

REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL « RIVER PALM I »

-oOo-



TITRE I

CIRCULATION – ESPACES VERTS – PARTIES COMMUNES

ARTICLE 1

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif de l'Ensemble Résidentiel « River Palm I » (cheminements piétonniers, espaces verts, parties communes) sont réservés aux seuls propriétaires ou à leurs « ayant droits », à leurs familles, leurs invités et leurs préposés ainsi que leurs fournisseurs et entrepreneurs.

ARTICLE 2

La circulation des piétons et de tous les véhicules est réglementée par les textes législatifs et réglementaires marocains présents et à venir.

Le respect des sens giratoires s'impose à tous.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétonnes. Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées ;

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

En outre, il est interdit, à l'intérieur de l'Ensemble Résidentiel de conduire sans permis.

ARTICLE 3

Dans le cadre du règlement de copropriété de la Résidence « River Palm I », la gestion, l'entretien, la conservation et l'amélioration des voiries relèvent du seul syndicat de la dite Résidence.

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL « RIVER PALM I »
Réglement Intérieur (2)
Adopté conformément
le 13 DÉC 2009
Par Délégué
BOSSAKI

Celui-ci pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie des voies, la circulation et le stationnement selon les règles qui paraîtront convenir le mieux à la bonne desserte, à la sécurité et à la tranquillité de l'Ensemble Résidentiel.

La réglementation prise tiendra compte de l'accès à laisser aux camions en cas de grands travaux, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, aux véhicules de protection contre l'incendie, aux voitures de déménagement, de police, de gendarmerie, ainsi qu'aux ambulances.

ARTICLE 4

Tous dégâts particuliers causés à la voirie par le passage de véhicules lourds engagera, solidairement, la responsabilité du transporteur et celle du propriétaire du bien destinataire.

ARTICLE 5

L'usage des véhicules automobiles et des cycles à moteur non munis des silencieux réglementaires est interdit à l'intérieur de l'Ensemble Résidentiel.

L'usage de tous avertisseurs sonores est prohibé dans le périmètre de l'Ensemble Résidentiel.

ARTICLE 6

La vitesse autorisée sur l'ensemble des voiries est limitée à 20 km/h pour les véhicules automobiles de tourisme et les motocycles, 10 km/h pour les camions et véhicules utilitaires.

ARTICLE 7

Pour les unités d'habitation qui sont dotées d'espaces privés de stationnement, les propriétaires ou leurs ayants droit ne sont pas autorisés à laisser stationner leurs véhicules en dehors de leur bien bordant une voie.

Dans la mesure du possible, les invités devront garer leurs véhicules aux emplacements communs de parkings prévus à cet effet.

Le stationnement des caravanes, camping-cars, remorques, bateaux ou barques sur les voies de l'Ensemble Résidentiel est prohibé.

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

ARTICLE 8

Il est interdit de circuler sur les espaces verts avec des engins motorisés, d'y cueillir les fleurs, d'y abattre des arbres ou d'y graver des inscriptions dans leur écorce.

L'enlèvement de la terre végétale y est également interdit.

ARTICLE 9

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait, sur les voies de circulation et espaces verts ainsi que sur les terrains non construits, aucun dépôt de matériaux, marchandises, débris ou objets quelconques.

Cependant, il est précisé que, pendant la durée des travaux de construction et dans les cas de nécessité dûment constatée, les matériaux pourront être déposés sur l'aire réservée aux trottoirs sous réserve d'accord préalable du syndic et sous réserve de laisser un passage piéton d'un mètre au minimum.

ARTICLE 10

Tout affichage et toute publicité notamment par écriteau, enseigne, réclame, lanterne ou calicot est interdit sauf autorisation expresse du syndic.

Toute installation d'affiche quelconque ou graffitis sur les façades est également strictement interdite sauf autorisation expresse du syndic.

ARTICLE 11

Les propriétaires de chaque bien seront tenus d'accepter sur leurs constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie. Ils doivent apposer et maintenir en bon état de visibilité le numéro de la voie qui leur a été affecté.

ARTICLE 12

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif notamment sur les voies d'accès, espaces verts, balcons, terrasses et loggias etc.... ladite énumération n'étant pas limitative.

Les propriétaires s'interdisent les étendages en tout endroit de leurs biens privatifs rendant lesdits étendages visibles de l'extérieur. Ils devront à cet effet prévoir des aires d'étendage masquées aux vues de l'extérieur.

Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux fenêtres et balcons.

ARTICLE 13

Les propriétaires sont responsables de leurs animaux domestiques sur toute l'étendue de l'Ensemble Résidentiel. La compagnie d'animaux sauvages est absolument prohibée.

Pour le maintien de la propreté de l'Ensemble Résidentiel et pour la sécurité de tous et surtout des enfants, la divagation des chiens est interdite. Ils devront être tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

Les animaux domestiques sont interdits dans les aires de jeux, les jardins à usage collectif et les promenades autour des piscines et lagons.

ARTICLE 14

Le ramassage des ordures ménagères est effectué tous les jours.

Les copropriétaires devront mettre leurs ordures ménagères dans les sacs en plastique prévus à cet effet.

Ils devront se conformer aux règlements édictés ou à édicter et qui seront appropriés au mode de ramassage et de traitement des ordures ménagères qui pourra être adopté.

TITRE II

SERVITUDES DE TRAVAUX ET D'ASPECT EXTERIEUR - OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

ARTICLE 15

Il est rappelé que ces servitudes sont des obligations prévues par le règlement de copropriété.

Ces obligations s'imposent à tous les copropriétaires.

C'est le syndic qui a la charge d'assurer l'administration de la résidence et de son entretien.

ARTICLE 16

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins notamment les appareils de climatisation ou contrevenir aux règlements régissant la voirie.

Le Syndicat des Propriétaires de l'Ensemble Résidentiel de TASSANT (2)
EST CONFORME
13 OCT 2009
Pour Le Président et par Délégué
Signé : H. Essaki Délégué

L'ensemble résidentiel RIVER PALM I étant équipé du système de fibre optique, il est interdit d'apposer des antennes paraboliques ou autres qui nuisent à l'harmonie de l'ensemble immobilier. L'apposition des panneaux solaires ne doit pas être visible de l'extérieur.

L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble aux autres copropriétaires.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc....

ARTICLE 17

Les ornements, lustres, poteries et autres réalisés par le promoteur du projet **River Palm I** forment un ensemble dont l'esthétique devra être toujours maintenue, en cas de destruction ils seront remplacés par des objets similaires.

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de la résidence ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier et de loisirs RIVER PALM I, délibérant comme il sera dit plus loin.

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec la résidence. Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur lot, une plaque indiquant leur nom dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale, aucune boîte à lettre individuelle n'est permise.

ARTICLE 18

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin

Suite Art. 18 du règlement intérieur de la copropriété River Palm

est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque copropriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son logement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

→ Chaque copropriétaire pourra modifier après autorisation du syndic la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

↳ Cependant, il est interdit de couvrir les pergolas dans les terrasses, ou de clôturer avec des fenêtres vitrées les porches et les terrasses.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la résidence ou rompre l'harmonie du groupement d'habitation **River Palm I**.

Tout propriétaire désirant réaliser un projet de travaux nécessitant une autorisation de construire ou une modification de l'aspect extérieur doit en informer le syndic, 30 jours avant le début des travaux.

Le syndic, après avis du président du conseil syndical, aura 15 jours pour formuler ses observations et autoriser ou non lesdits travaux.

ARTICLE 19

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du copropriétaire du local desservi par ces conduits.

Les copropriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption.

Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du co-propiétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur logement.

Pour Le Président et par délégation
Signé : Hassan HESAKI

3 OCT 2009

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts, à défaut le syndic interviendra lui-même aux frais du copropriétaire défaillant.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

ARTICLE 20 Règlement interne de la copropriété River Palm

d'une hauteur supérieure à 1,60m
Il ne sera élevée aucune clôture en dur, bois, vitrage ou grillage sur les limites de la parcelle hors celles déjà existantes, le syndic pouvant procéder directement et sans autorisation ni formalité préalable à la destruction de toute clôture édiflée en contravention avec la présente clause et ce aux frais du contrevenant.

Il sera possible de se clore en élevant sur les limites parcellaires de simples haies végétales dont l'essence sera obligatoirement choisie dans une liste préalablement établie et fixée par le règlement intérieur.

Les haies végétales ne devront jamais dépasser Un Mètre Soixante Centimètres de hauteur (1m 60). Elles devront être taillées régulièrement par les copropriétaires aux époques d'usage, en cas de violation de cette obligation, le syndic assurera lui même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du copropriétaire tous les frais engagés.

Il est interdit de procéder à l'ouverture de portillons sur les murs de clôture en dehors de ceux existants (Ensemble résidentiel Little Palm 1).



OCT 2009

Par Délégation
Pour Le Président et par Délégation
Signé : Hassan ESSAKI

ARTICLE 21

Les jardins privés ne seront réservés qu'à l'usage de leur copropriétaire.

Néanmoins les espaces privés constitués par le recul de 3 mètres à partir de la bordure du trottoir de la voie de circulation seront plantés et entretenus par le syndic au conformément plan paysagé pour l'ensemble de la résidence RIVER PALM I.

Il ne pourra y être construit de bâtiment à usage d'habitation ou autre. Il est interdit de réaliser des puits ou des forages à usage privé.

Les plantations devront respecter l'harmonie de la copropriété et ne nuire en aucun cas aux copropriétaires des lots contigus.

Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.

Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Sauf ce qui est dit ci-dessus pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparatrice pour les arbres dont la hauteur dépasse 2m, et à moins de 50 cm pour les autres plantations à l'exception des plantations déjà existantes. Etant précisé que celles-ci ne peuvent en aucun cas être supprimés. Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas, être plantés sur les réseaux existant éventuellement sur les parcelles considérées.

- En cas de travaux de plantation dans le jardin privé, tout copropriétaire doit obtenir une autorisation du syndic qui sera délivrée ou refusée après consultation du plan de recollement et consultation des copropriétaires dont les travaux pourraient leur apporter préjudice.

- Chaque copropriétaire sera responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbustes existants à proximité de sa villa, et ne pourra se prévaloir en cas de dommage d'aucune cause d'exonération, notamment, vétusté, orage, foudre, tempête...etc.

Les jardinières faisant partie de la façade doivent être plantées et entretenues ;

TITRE III

PISCINE ET LAGONS

ARTICLE 22

Il est interdit de mettre à l'eau des ballons, bateaux ou matelas pneumatiques, etc. de sauter, de plonger, de pousser ou de jeter quelqu'un à l'eau.

Le port du maillot de bain est obligatoire.

La baignade des enfants est sous la stricte surveillance et responsabilité des parents.

Autour de la piscine et dans les circuits promenades autour des lagons sont strictement interdit :

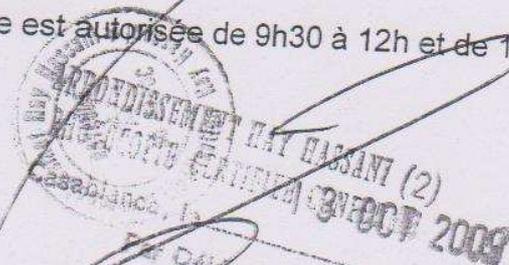
- L'usage des patins à roulette ou la pratique d'un sport quelconque ;
- L'usage de transistors ou autres appareils sonores sauf s'ils sont munis d'écouteurs ;
- Les téléphones portables sauf s'ils sont mis sur la pose vibreur ou silencieux ;
- La pratique de quelque commerce que ce soit ;
- Les jeux de ballons ou autres ;
- L'étendage de linge aux abords des lagons ;
- Toute installation d'enseigne, d'affichage et publicité notamment par écriteau, enseigne, réclame, lanterne ou calicot ;
- L'accès aux animaux domestiques ;
- La circulation avec des engins motorisés ;
- De jeter des bouts de cigarettes, papiers ou autre objets, en dehors des paniers et bacs prévus à cet effet ;
- De pique-niquer, de consommer des boissons, aliments ou autres nourritures sur le circuit de la promenade ;
- De façon générale toute nuisance de quelque nature que ce soit ;

ARTICLE 23

Lagon Kasbah + LP

L'usage de la piscine collective située dans la résidence secondaire « Kasbah Palm 1 » est réservé au bénéfice exclusif des résidents de « Little Palm 1 » et de « Kasbah Palm 1 ».

La baignade est autorisée de 9h30 à 12h et de 15h30 à 19h.



Pour le Président et par Délégation

Signé : Hassan ESSAKI

ARTICLE 24

Les lagons sont l'âme de l'ensemble résidentiel « **River Palm I** », il s'agit des lagons d'agrément qu'il faut préserver en vue de maintenir la particularité et la spécificité de l'ensemble résidentiel « **River Palm I** ».

L'usage des lagons est réservé exclusivement aux copropriétaires des Résidences concernées.

La baignade dans les lagons sera déterminée dans le cadre des décisions prises lors des assemblées générales constitutives des syndicats des résidences secondaires concernées.

ARTICLE 25

Promenade autour des Lagons.

Cependant, le circuit de la promenade existant autour des lagons est accessible à l'ensemble des copropriétaires des quatre (04) pôles résidentiels de « **River Palm I** », selon les règles et conditions qui seront fixées lors des décisions prises lors de l'assemblée générale constitutive de chaque résidence secondaire.

Une mise et un comportement décent sont indispensables à tout moment lors de la promenade.

La promenade en maillot de bain est interdite.

Dés à présent la promenade est accessible entre 11h et 13h et entre 17h et 19h.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES



ARTICLE 26

Toutes les parties communes de sol, tous les réseaux généraux jusqu'au point de raccordement avec chaque bâtiment privatif, les voies et parkings, les équipements collectifs, toutes les surfaces plantées communes, et d'une manière générale, tout ce qui n'est pas compris dans le bien privatif et destiné à l'agrément ou à l'utilité de l'Ensemble Résidentiel y compris les espaces constitués par le recul privatif de 3 mètres à partir de la limite de la propriété sera géré et entretenu par le syndicat de la Résidence.

Celui-ci supportera également tous les frais d'éclairage, assurera l'arrosage, l'enlèvement des ordures et des boues des voies principales.

Tous les propriétaires de parcelles situées dans l'Ensemble Résidentiel participent à ces dépenses, conformément au règlement de copropriété.

ARTICLE 27

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Résidentiel.

L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par le syndicat dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à des sociétés concessionnaires.

ARTICLE 28

Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur pour toutes ses conséquences.

ARTICLE 29

Un exemplaire du présent règlement intérieur sera adressé à chaque propriétaire qui aura, sous sa responsabilité, l'obligation de le porter à la connaissance de ses locataires ou occupants éventuels.

ARTICLE 30

Tout ce qui n'est pas prévu par le Règlement Intérieur reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Assemblée Générale du syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 31

L'Assemblée Générale de la Résidence « **River Palm I** » peut apporter toute modification au présent Règlement Intérieur par décision prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

ARTICLE 32

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, et en général, en cas de manquement aux obligations définies par le présent règlement intérieur, le syndic adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception .

Si ladite mise en demeure reste sans effet et ce, pendant un délai de 15 jours, le syndic prend souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux à frais avancés à charge de recouvrer la dépense contre le contrevenant concerné.

ARTICLE 33

Les règles fixées dans le présent règlement sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par le syndicat par l'intermédiaire du syndic.

Tout différend y afférent est réglé par voie d'arbitrage, telle que prévue par le règlement de copropriété de l'Ensemble Résidentiel « **River Palm I** ».

Fait à Marrakech

Le : 23 Mai 2008

