

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA RESIDENCE  
FADESA MEDITERRANIA SAÏDIA  
PARCELLE AP4 AL WAHA**

**Objet:**

Le présent règlement intérieur de la résidence, explicite les **REGLES D'USAGE qui régissent LA VIE EN COPROPRIETE.**

Il ne se substitue pas au règlement de copropriété auquel il ne peut s'opposer. Il le précise et le complète.

Il fixe les modalités selon lesquelles s'exercera le droit de jouissance de chaque copropriétaire et/ou locataire.

Il établit les droits et obligations de chacun.

Il définit les règles nécessaires à la bonne administration et à la bonne tenue de la résidence.

**Domaine d'application :**

Ce règlement intérieur ne fait pas novation au règlement de copropriété, mais apporte des précisions et informe les résidents de leurs droits, devoirs et obligations ainsi que sur les équipements communs mis à leur disposition.

Pour la bonne tenue de la copropriété, l'harmonie entre ces résidents et le respect des biens et des personnes, le présent règlement intérieur (comme le règlement de la copropriété) est applicable sous l'autorité du syndic et du conseil syndical.

Le service de sécurité est chargé de veiller à l'application de ce règlement et doit informer le syndic et le conseil syndical en cas d'infraction.

Ce règlement intérieur sera remis à chaque résident actuel et à tout nouveau copropriétaire, contre un accusé de réception, il concerne les copropriétaires, leurs locataires, leurs occupants à titre gratuit, leurs familles et leurs invités. Un exemplaire est conservé chez les agents de sécurité.

***LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS DOIVENT L'ANNEXER AU BAILLE LEURS NOUVEAUX LOCATAIRES QUI DOIVENT L'ACCEPTER LE SIGNER ET LE PRESENTER AUX AGENTS DE SECURITE***

Le présent règlement s'applique à toute personne pendant la durée de sa présence dans l'ensemble immobilier, qu'elle y soit à titre de propriétaire ou de locataire résident, de personne de service, de personne exécutant un travail pour un résident, une entreprise ou des visiteurs, etc. ...

Il s'applique aussi aux véhicules, animaux, engins et matériels introduits dans l'ensemble immobilier par, ou pour ces personnes.

Les appartements ne pourront être donnés en location qu'à des personnes de bonne vie et mœurs. Ils devront être occupés « en bon père de famille ». Les baux et engagements de location devront contenir les déclarations des locataires qui reconnaîtront être en possession et avoir pris connaissance du présent règlement et s'obligeront à l'exécuter sous la responsabilité du bailleur.

## **Circulation**

Les véhicules doivent rouler au pas sur l'ensemble des voies de la résidence ouvertes à la circulation automobile. L'emploi des avertisseurs est interdit sauf en cas d'urgence.

La circulation et le stationnement de tout véhicule ou autre moyen de locomotion ( autos, motos, bicyclettes, Quads etc....) sont interdits sur toutes les allées piétonnes, notamment les véhicules de déménagement. Ces allées sont réservées aux piétons et ne sont autorisées qu'aux Ambulances, police et pompiers.

## **Stationnement**

Les bicyclettes, voitures d'enfants, tricycles, vélomoteurs, etc. ... ne doivent, en aucun cas, être garés dans les entrées, couloirs et palier des immeubles. Un coin spécifique pour les déposer sera désigné par le conseil syndical

## **Jeux/enfants**

Les parents doivent surveiller leurs enfants et adolescents pour éviter qu'ils ne détériorent ou salissent les parties communes et leurs équipements

Les jeux dangereux pour les personnes et leurs biens ou ceux risquant de provoquer des nuisances ou des dégradations aux parties communes et notamment aux espaces verts, sont proscrits.

Les autres jeux sont tolérés de 9 heures à 20 heures, sur les allées piétonnes et les aires de jeux réservées à cet effet, mais interdits sur les espaces verts.

En conséquence, tout accident qui pourrait survenir en infraction aux dispositions ci-dessus, ou toute nuisance ou dégradation constatée ne pourrait qu'engager la responsabilité des auteurs, de leurs parents ou de leurs représentants légaux.

Toutes tolérances ne dégagent en aucun cas la responsabilité civile des auteurs ou celle des parents quant aux agissements de leurs enfants, aux accidents matériels et corporels qu'ils pourraient provoquer, aux dégradations dont ils pourraient se rendre coupables. Il est fortement conseillé de souscrire une assurance en responsabilité civile.

## **Quêteurs – commerçants-enseigne**

L'accès de l'ensemble immobilier est interdit à tout quêteur, démarcheur, commerçant ambulant. Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame lanterne ou écriture quelconque sauf autorisation du conseil syndical et du syndic.

## Aspect général-propreté

Il est strictement interdit de déposer des ordures en bas des immeubles elles devront être déposées impérativement dans les containers prévus à cet effet. Les balcons et couloirs des immeubles ainsi que les locaux techniques et les jardins privatifs ne doivent pas être utilisés comme débarras. Battre les tapis, secouer les nappes et les draps, jeter les mégots de cigarettes ou tout autre détritrus par les fenêtres ou les balcons est interdit .

Tous rideaux, voilages, stores installés sur les balcons ou dans les parties privatives, devront impérativement être blanc ou beige, ou, pour les poutres en bois, de couleur bois des façades de la résidence (un model sera proposé), dans le même souci d'esthétique, il est obligatoire d'entretenir les volets roulants. Le remplacement des volets devra respecter les mêmes modèle et couleurs existantes déjà.

Toute construction ou modification sur les solariums est interdite. Les réalisations déjà effectuées seront soumises à l'approbation de l'assemblée générale. Une autorisation écrite du syndic est obligatoire en cas d'aménagement de certains espaces.

Pour effectuer tous travaux, ou faire entrer à l'intérieure de la copropriété des matériaux de construction. Une autorisation écrite du syndic est obligatoire.

Toute modification nuisant à l'harmonie de l'ensemble immobilier, des jardins privatifs, façades et fenêtres doit être approuvée préalablement par le conseil syndical et le syndic après consultation d'un architecte proposé par le syndic. Les honoraires dus à l'architecte consulté et aux services du syndic seront pris en charge par le copropriétaire requérant qui assumera en outre tant vis-à-vis du syndicat, l'entière responsabilité de l'exécution des travaux et de leur éventuelles conséquences dommageables.

Le lavage, le graissage, la vidange et réparations de tout véhicules (quatre roues, motocyclettes, bicyclettes etc...) sont interdits sur les voies de la résidence, les parkings, les halls d'entrée, locaux bicyclettes, parties communes. Toute détérioration des parties communes sera à la charge du responsable.

**Selon le règlement d'urbanisme de la station, aucune couleur différente du ral de la station ne sera admise. Aucune frise de peinture ou carrelages ou faïences ne pourront être installées ou peintes sur les murs extérieurs des façades qui sont de par leur expression « parties communes »**

## ANIMAUX

**La divagation des animaux est interdite.**

**Les propriétaires ne devront laisser en aucune manière leur animal dormir dans les parties communes. Ni de leur donner leurs repas dans les parties communes, ainsi que de mettre un abri ou une niche dans les parties communes.**

**Les occupants ne pourront avoir ou attirer aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre, criard ou dangereux.**

**Les chiens et chats sont tolérés, étant entendu que toute dégradations causées par eux seront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les animaux domestiques ne devront errer dans les parties communes, ils devront impérativement être tenus en laisse, doté d'une muselière, et leur propriétaire devra nettoyer ou faire nettoyer les besoins de leurs animaux.**

**Les propriétaires d'animaux devront présenter le certificat de vaccin à jour de leur animal au syndic . Aucun animal sans vaccin ne sera admis dans la résidence.**

## Visiteurs

Tout visiteur doit se faire enregistrer obligatoirement auprès des services de sécurité et doit justifier de son état de résident ou de locataire à ceux-ci.

Le nombre de visiteurs devra être en adéquation avec la capacité d'accueil du logement. Il ne pourra y avoir dérogation qu'exceptionnellement en fonction du nombre de personnes déjà présentes dans la résidence.

## Jardins privatifs

Seul le gazon est toléré pour couvrir le sol des jardins privatifs, la tonte des gazons l'entretien des jardins privatifs est obligatoire. Il est interdit d'y élever des constructions, d'y pratiquer des cultures potagères,

d'y implanter des arbres à haute tige, et de les utiliser comme débarras. Les plantes grimpantes et les plantations des façades sont prohibées.

Afin de préserver l'esthétique et permettre l'intervention des services de sécurité, la hauteur des hibiscus ne devra pas excéder 1m50 au maximum et ne doit pas être inférieure à 80cm ainsi que les clôtures en bois selon le modèle unique décidé par le conseil syndical et le syndic.

Les espaces verts communs (notamment les pelouses et massifs) sont interdits aux piétons et animaux mis à part dans les endroits prévus à cet effet.

**Les propriétaires des appartements ayant des jardins privatifs ne devront en aucune manière passer par la haie d'ibiscus entourant leur jardin pour accéder aux parties communes. Les haies d'ibiscus seront remises en état afin de fermer cet accès.**

## **Tenue et tranquillité de l'ensemble immobilier**

L'utilisation des locaux privatifs devra être conforme à leur destination (habitation), tout doit être mis en œuvre pour que le calme règne dans l'ensemble immobilier tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles. Ainsi, les bruits intempestifs d'animaux domestiques, de radio, de télévision, d'instrument de musique, de moteurs, ect... ne doivent pas gêner les occupants des appartements voisins, et ce, quelle qu'en soit l'heure.

Par ailleurs, tous travaux d'aménagement, de même que toutes manifestations bruyantes (tonte de pelouse, rassemblement, ect...) à l'extérieur des immeubles doivent respecter les horaires définis.

Les réceptions, telles que soirées dansantes, sont tolérées dans la mesure où leurs organisateurs préviennent les occupants de l'immeuble ou elles doivent se dérouler. **A partir de 22 heures, ces réunions ne doivent pas gêner le voisinage.**

En tout état de cause, les règles de courtoisie et de bon voisinage devront être respectées pour ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble et, a fortiori, celles des immeubles avoisinants.

Les travaux bruyants, y compris de jardinage, avec ou sans outils électriques, ne pourront être réalisés qu'entre 8 heures et 18 heures du lundi au vendredi, et le samedi entre 10 heures et 12 heures et entre 15 heures et 18 heures. Ils sont strictement interdits le dimanche et les jours fériés.

**Exceptionnellement en JUILLET et en AOÛT ces travaux seront effectués de 9h30 à 12H et DE 16H30 à 19H.**

### Paraboles

Toute installation d'antenne parabolique individuelle est interdite. Une tolérance existe actuellement en attendant la mise en route des antennes collectives. Quand la réception collective sera établie, les antennes privées seront enlevées.

### Climatiseurs

Toute installation de climatiseur doit faire l'objet d'une demande préalable au syndic et doit respecter les emplacements prévus à cet effet.

### Ordures / encombrants

Les poubelles sont exclusivement destinées aux déchets domestiques solides peu encombrants et préalablement emballés dans des sacs en plastique soigneusement fermés. Tout liquide (inflammable ou non) quel qu'il soit y est interdit (sécurité, hygiène, ...)

**Il est interdit de laisser les sacs d'ordures ménagères devant la porte de son appartement ou sur le palier ainsi que dans toute partie commune.**

Les sacs d'ordure ménagère devront être déposés dans les containers prévus à cet effet.

Toute personne déposant des déchets ou encombrant dans les parties communes ou employant une entreprise et que celle-ci a dégradé lors de déménagement ou de travaux, les parties communes ou laissé des encombrants, cartons ou déchets, sera identifiée, et le syndic fera effectuer l'enlèvement aux frais du propriétaire concerné.

### Piscine

Date d'ouverture : l'espace piscine est ouvert du **15 mai au 15 octobre de 9 heures à 20 heures sous surveillance.**

L'accès à la piscine est strictement réservé aux habitants de la résidence ou leurs visiteurs qui portent le bracelet fourni par le syndic (un bracelet sera mis à disposition par le syndic contre sa valeur)

Les enfants de moins de 10 ans doivent être accompagnés d'un adulte.

Les piscines ne sont utilisables qu'aux heures et périodes d'ouverture fixées par le conseil syndical et le syndic. En conséquence, toute baignade est interdite en dehors des heures et période d'ouverture.

Pour des raisons de sécurité ou d'hygiène, les utilisateurs des piscines sont tenus d'obéir aux injonctions du surveillant de baignade ou par défaut à l'agent de sécurité, notamment pour la baignade, si celui-ci constate que les tenues de bain ne sont pas compatibles avec la bonne hygiène et propreté de l'eau de la piscine.

## **Les utilisateurs des piscines sont tenus de respecter les règles suivantes:**

- \* passer sous la douche avant le premier bain.
- \* porter une tenue descente (risque de noyade, hygiène, problèmes de filtrations, chlore)
- \* se présenter dans un parfait état de propreté, exempt de pansements ou blessures.
- \* Le bain est interdit aux personnes habillées ou seul le maillot dit BURKINI est autorisé ou tenue similaire .

### **Dans l'enceinte de la piscine, il est interdit:**

- \* de courir aux abords du bassin et dans l'enceinte de cette dernière.
- \* de pousser ou jeter à l'eau les personnes se trouvant près de la piscine.
- \* de pratiquer tous jeux de ballons, de lancer, et de jet d'eau,
  - \* d'utiliser des palmes, des matelas pneumatiques, bateaux ou autres objets gonflables volumineux,
  - \* d'utiliser des bicyclettes, tricycles, voitures à pédales, rollers...
- \* d'être accompagné d'animaux.
- \* de faire fonctionner tout appareil ou instrument sonore pouvant constituer une gêne pour les autres utilisateurs.
- \* de nuire à la tranquillité des utilisateurs par des comportements bruyants ou discourtois
- \* de consommer de l'alcool, ou de pique-niquer, de fumer la chicha
- \* d'utiliser des récipients ou des masques de plongée en verre.
- \* d'utiliser le bord de piscine comme un passage de bloc à autre avec des chaussures de ville.

**Les services de gérance sont chargés de l'application du présent règlement qui sera affiché au bord des piscines.**

**Toute infraction au présent règlement pourra être sanctionnée, sur décision du conseil syndical.**

### **Location des appartements**

La location des appartements dans la résidence est régie par un nombre de mesure :

\* les copropriétaires qui veulent louer leurs appartements doivent le signaler au syndic et au conseil syndical chaque année, un cahier de charge (nombre de personne par appartement) leur sera présenté pour signature et légalisation auprès des autorités, selon les nouvelles directives gouvernementales.

\* les locataires doivent se faire enregistrer a l'entrée de la résidence (formulaire chez les agents de sécurité).

\* la non signature de ce cahier des charges par le copropriétaire, donne le droit au conseil syndical d'interdire tout accès aux locataires du bien de ce dernier.

\*Le nombre d'occupant par logement doit être limité au nombre de couchages

### **Soit :**

3 pour une chambre, 5 pour 2 chambres, 7 pour les 3 chambres. Une tolérance d'une personne sera acceptée selon les cas

Toute location inférieure à 1 semaine est interdite.

Les sociétés désirant assurer la location doivent se faire connaître impérativement auprès du syndic

**Les locations devront être effectuées soit par les copropriétaires eux-mêmes sous leur entière responsabilité et en respectant les règles régissant les locations, soit par des agences exclusivement patentées.**

**Un modèle de fiche est joint en annexe**

**L'ACCES A LA RESIDENCE SERA REFUSE A TOUT LOCATAIRE DONT LE PROPRIETAIRE NE SERAIT PAS A JOUR DU PAIEMENT DE SES CHARGES DE COPROPRIETE.**

### **Traitement des aspects comptables**

Fixation des dates de l'exercice comptable du **1 juillet au 30 juin de l'année suivante** de ce fait les cotisations doivent être versées au plus tard le premier juin, si par défaut elles ne sont pas versées à cette date une relance sera faite avec une majoration de 10 % , et le non paiement dans un délai de 15 jours ouvrables entraine directement des poursuites judiciaires (tous les frais seront à la charge du copropriétaire défaillant). Cette mesure est décidée afin que les copropriétaires respectueux des échéances et des règlements ne soient pas lésés.

Le syndic : Daniel Margalejo

Le président du conseil syndical : Redouane Bachiri