

ANNEXE DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES
COPROPRIETAIRES - RESIDENCE « PALACIO CONDOMINIUM »
RIVER PALM - MARRAKECH

Règlement intérieur

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « PALACIO CONDOMINIUM »

RIVER PALM - MARRAKECH

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de définir les droits et obligations des copropriétaires et les règles de vie collective au sein du PALACIO CONDOMINIUM RIVER PALM, dans le souci de garantir la sécurité et le confort de chacun.

Il convient donc à tous les copropriétaires de la résidence, à leurs locataires ou à leurs visiteurs, de se conformer aux règles de civisme, d'hygiène et de sécurité qui y sont mentionnées.

TITRE I

VOIES DE CIRCULATION - ESPACES VERTS - PARTIES COMMUNES

ARTICLE 1 : Parties communes

L'usage et la jouissance des parties communes de la Résidence « PALACIO CONDOMINIUM » (voies de circulation, parkings, chemins piétonniers, piscine principale, espaces verts sportifs et de loisirs) sont réservées aux copropriétaires ou à leurs "ayant droits" (membres de leur famille, personnels de maison, invités ou locataires déclarés à la réception), ainsi qu'à leurs fournisseurs et entrepreneurs occasionnels (munis alors d'une demande d'autorisation de travaux validée par le Bureau Syndical).

ARTICLE 2 : Circulation

La circulation des piétons et de tous les véhicules, quoique s'effectuant sur des voies n'ayant pas fait l'objet d'un transfert de propriété à la Commune rurale de Ouahat Sidi Brahim, est réglementée par les présentes et tous les autres textes législatifs subséquents, présents et à venir. Le respect des sens giratoires ou obligatoires s'impose donc à tous.

Il est interdit de conduire sans permis à l'intérieur de la résidence. En cas d'accident de la circulation dans l'enceinte de la Résidence « PALACIO CONDOMINIUM », il sera réglé à l'amiable dans le respect des lois et règlements en vigueur. A défaut d'entente immédiate, le cas peut être présenté pour avis au Bureau Syndical afin d'en faciliter le règlement équitable, entre parties concernées.

ARTICLE 3 : Voies d'accès

La gestion, l'entretien, la conservation et l'amélioration des voiries indivises liées à la Résidence « PALACIO CONDOMINIUM », relèvent de l'Association Syndicale des copropriétaires.

Celle-ci pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie des voies, la circulation et le stationnement selon les règles qui paraîtront convenir au mieux à la bonne desserte, à la sécurité et à la tranquillité des Résidents.

Cependant, la réglementation établie tient compte de l'accès à accorder par la Sécurité interne : aux camions (en cas de travaux autorisés par le Bureau Syndical), aux livreurs autorisés, aux véhicules de protection (incendies et urgences médicales), aux véhicules de déménagement, de police ou de gendarmerie.

ARTICLE 4 : Dégradations

Tout dégât particulier causé à la voirie ou aux installations, par le passage de véhicules lourds, engagera solidairement la responsabilité du transporteur et du copropriétaire du lot à l'origine de la dégradation.

ARTICLE 5 : Restrictions

L'usage de véhicules (automobiles et cycles à moteur) non munis de silencieux réglementaires, est interdit à l'intérieur de la Résidence.

L'usage de tout avertisseur sonore est prohibé de jour comme de nuit, dans le périmètre de la Résidence.

En raison du bruit occasionné par l'utilisation des quads, leur usage ludique est également interdit dans le périmètre et aux abords de la Résidence.

ARTICLE 6 : Vitesse limitée

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

ARTICLE 7 : Stationnements

Les propriétaires ou leurs ayants droit doivent exclusivement stationner leurs véhicules sur les emplacements prévus à cet effet. Il est en effet interdit de stationner les véhicules sur les bordures de voie ou de déborder sur plusieurs emplacements.

Tout véhicule mal stationné au sein de la Résidence mais aussi à l'entrée, sera signalé au secrétariat et des rappels à l'ordre cordiaux, avant demande d'enlèvement éventuel, seront adressés au copropriétaire concerné.

Le stationnement permanent de caravanes, camping-cars, remorques, bateaux, sur les voies et parking de la Résidence « **PALACIO CONDOMINIUM** » est prohibé hors zone dédiée à cet usage.

Les invités devront garer leur véhicule dans le parking visiteurs, face à l'entrée principale de la Résidence.

Il est précisé que les emplacements individuels de parking ne pourront en aucun cas être transmis à des tierces personnes, étrangères à la copropriété de la Résidence « **PALACIO CONDOMINIUM** ». En conséquence, toute cession d'emplacement déjà affecté au profit d'une personne n'ayant pas la qualité de copropriétaire de la Résidence est nulle et non avenue.

ARTICLE 8 : Espaces verts

Au niveau des espaces verts, il est strictement interdit de:

- Circuler avec des engins motorisés ou à vélo;
- Marcher ou piétiner les plantes ;
- Jouer au ballon, cueillir les fleurs, casser des branches ;
- Abattre des arbres ou y graver des inscriptions ;
- Prélever de la terre végétale.

ARTICLE 9 : Dépôts divers

Il est strictement interdit de déposer des matériaux, marchandises, détritiques, meubles usagés ou objets quelconques, sur les voies de circulation ainsi que sur les espaces non construits et/ou verts.

Cependant, il est ici précisé que pendant la durée de travaux de finition des parties communes et/ou en cas de nécessité dûment constatée par le Bureau Syndical, des matériaux pourront être déposés temporairement sur une aire réservée à cet effet, sous réserve de laisser tout passage nécessaire ; leur enlèvement final reste impératif.

En outre, l'utilisation des locaux et espaces communs non dédiés (destinés initialement aux différents personnels de service ou d'entretien) est strictement interdite ; par conséquent il n'y a pas lieu d'y entreposer des effets personnels (vélos ou autres effets usagés) qui feront l'objet d'un enlèvement systématique.

TITRE II

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

Ces servitudes sont des obligations prévues par le Règlement de copropriété déposé par le Promoteur à la Conservation foncière. Elles s'imposent donc à tous dans l'intérêt même de la copropriété et de la valeur des lots.

ARTICLE 10 : Autorisation de travaux

Tout copropriétaire qui envisage d'effectuer des travaux modifiant l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment sera soumis à une autorisation préalable du bureau syndical. La demande d'autorisation devra être déposée 30 jours, au minimum, avant la date à laquelle les dits travaux sont envisagés.

Les travaux bruyants sont prohibés durant les week-ends, les jours fériés, et la nuit de 21h à 7h.

ARTICLE 11

En cas de manquement aux obligations de l'Article 10, le Bureau syndical prendra les mesures nécessaires et mandatera son responsable local pour faire constater les faits par huissier ou par la gendarmerie, tout en demandant par lettre recommandée avec accusé de réception à ce que cesse l'infraction constatée (le tout aux frais du copropriétaire concerné).

ARTICLE 12 : Clôtures

Il ne sera élevé aucune clôture en dur (maçonnerie, bois, vitrage ou muret avec grillage), sur les limites d'une propriété : le Bureau syndical pouvant alors (aux frais du contrevenant), faire procéder à la destruction de toute clôture édifiée en dépit de la présente clause.

Il reste possible de planter sur les limites parcellaires, des haies végétales privées. Celles-ci ne devront pas dépasser 2m de hauteur, devront être soignées et taillées aux frais du propriétaire (via le « service + » forfaitaire).

ARTICLE 13 : Façades - Harmonie extérieure (climatiseurs et paraboles)

- Il ne peut être installé, sur les façades des bâtiments ni dans un quelconque emplacement de l'intérieur, toute commodité susceptible de nuire aux aspects extérieurs, à la sécurité ou à la tranquillité des habitants de la Résidence « PALACIO CONDOMINIUM ».
- Aucun ouvrage, ou fixation murale de quelque nature que ce soit, ne pourra être envisagé ou réalisé à l'extérieur des appartements s'il modifie l'aspect du bâtiment défini au Règlement de copropriété déposé ou dans le dossier Promoteur de demande d'autorisation de construire. Exemples : tout nouvel appareil de climatisation ne peut en aucun cas être fixé sur une façade, mais doit respecter l'emplacement prévu à l'origine du bâtiment. Idem pour toute parabole de particulier.
- Toute installation d'enseignes, d'affiches (papier, flyer ou écriteaux), de lanterne ou de calicot est prohibée. Les graffitis sont également passibles de réfection obligatoire aux frais des fautifs identifiés.
- Les propriétaires désireux de couvrir les pergolas dans les terrasses ou de clôturer les porches et les balcons avec des fenêtres vitrées devront se conformer à des modèles spécifiques afin de respecter l'esprit de l'architecture globale.
- Les copropriétaires sont tenus de maintenir leur parcelle de jardin et leur piscine en parfait état de propreté par eux-mêmes ou en faisant appel au « service + » proposé au niveau des charges spéciales.
- Le nettoyage des appartements et terrasses à « grande eau » est strictement interdit pour maintenir la propreté des façades et pour éviter les désagréments causés par les chutes d'eau (infiltrations provenant des appartements du dessus).

ARTICLE 14 : Etendage du linge

Pour conserver l'esthétique des bâtiments, il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties collectives ou visibles par la collectivité ; notamment sur les voies d'accès, espaces verts, fenêtres, balcons etc...(Cette énumération n'étant pas limitative). Ils devront prévoir des aires d'étendage masquées ou utiliser un sèche-linge.

ARTICLE 15 : Réseaux communs

Les copropriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés ou restant à installer dans la Résidence ; notamment réseau de téléphone, d'arrosage, de télédistribution et de télésurveillance.

ARTICLE 16 : Animaux domestiques

Si les chiens et chats accompagnés ne sont pas interdits dans la Résidence aucune déjection animale n'est admise dans les parties communes et aux abords immédiats de la Résidence. Celles-ci doivent être systématiquement enlevées par le propriétaire de l'animal concerné. Les gros chiens doivent être tenus en laisse. En aucun cas les chiens et chats ne doivent errer dans les parties communes.

Les propriétaires d'« animaux de compagnie », doivent veiller à ne pas troubler la copropriété (aboiement, odeurs...). Toute dégradation ou incident causé par ces animaux resteront à la charge et sous la pleine responsabilité de leur propriétaire.

NB: aucune nourriture pour animaux (chiens, chats, pigeons) ne doit être déposée dans les espaces communs.

ARTICLE 17 : Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par jour. Les copropriétaires doivent déposer leurs ordures exclusivement dans les containers prévus à cet effet. Il est donc interdit de déposer temporairement des ordures dans les espaces communs.

ARTICLE 18 : Piscines et jardins privatifs

Les piscines et jardins privatifs sont sous l'entière responsabilité de leurs propriétaires : ceux-ci se doivent en particulier d'éviter qu'ils ne deviennent des sources de nuisances. En effet l'Association Syndicale (en dehors du contrat d'entretien qu'elle propose dans le cadre des charges annuelles), n'est nullement automatiquement responsable de leur entretien ni des risques encourus ; même si en cas de pollution avérée, elle se fait un devoir de les vider pour le bien de la Résidence et des autres occupants, tout en prévenant le copropriétaire concerné par courrier.

Eu égard au caractère résidentiel et hôtelier de la Résidence « PALACIO CONDOMINIUM », les propriétaires dont les lots privatifs sont dotés d'une piscine et/ou de jardins privatifs, sont donc invités à souscrire au « service + » assuré par le Bureau Syndical selon une tarification très avantageuse. En cas de manquement du propriétaire à cette obligation d'entretien, par la souscription au « service + » où par tout autre solution envisagée avec un prescripteur privé, le Bureau syndical se verra contraint de veiller à l'exécution de leur entretien à prix coûtant, pour éviter toute dégradation proscrite par le Règlement de copropriété et la loi régissant des bâtiments conçus dans le cadre d'un projet immobilier à vocation touristique. Les frais d'entretien engagés alors viendront en supplément des charges syndicales de base, bien qu'une invitation amiable du propriétaire à régler les mois de « service + » déjà assurés restent à privilégier.

NB : Il est rappelé qu'en matière de charges impayées, tous les frais liés au recours à Huissier et/ou Avocat, pour obtenir une notification sur titre foncier ou une saisie sur les biens, sont à la charge du propriétaire concerné.

TITRE III

INVITATIONS - RESPECT D'AUTRUI

ARTICLE 19 : Invitations

Tous les copropriétaires jouissent du droit d'invitation dans les espaces communs et de loisirs. Les invitations sont délivrées aux heures d'ouverture du secrétariat sur présentation des pièces d'identité des invités. L'accès à la piscine, pour les invités des copropriétaires, ne peut en aucun cas dépasser quatre personnes et est conditionné en été par une invitation nominative obtenue à l'accueil (sous le contrôle des agents de sécurité).

En conséquence, toute personne non connue de l'accueil et entrant dans la Résidence ou se trouvant dans son enceinte, peut être amenée par un agent de sécurité, à justifier sa présence.

ARTICLE 20

Nul n'est autorisé à pique-niquer dans la Résidence (pelouses, piscine,..), ni à consommer des boissons hors des installations prévues à cet effet (cafétéria) pour éviter tout risque d'emballages et de bouteilles laissées sur place.

ARTICLE 21

Le respect de la propriété commune (installations diverses, bâtiments, équipements) est une règle évidente dont la non observation donnera lieu, dans l'intérêt de la communauté, à une intervention de la part des membres présents de l'Association.

ARTICLE 22 : Accès à la piscine

- En saison estivale de 8h à 21h.

- En saison hivernale de 10h à 17h.
- La baignade nocturne est interdite du fait du traitement de l'eau et des nuisances occasionnées.
- Le port d'une tenue de bain est obligatoire.
- Les tenues de maison ou de ville sont interdites par mesure d'hygiène.
- La douche est obligatoire avant toute baignade dans les bassins.
- Que ce soit sur la terrasse ou sur la plage bordant la piscine, les matelas et les relax ne doivent pas être regroupés, ni réservés à l'avance.
- Nul ne doit s'en servir sans serviette de bain (avec son maillot trempé ou ses chaussures aux pieds).
- L'accès de la piscine est interdit pour toute personne présentant des signes de maladies contagieuses.
- Pour des raisons de sécurité et de surveillance nécessaire, l'accès à la piscine des enfants en bas âges ou ne sachant pas nager, relève de l'entière responsabilité des parents.

ARTICLE 23 : Décence

Un comportement décent est exigé à tout moment et en tout lieu au sein de la Résidence.

- Nul ne doit se déshabiller ou se changer hors des cabines et vestiaires.
- Une tenue décente est imposée au restaurant et dans les espaces de loisirs ou de sport en général. En aucun cas, l'entrée n'y est admise en maillot de bain, sans « tee-shirt » ou pieds nus.
- En toute situation, les copropriétaires ou leurs invités sont tenus de faire preuve de courtoisie et respectueuse vis à vis des autres membres, ainsi que du personnel de service. Toute plainte, remarque ou recommandation (concernant plus particulièrement les employés), peut être inscrite sur un registre disponible à la réception ou communiquée directement au Responsable local de la sécurité ou au Secrétariat du Bureau syndical.

ARTICLE 24 : Employés de maison

Dans l'enceinte de la Résidence il est recommandé aux copropriétaires de veiller scrupuleusement à ce que leurs employés de maison (notamment les gouvernantes et/ou les nurses), soient correctement vêtus et avertis qu'un comportement discret et irréprochable est exigé.

ARTICLE 25 : Nos interdits mutuels pour le bien de tous

- Pousser ou jeter quelqu'un à l'eau depuis le bord des bassins.
- Jeter des mégots de cigarettes, papiers ou autres objets, en dehors des poubelles prévues à cet effet.
- Pratiquer un sport quelconque sur la chaussée, les allées, les passages et autres parties communes.
- Se servir de radios de GSM ou autres appareils sonores (sans écouteurs) dans les espaces communs.
- Pratiquer quelque commerce que ce soit.
- Pratiquer les sports à roulettes sur les dallages ou les jeux de ballon sur les pelouses.

ARTICLE 26: Recours au Secrétariat

Le secrétariat est joignable pour toute demande d'information ou toute réclamation de 9h00 à 17h00. Un registre de réclamation est disponible en permanence dans le hall d'entrée de la réception.

TITRE IV

ENFANTS - SECURITE – RESPONSABILITE PARENTALE

ARTICLE 27

Les parents sont tenus de faire respecter le règlement interne à leurs enfants et assument l'entière responsabilité de leurs comportements vis-à-vis des installations et des espaces communs de la résidence.

TITRE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 28 : Installations sportives

Les règles concernant le bon fonctionnement du fitness, du tennis et des terrains omnisports sont à la disposition des copropriétaires, au secrétariat de la Résidence. Un règlement général concernant le fonctionnement de chaque activité est à afficher à l'entrée des dites activités pour être respecté. Le non-respect de ces règles peut engendrer un entretien et des réparations très coûteux et dans certains cas, une impossibilité de remplacer le matériel défectueux.

ARTICLE 29 : Discipline générale

C'est un des aspects de « l'Esprit Club » que de respecter les installations communes afin de les préserver pour le bien de tous : à cet égard en cas de défaillance d'un membre, d'un invité ou d'un de leurs enfants, il appartiendra (de façon courtoise) à tout autre membre l'ayant constaté ou prioritairement aux Responsables en service désignés par le Bureau syndical, de rappeler à l'ordre les contrevenants aux règles établies.

Il est rappelé que toute introduction de personnes non respectueuse ou non « respectable », par un propriétaire ou un locataire peu scrupuleux, conduit très souvent à des débordements de comportements, de paroles et d'actes qui ne sont pas acceptables. Le recours à l'agent de sécurité permettra, en particulier s'il s'agit de locataires de passage, de vérifier si les fiches de police obligatoires ont bien été remplies.

Si la mauvaise foi d'une des parties a envenimé la cause, une note écrite à l'intention du Président (éventuellement sous pli fermé) relatant les faits, pourra être déposée à l'accueil ou plus simplement encore inscrite sur le cahier des réclamations (ou suggestions) mis à votre disposition au secrétariat.

En cas de manquement à l'esprit des présentes règles, malgré divers avertissements et/ou entretiens amicaux, le Bureau syndical se réserve le droit de porter plainte et/ou avoir recours à la Gendarmerie ; et tous frais engendrés seront à la charge financière et morale du copropriétaire concerné.

ARTICLE 30 : Vols

La sécurité ou le secrétariat ne peuvent être tenus responsables des objets déposés à l'accueil de la Résidence. Il en est de même des objets de valeur posés en évidence dans les parties communes ou dans les terrasses et jardins privés, car le personnel de service et de sécurité ne peut assurer la surveillance des commodités et objets personnels. Chaque propriétaire est donc invité à prendre ses précautions et à en avvertir ses invités ou locataires.

ARTICLE 31 : Assurances

L'Association syndicale contracte une assurance en « responsabilité civile » en prévision d'accidents corporels pouvant relever de sa responsabilité, survenus dans les parties communes et concernant l'un de ses membres ou de ses invités. Le contrat d'assurance devra impérativement être consultable au Secrétariat pour permettre aux copropriétaires d'en prendre connaissance ainsi que de l'ensemble des dispositions ou garanties.

L'Association syndicale ne pourrait être tenue responsable en cas d'accident dû à l'inobservation du présent règlement intérieur, à la faute évidente de la victime ou au manque de surveillance des enfants par leurs parents ; l'assurance en RC de la copropriété n'intervenant pas pour tous ces cas.

NB : Les Personnels sont assurés sociaux (CNSS + AMO) et couverts par une assurance « accidents du travail ».

TITRE VI

DISPOSITIONS DE FONCTIONNEMENT

ARTICLE 32 : Entretien général / Personnels

Toutes les parties et surfaces plantées communes (au sol), tous les réseaux généraux jusqu'au point de raccordement avec chaque bâtiment privatif, toutes les voies et parkings, tous les équipements collectifs et d'une manière générale tout ce qui n'est pas compris dans un lot privatif (destiné à l'agrément ou à la fonctionnalité de la Résidence), doit être conservé et entretenu par l'Association syndicale des copropriétaires.

Celle-ci supportera grâce aux charges perçues, tous les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des ordures et des boues sur les voies principales mais aussi tous les salaires et charges sociales des employés sous contrat.

Tous les copropriétaires de « PALACIO CONDOMINIUM » participent avec diligence à ces dépenses de copropriété (en bon gestionnaire de leurs biens), conformément à la répartition des charges mensuelles décidées en Assemblée générale, car liées au budget prévisionnel annuel (décidé par cette même assemblée conformément au Règlement de copropriété).

ARTICLE 33 : Perception des charges de copropriété & Recours

Les charges de copropriété sont systématiquement à régler en début de trimestre par les copropriétaires, afin d'alimenter la trésorerie nécessaire à son bon fonctionnement.

En cas de retard constaté par le secrétariat, le copropriétaire concerné sera d'abord relancé par téléphone, puis par « appel de fonds » via Mail ou SMS, et ensuite par lettre recommandée remise sur place ou à l'adresse stipulée dans le contrat de vente initial (sauf rectification du propriétaire explicitée par lettre recommandée et enregistrée par le secrétariat).

En dernier recours il est procédé à une mise en demeure pour « sommation à payer », signifiée par Huissier.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le bureau du syndic pourra engager une procédure judiciaire et le copropriétaire défaillant se verra inscrire soit une saisie conservatoire portant sur sa résidence ou sur ses biens, soit une hypothèque forcée sur son lot permettant ainsi au bureau du syndic de recouvrer sa créance (majorée de tous les frais engagés), en cas de vente du bien.

ARTICLE 34 : Réparations internes & Recours

La responsabilité de l'Association syndicale ne peut être invoquée en cas de problèmes et/ou de pannes techniques (plomberie, électricité, climatiseurs, appareils électroménagers) survenus dans les lots privatifs.

Toute réclamation liée aux gros œuvres et aux finitions dans les lots privatifs (étanchéité, fissures, boiserie, plâtre, aluminium, vitrage, sanitaire...) doit être communiquée au promoteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 35 : Jardins privatifs

Les copropriétaires possédant un jardin devront obligatoirement faire effectuer la tonte des pelouses, le débroussaillage ainsi que la taille des branches envahissantes (compris dans le « service+ » prévu dans le calcul des charges pour les jardins privatifs).

Ils doivent aussi veiller à ce que leurs arbres ou plantations ne puissent venir occulter par leur développement incontrôlé, une vue dont bénéficiaient auparavant leurs voisins.

Les propriétaires dont les arbres ou plantations situés en lisière des voies communes viendraient à détériorer l'assise ou le revêtement de ces voies, auront l'obligation d'en réparer les dommages.

ARTICLE 36 : Dès la remise des clefs

~~Après la signature de l'acte de vente définitif (avec remise des clefs),~~ chaque copropriétaire doit impérativement se soucier du montant des charges à venir et à régler. Il en va de sa responsabilité de souscrire à une assurance habitation en responsabilité civile, couvrant notamment les dégâts des eaux et d'incendie (la compagnie choisie pour le contrat en Responsabilité civile de la copropriété leur sera proposé par le Secrétariat pour faciliter les recours en cas de sinistre, tout en obtenant progressivement les meilleurs prix).

ARTICLE 37 : Gestion locative & Locations directes

Grâce aux personnels mis en place et gérés par l'Association syndicale, tout copropriétaire peut :

- soit cotiser aux charges supplémentaires arrêtées au budget par l'Assemblée Générale. Il confie alors la l'occupation en courte durée de son appartement au Secrétariat de la copropriété, dans le cadre de la « gestion locative » lui procurant une « avance sur charges », contrôlée par des relevés d'occupation envoyés au Trésorier et au Responsable sécurité de l'Association syndicale ;
- soit louer son bien de façon indépendante dans le cas de contrats de courte ou de longue durée le concernant directement.

Ces contrats privés doivent néanmoins être communiqués au secrétariat, d'une part pour permettre au service de sécurité d'être informé de tout nouvel arrivant et ainsi lui permettre d'identifier les locataires devant remplir leurs fiches de police ; d'autre part pour permettre au propriétaire, à jour de ses charges syndicales et particulières (pour services rendus ou à rendre), de bénéficier de services payants.

A savoir : reçus d'accueil et d'identification des locataires, remise de clefs et du règlement intérieur, grand ménage, changement de linge et inventaire demandés..., à condition que les locataires s'engagent à respecter les prescriptions du présent règlement, présenté dès leur arrivée pour approbation.

En outre pour tout appartement loué en direct, le propriétaire devra (dans les 24 heures suivant le compromis de location, par courrier ou mail envoyé au Secrétariat et en tout état de cause avant jouissance des lieux par le locataire), prévenir de la location réalisée en déposant les identités et le nombre des locataires s'étant engagés à

respecter le règlement intérieur. A défaut, l'entrée dans la Résidence pourra être refusée par la Sécurité à toute personne non connue de la Résidence ou non en règle vis-à-vis des autorités locales.

Pour les occupations gratuites et locations de courte durée des appartements en « gestion locative » les règles nous sont imposées par la loi (vue la nature à vocation touristique de la Résidence PALACIO CONDOMINIUM), et sont résumées dans l'avenant au présent Règlement intérieur. Il est donc indispensable que les propriétaires y souscrivent en s'engageant par écrit (y compris pour le versement à l'avance des charges trimestrielles supplémentaires s'y rapportant), afin de se placer dans la légalité des formalités d'accueil exigées.

Dans le cadre de la Gestion locative les nuitées accordées gratuitement à des amis ou à la famille restent possibles (aux mêmes conditions d'accueil, de services et de respect des lieux que pour les propriétaires eux-mêmes), mais viennent en déduction des 45 nuitées minimum réservées annuellement au propriétaire.

Dans tous les cas les appartements ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés (maximum 5 adultes sans enfants ou 5 personnes si enfants).

Il est rappelé que la Résidence est destinée à l'habitation résidentielle ou touristique. En conséquence toute activité professionnelle à caractère commercial, artisanal ou administratif y est interdite. Il n'est pas autorisé non plus d'y domicilier le siège d'une entreprise ou d'y installer bureaux ou ateliers même dans une partie restreinte.

ARTICLE 38 : Déménagement - Emménagement

Il est précisé que les dégâts faits aux jardins, aux murs des cages d'escaliers, aux éclairages, aux ascenseurs et aux coursives par les déplacements et/ou les installations de mobiliers, seront réparés aux frais de ceux qui les ont occasionnés. L'usage des ascenseurs n'est pas autorisé pour les déménagements, emménagements ou aménagements nécessitant le déplacement de matériaux trop pesants ou encombrants.

ARTICLE 39 : Réseaux

Les copropriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier. L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à des sociétés concessionnaires.

ARTICLE 40 : Dégâts provoqués

Toute action d'un copropriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement accidentel de canalisation engage la responsabilité de son auteur ainsi que pour toutes ses conséquences (dommages, préjudices et réparations à sa charge).

ARTICLE 41 : Diffusion du Règlement intérieur

Après trois années d'expérimentation de règles établies dès Février 2013 et de corrections décidées par le Bureau (car avérées nécessaires), puis approbation définitive de ce règlement intérieur par l'Assemblée Générale du 20 Février 2016, un exemplaire légalisé scanné, portant signatures des membres du bureau syndical, sera adressé par E-Mail à chaque copropriétaire et fourni à tout nouvel arrivant.

Chaque propriétaire aura donc sous sa propre responsabilité, l'obligation morale de le porter à la connaissance de tout occupant éventuel de son appartement.

Le Secrétariat de la Résidence PALACIO CONDOMINIUM aura obligation pour sa part, de le mettre à la consultation des visiteurs et de le présenter systématiquement pour acceptation aux différents locataires.

Monsieur Rachid KHAYATEY Président :

Monsieur Olivier RANDONNEIX Trésorier :

Monsieur Amine TAZI Secrétaire Général :

Monsieur Patrick BOUVARD Trésorier adjoint :

Monsieur Tarik IBRAHIM Secrétaire Général Adjoint :