsi que l'obtention des titres de propriété nécessaires pour enregistrer la libération et la modification des frais dans le premier cas, et l'acquisition d'une dernière vente dans le second cas, seront signés par le président de la Communauté dans les termes précédemment convenus.

Article 20. - Droit de passage

L'existence d'un droit de passage évident établi par le promoteur, qui affecte un ou plusieurs biens privés (considérés comme des biens en service) au profit d'une ou plusieurs propriétés également privées (considérées comme dominantes) ou de la Communauté, suffira à une fois que les propriétés affectées ou bénéficiant changent de mains à un tiers, ce droit de passage doit être établi en fonction de la situation apparente.

L'emprise sera normalement considérée comme suffisante si elle est utilisée pour accéder à une propriété privée par l'intermédiaire d'une autre, y compris les conduites d'eau, les canalisations, l'électricité, le téléphone, Internet, les signaux d'antenne et autres. Ces dernières mesures seront également considérées comme un droit de passage pour l'entretien, la réparation ou le remplacement des pipelines concernés.

Chapitre IV : Dépenses communes

A. Dépenses communes

Article 21. - Dépenses communes

Les dépenses découlant de l'utilisation, de la conservation, de la consommation, des réparations ordinaires ou extraordinaires d'éléments communs, des réparations nécessaires ou utiles, et de tous les autres qui tendent à augmenter la valeur du bâtiment, seront réparties entre les propriétaires selon l'urbanisation, selon le budget correspondant ou selon une répartition déterminée s'il en est ainsi convenu.

Article 22. - Détermination des dépenses

Lors de l'assemblée générale annuelle, qui doit avoir lieu dans les quatre premiers mois de chaque année, le budget de l'exercice financier complet ou partiel précédent sera liquidé et le budget de l'année en cours sera discuté et approuvé.

Article 23. - Extension tacite

Si le budget pour la période financière n'a pas été approuvé lors d'une assemblée générale annuelle, le budget précédent sera tacitement reconduit avec les mêmes dispositions et répartition des dépenses.

Article 24. - Acceptation des dépenses

Les dépenses mentionnées dans les articles précédents seront payées par tous les propriétaires en fonction de la part qu'ils possèdent dans l'urbanisation.

Aucun propriétaire ne pourra se dispenser du paiement de ces frais en renonçant ou en hésitant à participer aux parties communes, à l'exception des cas prévus dans la PREMIÈRE CLAUSE TRANSITOIRE des présents statuts.

Article 25. - Autres dépenses

Les dépenses découlant de l'administration, de l'entretien, du remplacement, de l'utilisation et de toute autre dépense concernant l'urbanisation qui ne sont pas incluses dans les articles précédents seront payées par tous les participants en fonction de leur part dans l'urbanisation.

Les approvisionnements en eau et en électricité des parties communes seront pris en charge par l'administrateur communautaire dans le cadre des dépenses communes. Indépendamment de cela, l'Administrateur exigera l'installation de compteurs individuels dans des zones spécifiques qui fournissent certaines propriétés privées ou une zone qui fournit une propriété privée individuelle, afin de déterminer et de facturer l'utilisation spécifique d'eau et d'électricité pour lesdites propriétés.

Article 26. - Frais extraordinaires

Les honoraires extraordinaires pour des situations spécifiques non prévues dans le budget ordinaire seront payés séparément du budget ordinaire, ils seront émis dans les cinq premiers jours du mois où ils doivent être payés, partiellement ou en totalité, comme approuvé par l'Assemblée générale qui les a approuvés. Le paiement doit être effectué dans les vingt-cinq premiers jours du mois, conformément à l'article 30 des présents Statuts.

Article 27. - Utilisation du fonds de réserve

Le fonds de réservation sera utilisé pour les postes du budget qui ne sont pas suffisants pour couvrir les coûts réels et couvrira les besoins ordinaires de la communauté en cas de retard de paiement ou de débiteur.

Le fonds de réservation sera déposé sur un compte bancaire spécial, ouvert au nom de la Communauté, et les fonds seront mis à la disposition de l'administrateur et du président par des signatures conjointes.

B. BUDGET

Article 28. - Budget

Pour constituer le budget ordinaire de la Communauté, ou un budget pour un domaine spécifique qui peut être individualisé, et pour procéder à sa distribution, il sera entendu que les éléments minimaux à couvrir dans ledit budget seront :

- L'utilisation de l'eau, déterminée par les compteurs d'eau qui spécifient l'eau utilisée dans chaque zone et les propriétés qui nécessitent des compteurs individuels.
- L'utilisation de l'électricité pour les aires communes, la séparation de ceux qui correspondent à une zone spécifique avec un problème spécifique dans les zones communales, et la détermination des propriétés qui nécessitent des compteurs individuels.
- L'entretien et les réparations des ascenseurs
- Assurances spécifiant un excédent de l'assurance premium causé par l'usage d'une zone spécifique ou propriété.
- Contributions et taxes, seulement si elles ont déjà été distribuée
- Nettoyage et maintien des éléments communs
- Prévisions pour les réparations et le remplacement de petits éléments
- Administration : les taxes du secrétaire-administrateur et de toutes les personnes engagées pour l'administration du complexe, aussi bien que les dépenses découlant de l'acquisition de matériels ou des outils pour l'administration du complexe ou du nettoyage
- Salaires et dépenses, incluant la sécurité sociale, du personnel engagé par la Communauté
- Jardinage et maintenance des communs, des piscines, incluant le matériel, les outils et les machines
- Fonds avec 5% du reste des dépenses

Art.29 – Distribution du budget

Une fois que le budget de l'urbanisation a été déterminé et approuvé, ainsi que tout budget spécifique pour une zone spécifique, le Secrétaire-Administrateur émettra les frais correspondants à chaque propriétaire pour le paiement, mensuel, trimestriel ou semestriel (comme convenu précédemment par le Assemblée Générale), en fonction de leur part dans l'urbanisation.

Ces propriétaires pourront être informés du montant dû avant le cinquième jour du mois où ils sont dus, et doivent être payés avant le 25ème jour du mois correspondant, ou du mois où ils sont dus.

Le paiement sera effectué à l'adresse de la Communauté des Propriétaires, toutefois, chaque propriétaire en accord sera en mesure de mettre en place un débit direct avec la Banque de leur choix pour payer les frais correspondants, si le paiement n'a pas été effectué, le retour les honoraires

seront suffisants pour prouver que le propriétaire qui a remboursé ces frais est devenu débiteur, avec les effets et les conséquences établis.

C. DÉBITEURS :

Art.30 – Propriétaires débiteurs et sanctions

Les frais ordinaires et extraordinaires qui sont émis et non payés pendant deux mois après leur émission signifieront que le propriétaire deviendra automatiquement un débiteur, et aucune notification ou indication préalable ne sera nécessaire. Les propriétaires débiteurs seront sanctionnés d'une charge financière correspondant à 10% des honoraires ou frais ordinaires ou extraordinaires impayés.

L'Administrateur informera le débiteur de son devenir débiteur et de la pénalité imposée par ces statuts et demandera que le paiement de la totalité du montant soit effectué dans les quinze jours de l'exigence. Si le débiteur reste ainsi pendant plus de trois mois, ainsi que la pénalité imposée, le débiteur devra payer les intérêts de la Communauté sur ces montants, consistant en EURIBOR (le taux interbancaire européen) + 10% par an, qui seront liquidés en fonction du total des jours que le propriétaire reste débiteur.

A la fin de chaque exercice financier, ou avant si des actions légales sont menées contre le débiteur, l'Administrateur certifiera le montant dû par le débiteur détaillant la dette originale, la pénalité et les intérêts. chaque certification sera contraignante pour toutes les parties concernées, indépendamment de la réclamation ou de toute autre action en justice que le débiteur peut entreprendre contre la communauté en niant l'existence de la dette certifiée.

Les dettes ne seront pas considérées payées à moins que la pénalité et les intérêts ne soient également payés. Le paiement de ces frais sur le compte bancaire de la communauté ne sera pas considéré comme un paiement de la dette et ne libèrera pas le débiteur de ses autres obligations légales.

Les propriétaires qui ne payent pas leur taxe ou qui sont considérés comme débiteurs ne pourront pas utiliser la piscine commune tant que la situation persistera, à moins qu'ils ne payent la dette correspondante au notaire ou au tribunal.

Le service Internet communautaire, par l'intermédiaire du fournisseur communautaire, sera temporairement suspendu si un propriétaire n'a pas payé ses frais ou est considéré comme un débiteur dans le paiement de ses frais communautaires ordinaires ou extraordinaires tant que sa situation persiste, à moins qu'il ne paie la dette correspondante au notaire ou au tribunal.

Les propriétaires qui ne payent pas leur taxe ou qui sont considérés comme débiteurs ne pourront pas utiliser le lagon et les services annexes tant que la situation persistera, à moins qu'ils ne payent la dette correspondante au notaire ou au tribunal.

Art.31 – Réclamation obligatoire

L'Administrateur et le Président, qui permettent à un propriétaire de devenir débiteur pendant plus d'un an, sans avoir présenté la réclamation nécessaire, seront conjointement et solidairement responsables des dommages que ce non-paiement cause à la communauté.

D.-TERME FINANCIER :

Art.32 – Durée financière

Le terme financier de la Communauté sera finalisé à la fin de l'année, avant la liquidation du budget achevé. S'il y avait un excédent, il sera considéré comme un revenu pour l'année suivante. S'il y avait un déficit, des frais extraordinaires pour tous les propriétaires seraient versés pour couvrir ce déficit. Dans les deux cas, l'Assemblée générale décidera des ajustements à apporter au budget pour l'année à venir.

E. ASSURANCE

Art.33 – Assurance

L'urbanisation doit être assurée contre les dommages dus au feu, ainsi que tous les autres risques que l'Assemblée Générale a jugé opportun. La valeur de l'urbanisation sera établie en fonction de l'évaluation émise par la compagnie d'assurance.

Si un propriétaire estime que l'assurance ne couvre pas la totalité de ses effets personnels, il sera en mesure de contracter un supplément à cette politique ou une politique indépendante pour couvrir la différence. Dans ce cas, le propriétaire en question sera responsable du paiement du supplément ou de la nouvelle police d'assurance, et toute indemnité obtenue de cette assurance ne touchera que le propriétaire en question.

En cas de réclamation, toute indemnité obtenue de la compagnie d'assurance par la Communauté sera versée sur le compte bancaire de la Communauté et distribuée par le secrétaire-administrateur ou le président, si le président est également le secrétaire-administrateur nommé.

Art.34 – Concentration de l'indemnité

S'il y a eu une réclamation partielle, l'indemnité reçue sera affectée à la réparation des articles concernés. Si la compensation était insuffisante, elle sera complétée par une commission extraordinaire émise pour chaque propriétaire ou avec le fonds de réserve extraordinaire si disponible.

Si la compensation est supérieure au coût de la réparation, l'excédent restera dans le compte de la Communauté et contribuera à devenir ou à augmenter le fonds de réservation. Si la compensation était totale ou supérieure à 50% de la valeur du bâtiment, elle sera reconstruite. Cela sera effectué avec la compensation reçue de la compagnie d'assurance et le fonds de réservation obligatoire existant, et sera complété par des paiements des propriétaires en fonction de leur part dans l'urbanisation.

CHAPITRE V : ADMINISTRATION COMMUNAUTAIRE

Art.35 – Administration communautaire

L'administration communautaire correspond au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est:

- L'Assemblée générale des propriétaires
- Le président et, s'il est nommé, les vice-présidents
- Le secrétaire
- L'administrateur

L'Assemblée générale, à la majorité ou aux propriétaires et aux parts, pourra établir d'autres membres pour le Conseil d'administration de la communauté sans préjudice des fonctions et des responsabilités des autres membres principaux.

A. DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Art.36 – Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se réunira chaque année, dans les six premiers mois de chaque année.

L'Assemblée Générale peut se réunir extraordinairement autant de fois que le Président ou un nombre de participants représentant au moins un quart des actions de la communauté le jugent nécessaire. L'appel sera émis par le président ou par l'opposition, les promoteurs de la réunion, conformément à l'article 16 de la Loi sur la propriété horizontale.

L'appel à l'Assemblée inclura la date, l'heure et le lieu de la réunion à tenir; la date et l'heure du deuxième appel de la réunion, qui peut être trente minutes après l'heure prévue pour le premier appel, et l'ordre du jour; il sera envoyé à tous les propriétaires par courrier recommandé à l'adresse indiquée, ou il sera envoyé par email si le propriétaire a fourni ces informations. Il sera également publié sur les panneaux d'affichage à l'entrée principale et à l'entrée de chacun des blocs.

Il y aura au moins huit jours entre l'appel à la réunion et la date à laquelle elle doit se tenir. Les propriétaires qui sont débiteurs au début de la réunion et qui n'ont pas contesté les montants correspondants devant le tribunal ou les ont payés au notaire ou à la Cour, pourront participer à la réunion mais ne pourront pas voter sur les points discutés.

Art.37 – Assemblée Générale annuelle :

L'objet de l'assemblée générale annuelle sera:

- a) Désigner et destituer les personnes visées à l'article 35 des présents Statuts et statuer sur les réclamations éventuellement émises par les propriétaires des biens contre les actions de ceux-ci
- b) Approuver les plans de dépenses et de revenus et les comptes correspondants.
- c) Approuver les budgets ordinaires ou extraordinaires et les réparations à effectuer sur la propriété, et être informé des actions extraordinaires effectuées par l'Administrateur.
- d) Approuver ou modifier les statuts et déterminer les règles et règlements.
- e) Connaître et décider d'autres sujets d'intérêt général pour la communauté, en convenant des

mesures nécessaires ou pratiques pour améliorer les services communs.
f) Proposer des sanctions en cas de non-respect des règles et règlements.

Art. 38. - Assemblées Générales extraordinaires

Des Assemblées Générales Extraordinaires se tiendront pour discuter de toutes les questions dans l'intérêt de la communauté et qui ne sont pas l'objet de l'Assemblée Générale Annuelle.

Art. 39. – Séances universelles

L'Assemblée Universelle sera dûment commencée, sans nécessité d'ordre du jour préalable, si 100% des propriétaires et leurs parts sont présents ou représentés et s'ils acceptent à l'unanimité de tenir l'Assemblée et les points à discuter.

Art. 40. – Accords écrits

La communauté sera en mesure de conclure des accords écrits pour autant que ceux-ci soient des propositions adressées aux propriétaires par le président et que tous ceux-ci y répondent en exprimant leur accord, leurs conditions ou leurs objections.

Art.41 – Compétence et représentation : certification et accréditation des accords

L'Assemblée générale aura les pouvoirs prévus à l'article 14 de la Loi sur la propriété horizontale et les accords conclus devront respecter les conditions et majorités établies à l'article 17 de la Loi sur la propriété horizontale.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale doivent figurer dans le procès-verbal de la réunion qui doit contenir:

- Le lieu, la date et l'heure de la réunion.
- L'auteur de l'appel à la réunion et, si tel était le cas, les propriétaires qui ont demandé la réunion.
- S'il s'agit d'une réunion ordinaire ou extraordinaire, et si la réunion a eu lieu au premier ou au second appel.
- L'agenda.
- La liste des participants et leurs postes au conseil, ainsi que le propriétaire représenté et leurs actions, ainsi que le quorum des participants.
- Les accords conclus, indiquant la majorité qui les a approuvés; et les noms des propriétaires qui ont voté pour ou contre ceux-ci, ainsi que leurs actions qu'ils représentent.
- Tout commentaire jugé important à inclure dans le procès-verbal

Le procès-verbal sera inclus dans le registre des procès-verbaux qui sera certifié pour l'usage de l'Assemblée Générale et sera signé par le Président, le Secrétaire-Administrateur et deux membres de l'Assemblée Générale nommés pour cette tâche. Tous les accords conclus seront certifiés par le secrétaire-administrateur avec l'approbation du président, seront obligatoires pour tous les propriétaires, y compris ceux qui sont absents ou dissidents, indépendamment du droit de contester la décision devant la Cour comme établi par la loi. Chaque propriétaire peut être représenté à

L'Assemblée Générale par une autre personne conformément à l'article 15 de la Loi, avec les spécifications pour la copropriété, les usufruits et les droits de propriété expliqués dans ledit article.

Art.42 – Le président

L'Assemblée Générale choisira un Président parmi les membres, qui représentera la Communauté légalement dans et hors cour. Il aura les facultés et les prérogatives que lui confèrent la législation spécifique à appliquer et ces statuts. Le poste aura une durée d'un an et pourra être réélu ou tacitement réélu d'année en année.

Le président ne pourra pas déléguer ses responsabilités à une autre partie; cependant, il sera en mesure de donner à d'autres personnes des facultés spécifiques et sera également en mesure de nommer des avocats pour représenter la Communauté.

L'Assemblée Générale pourra nommer un Conseil d'Administration qui aidera et conseillera le Président et qui consistera en un nombre pair de voix qui seront complétées par le Président lui-même. Leurs accords seront conclus à la majorité des voix.

Art.43 – Disponibilité des fonds

Nonobstant, de faibles montants pouvant être détenus en espèces pour de petits achats et paiements, les fonds communautaires seront versés sur un ou plusieurs comptes bancaires au nom de la Communauté. Les fonds de réservation iront sur un compte d'épargne ou un compte de dépôt jusqu'à ce qu'ils soient nécessaires. Les transferts de fonds dans ces comptes, et en particulier les retraits, nécessiteront la signature conjointe du président et du secrétaire-administrateur.

Art.44 – Le vice-président

La nomination d'un vice-président sera facultative et il sera nommé à la majorité à une assemblée générale, selon la même procédure que celle établie pour la nomination du président. Son rôle sera de prendre la place du Président lorsqu'il est absent, vacant ou non disponible, ainsi que de l'assister dans la durée de leur mandat, tel qu'établi par l'Assemblée Générale. Son rendez-vous sera pour un an et il peut être réélu.

Art.45 – Le Secrétaire Administrateur

L'Assemblée Générale pourra nommer un Secrétaire qui agira également comme Administrateur; ces postes peuvent également être nommés pour séparer les gens. Tout propriétaire peut exercer ces fonctions, ainsi que des personnes externes avec la qualification professionnelle suffisante et légalement reconnue pour exercer ces fonctions, et ils doivent être dûment enregistrés dans le Collège des administrateurs de la communauté à charte qui correspond à la municipalité où se situe l'urbanisation . Ces fonctions peuvent également être exercées par une entreprise, dans les termes établis par la loi, à condition que cette société soit dûment enregistrée auprès du Collège des Administrateurs de la Communauté Agréée correspondant à la municipalité où est située l'Urbanisation.

Le Secrétaire-Administrateur, en plus de délivrer les certificats nécessaires sous sa propre responsabilité, effectuera la comptabilité de la Communauté, effectuera les paiements nécessaires, facturera les redevances communautaires convenues et supervisera le maintien, l'ordre, la décence et la propreté de l'urbanisation. Le président de la communauté ne peut pas être nommé secrétaire ou administrateur. La nomination du secrétaire-administrateur aura une durée de deux ans et pourra être réélue après la fin de ce mandat.

Art.46 – Conservation du livret communautaire

Les livres que la communauté doit avoir, dûment enregistrés dans le registre de la propriété, comme l'urbanisation a une division horizontale, sont: Le livre des minutes pour les assemblées générales.

Art.47 – Livres en liberté

Le secrétaire-administrateur doit avoir un registre numérique des livres suivants:

Le livre des propriétaires, ceci est un registre des propriétaires de chacun des biens indépendants et les changements dans la propriété de ces propriétés, ainsi que leurs adresses et, si applicable, les téléphones, les télécopies, les téléphones portables et l'adresse e-mail de chacun des propriétaires.

L'inventaire et les budgets annuels ou extraordinaires annuels

Art.48 – Vérification des comptes

Lors de la nomination du Président, l'Assemblée Générale pourra également nommer parmi ses membres deux auditeurs qui examineront les comptes annuels, et ils devront nécessairement présenter leur rapport à l'Assemblée Générale s'ils ont été nommés. La durée de ce poste sera également annuelle et ils peuvent être réélus. Ces auditeurs ne seront pas nécessairement des comptables ou des auditeurs.

Les auditeurs seront renouvelés, le cas échéant, lors de l'assemblée générale annuelle une fois l'exercice financier terminé.

Indépendamment de cette nomination et de leur performance, l'Assemblée Générale, si elle est requise par au moins vingt pour cent des actions de la communauté, procède à un audit technique des comptes d'un ou de plusieurs exercices. Les dépenses découlant de cet audit seront à la charge de la Communauté

CHAPITRE VII : RÉSILIATION DE LA COMMUNAUTÉ

Art.49 – Détermination du régime immobilier existant

Le régime de propriété des logements individuels sera résilié s'il y a une destruction totale de l'urbanisation, ou une ruine de plus de 70%, une expropriation forcée ou une confusion entre les droits du propriétaire.

Art.50 – Liquidation

S'il y avait une confusion des droits, aucune liquidation ne serait nécessaire car toutes les propriétés ont le même propriétaire, qui pourra continuer avec le régime juridique établi alors qu'il en est le seul propriétaire s'il le souhaite.

CHAPITRE VIII : RÈGLES ET RÈGLEMENTS

Art.51 – Règles et règlements

1. GÉNÉRAL

1.1 Ces règlements sont basés sur l'Article 51 des Statuts de la Communauté (Statuts), et étendent ce qui est contenu dans ledit Article. Ces dispositions ainsi que d'autres en vigueur s'appliquent aux propriétaires, à la famille, aux invités, aux locataires ou aux autres personnes occupant l'appartement, ainsi qu'à toute autre personne présente dans la Communauté, même si cette présence est temporaire.

1.2 Le propriétaire de la propriété doit informer les locataires ou les invités de ces règlements et s'assurer qu'ils sont appliqués, et est directement responsable de toute réclamation contre les personnes utilisant leurs biens.

2. L'UTILISATION DES APPARTEMENTS

2.1 Les appartements sont exclusivement destinés à l'habitation, il est interdit aux commerces, ainsi qu'à toute activité dangereuse, inconfortable, malsaine ou contraire à la morale, à la décence et à l'ordre public ou susceptible de troubler le silence ou calme de ses habitants, ou qui contrevient aux ordonnances municipales.

2.1.1 Tout résident (propriétaire ou locataire) évitera de causer du bruit qui pourrait troubler la tranquillité ou ses voisins, en particulier les radios, les téléviseurs, la musique, les fêtes, les portes qui claquent, les talons hauts, les meubles mobiles, les appareils de gymnastique, jeux, machines, etc.

2.1.2 En raison de la configuration des appartements, l'utilisation des barbecues est interdite sur tous les appartements en dehors des appartements de grand standing, en raison de la perturbation causée par la fumée.

2.1.3 Il est interdit de placer sur la terrasse toute chose visible de l'extérieur, y compris suspendre les vêtements (cordes à linge, rampes, meubles, haies, arbres), y compris les serviettes et les maillots de bain. Il est également interdit de jeter des objets, y compris des mégots de cigarettes, de l'eau, etc., à partir de terrasses. Lors de l'arrosage des plantes en terrasse ou du nettoyage de celles-ci, celui-ci sera effectué avec suffisamment de soin pour éviter de mouiller les terrasses adjacentes.

2.1.4 Les objets ne peuvent pas être laissés sur les paliers ou les escaliers, y compris les sacs

poubelles, les boîtes, les bacs à litière, les chaussures, les flotteurs, les planches de surf, les bicyclettes, les landaus, etc.

2.1.5 Les sacs à ordures doivent être placés directement dans les poubelles placées dans la Communauté, non à l'extérieur des appartements situés sur les aires communes, les paliers ou les escaliers, en accordant une attention particulière pour des raisons d'hygiène, que ces sacs à ordures soient correctement attachés. Seuls les gros objets qui n'attirent pas les insectes ou autres parasites peuvent être laissés à l'extérieur de ces poubelles.

2.1.6 Il est explicitement interdit d'apposer des affiches «À LOUER» ou «À VENDRE» ou tout autre type sur la façade des bâtiments ou sur les propriétés elles-mêmes. Ceux-ci peuvent être placés dans les tableaux d'affichage de la communauté.

3. JARDIN ET ZONES EXTÉRIEURES

3.1 Les Jardins et les parties communes appartiennent à tous les propriétaires de la Communauté et seront maintenus dans les meilleures conditions possibles. Tous les résidents et visiteurs feront particulièrement attention à ne pas endommager les plantes, les arbres, les herbes, les haies, etc. et toute autre activité susceptible d'endommager ces zones ou d'être une nuisance pour les voisins est interdite. Les enfants ne sont pas autorisés à faire du vélo, du patin, des planches à roulettes ou autres sur les routes qui traversent le complexe.

3.2 Pour des raisons de sécurité, la vitesse maximale autorisée sur toutes les routes du complexe pour tout véhicule est de 30 km / h.

3.3 Pour des raisons d'hygiène, les pique-niques, collations, repas, etc. ne sont pas autorisés dans les zones de jardin, en particulier dans les piscines solariums, ainsi que les récipients / bouteilles en verre pour les boissons, etc.

3.4 Il est interdit de diffuser de la musique dans les aires communes, à moins d'utiliser un casque ou d'obtenir l'approbation préalable du comité.

3.5 Tous les meubles de jardin, etc., qui sont placés dans la zone de pelouse seront enlevés tous les jours au crépuscule afin que les jardiniers puissent exercer leurs fonctions.

4. PISCINES

4.1 L'utilisation des piscines est réservée aux propriétaires, aux membres de leurs familles et à leurs invités ainsi qu'aux résidents du secteur I du lagon d'Alcazaba. Ces invités et les utilisateurs généraux doivent se conformer à ces règles et règlements pour assurer le bon usage de ces installations.

4.2 Les étrangers ne sont pas autorisés à accéder aux espaces communs, aux jardins ou aux piscines de la communauté. Si des étrangers sont détectés, ils seront invités à partir, et la présence des gardes de sécurité peut être demandée à cette fin

4.3 Les utilisateurs de la piscine doivent utiliser la douche avant d'entrer dans la piscine. Lotions, huiles; etc. peuvent stabiliser l'équilibre des produits utilisés dans la piscine et amener à une fermeture temporaire de l'installation.

4.4 Si vous avez une maladie contagieuse, vous ne pouvez pas utiliser la piscine.

4.5 Des maillots de bain appropriés doivent être utilisés pour se baigner dans la piscine. Les vêtements, t-shirts, robes, chemises, pantalons et pantalons ne sont pas autorisés.

4.6 Les animaux ne sont pas autorisés dans les zones de la piscine, même s'ils sont tenus en laisse, à l'exception des chiens-guides.

4.7 Il est interdit de sauter de la chute d'eau décorative ou d'autres éléments de la piscine.

4.8 L'utilisation de flotteurs, de ballons, de lits gonflables, etc. n'est pas autorisée dans les piscines.

4.9 Les déchets, détritiques, et spécialement les éléments coupants en verre et autres ne sont pas autorisés dans la piscine, ne peuvent pas être laissés sur l'herbe ou jetés dans la piscine et doivent être jetés dans les poubelles fournies.

4.10 Les enfants doivent être accompagnés d'adultes pendant leur séjour dans la piscine, la Communauté ou son assurance ne sera pas responsable en cas d'accident.

5. VÉHICULES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

5.1 Tous les véhicules, les voitures et les motocyclettes doivent être correctement garés dans les aires de stationnement allouées dans toute la collectivité. En aucun cas les véhicules peuvent être garés sur les routes. Les motocyclettes ne peuvent pas occuper un espace de stationnement pour elles-mêmes.

5.2 Les remorques, les maisons mobiles, les caravanes et tout autre véhicule de ce type doivent être correctement garés dans la zone allouée par les autorités municipales. Comme il n'y a actuellement aucune zone allouée dans le secteur I du Lagon d'Alcazaba, celles-ci ne peuvent pas être stationnées de façon permanente ou utilisées comme logement permanent ou temporaire.

5.3 L'utilisation de klaxons n'est pas autorisée dans les rues ou les aires de stationnement.

5.4 Les motos ou autres véhicules ne peuvent pas circuler dans les zones de garage, les routes ou les espaces publics.

5.5 La limite de vitesse est de 30 km / h dans tout le complexe.

6. ANIMAUX

6.1 Tous les animaux domestiques doivent être tenus en laisse en tout temps.

6.2 Les animaux domestiques ne sont pas autorisés dans la zone de la piscine sauf s'ils sont des chiens-guides.

6.3 Si votre animal de compagnie, y compris les chiens, commet une faute dans l'urbanisation, il sera de votre responsabilité de collecter, de nettoyer et d'éliminer ces derniers dans les poubelles fournies.

6.4 Tous les animaux doivent être correctement vaccinés et enregistrés conformément aux lois en vigueur et aux règlements municipaux par l'Hôtel de Ville de Casares. La documentation correspondante devrait être disponible si nécessaire par les autorités ou les agents de sécurité.

6.5 Les chiens ayant des tendances agressives, ainsi que ceux considérés comme «dangereux» doivent être muselés en tout temps et correctement enregistrés auprès des autorités.

6.6 Les animaux ne devraient pas être nourris dans les aires publiques, les escaliers, les jardins, etc.

6.7 Les chiens ne doivent pas être laissés sur les terrasses lorsque le propriétaire n'est pas à la maison.

6.8 Nous devons nous assurer que les animaux domestiques, en particulier les chiens, ne dérangent pas les autres résidents avec des aboiements, des hurlements, etc.

7. MODIFICATIONS

7.1 La façade appartient à la Communauté; aucune modification ne peut être faite, y compris les décorations, peintures, rideaux, fermetures, etc., sans l'approbation préalable de l'Assemblée Générale, car elles peuvent modifier l'aspect extérieur du bâtiment ou l'aspect intérieur, ainsi que la structure et la sécurité du bâtiment.

7.2 Toutes les modifications extérieures, même si elles sont conformes au paragraphe précédent, doivent être soumises à l'Assemblée Générale par le biais du bureau des Administrations, accompagné du projet technique détaillant les travaux considérés. Ayant obtenu la licence de construction municipale n'influencera pas la décision de l'Assemblée générale.

7.3 La Communauté, par l'intermédiaire de son conseil d'administration, se réserve le droit

d'intenter une action en justice contre les propriétaires qui ne se conforment pas aux paragraphes 7.1 et 7.2 du présent règlement et peut exiger non seulement le retour des modifications dans leur état d'origine si nécessaire.

7.4 La couleur des auvents doit être COULEUR: VIEUX DENTELLE: # FDFSE6, PANTONE - PASTEL 9140, BLANCO ROTO; l'Administration facilitera le nom d'un fournisseur.

7.5 Les penthouses ne peuvent pas installer des structures permanentes sur les pergolas, y compris les rideaux de verre, les toits, etc.

7.6 Les grilles ne peuvent pas être installées sur les fenêtres.

7.7 Des persiennes peuvent être installées sur les fenêtres, à l'exception des fenêtres et des portes du salon et du patio.

7.8 Les travaux ne peuvent pas être effectués pendant les vacances (Pâques, mi-juin, juillet et août, Noël), les week-ends ou les jours fériés.

8. EMPLOYÉS COMMUNAUTAIRES ET PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE SERVICES

8.1 Les employés de la communauté doivent être directement et uniquement aux ordres du président et / ou de l'administrateur.

8.2 Toute plainte que les propriétaires pourraient avoir contre des employés de la communauté et / ou du personnel de la société de services devrait être adressée, de préférence par écrit, à l'administrateur ou au président de la communauté.

8.3 Le personnel de sécurité du complexe sera dûment informé de ces règlements et dûment autorisé à les faire appliquer.

8.4 Les propriétaires ne peuvent siéger au conseil / comité communautaire s'ils ont des relations commerciales avec la communauté.

9. LOCATIONS

9.1 L'administrateur doit être informé de l'agence de location de clés responsable de la propriété.

9.2 La propriété doit être dûment enregistrée dans le registre Andalucía Holiday Home. Et le registre correspondant des invités doit être complété avec les autorités locales en charge de ce registre.

9.3 Les locataires doivent être informés de ces règles et règlements et doivent les respecter en

tout temps. Ces règles et règlements devraient être attachés à leur contrat de location et visibles dans l'appartement à tout moment. Le non-respect de ces règles et règlements entraînera la résiliation du contrat de location.

9.4 Le propriétaire sera responsable du bon comportement de ses locataires et sera responsable des dommages causés par la location / les invités.

10. CLAUSES FINALES

10.1 Le présent règlement est approuvé lors de l'Assemblée générale du 11 avril 2017.

10.2 Les présents règlements sont rédigés et approuvés en espagnol, bien qu'il existe une traduction de courtoisie en anglais disponible. En cas de désaccord sur l'interprétation de ce règlement, l'interprétation espagnole sera juridiquement contraignante.

CLAUSES FINALES

A. - PROCÉDURES AUTORISÉES

Indépendamment de ce qui est établi dans la Loi sur la propriété horizontale, les propriétaires de propriétés privées dans le bâtiment pourront se joindre à eux, tant qu'ils sont des propriétés adjacentes, les diviser, séparer une section, les regrouper ou les joindre à un autre, et, en général, modifier sa description et y effectuer toute autre modification de domaine rigoureuse, tant que ces actions n'affectent pas le reste des propriétés ou les parts établies, elles ne nécessiteront pas l'accord préalable du reste des propriétaires, comme leur approbation est accordée ici. Dans tous les cas, le nombre total d'actions faisant l'objet de la distribution ou de l'ajout correspondra au total des actions initiales que les propriétés possédaient avant ces actions.

B. - MODIFICATIONS N'IMPLIQUANT PAS UNE MODIFICATION DE LA DIVISION HORIZONTALE

L'article classé «Règles et Règlements» peut être étendu, réduit ou modifié à la majorité simple lors d'une Assemblée Générale avec ce point inscrit à l'ordre du jour.

C.- ENTITÉ DE CONSERVATION URBANISTIQUE

L'urbanisation "Alcazaba Lagoon Sector I", à laquelle ces Statuts font référence, fait partie de l'ENTITÉ URBANISTE DE CONSERVATION UR-13 "ALCAZABA LAGOON", avec les droits et obligations que cette condition lui confère et sera représentée dans cette Entité par le Conseil d'Administration dans les termes établis dans ces Statuts.

La communauté des propriétaires du secteur I du Lagon d'Alcazaba prélèvera les droits correspondant à l'entité auprès de chaque propriétaire et les répercutera à l'entité dès qu'ils seront collectés. Les frais d'entité seront alors perçus et perçus avec les frais de communauté pour chaque propriété. Une fois ces taxes collectées, la Communauté les transférera à l'entité.

CLAUSES TRANSITOIRES

PREMIER. - PARTICIPATION DE CHAQUE FASE AUX ÉLÉMENTS COMMUNS

Les propriétaires de tous les logements et autres biens qui forment l'urbanisation "Alcazaba Lagoon Sector I" contribueront aux dépenses communes pour leurs blocs et pour les éléments communs à l'ensemble du complexe et cette part sera déterminée individuellement dans les titres de propriété de la division horizontale et sera désigné dans le titre de propriété de chaque propriété individuelle comme "Part dans l'urbanisation".

DEUXIÈME.- PROCURATION

Alors que SAGAMORE IMMOBILIER, S.L. possède les logements, aires de stationnement ou zones de stockage dans Urbanisation ALCAZABA LAGOON SECTOR I, ils auront les droits suivants:

- établir des règles et des règlements pour la communauté des propriétaires.
- Séparer, diviser ou grouper les propriétés qu'ils possèdent encore.
- Construire des zones de stockage supplémentaires ou des aires de stationnement et leur attribuer des parts dans la communauté.
- Redistribuer les parts de la communauté parmi ces propriétés en raison de la séparation, des divisions ou du groupement des logements ou de la construction de zones de stockage et d'aires de stationnement supplémentaires, ne pouvant augmenter la part des propriétés déjà changées, mais pour les cacher.

Pour mener à bien ces actions, chaque propriétaire des biens existants et divisés et ce qui pourrait être divisé à l'avenir les autorisent à établir des services, des rites de passage, des lumières, des visites et toute autre nature réelle pouvant affecter les propriétés, déterminant leur extension, leur contenu, leur portée et leurs effets.

Les facultés susmentionnées et toutes autres facultés ou complémentaires seront exercées par SAGAMORE REAL ESTATE, S.L. avec la procuration accordée et en représentation irrévocable des propriétaires actuels et futurs des bâtiments.