

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR OASIS BEACH XV

ARTICLE 1 - Majorité des voix

Le règlement intérieur suivant a été approuvé par tous les propriétaires.

Elles sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs, leurs ayants droit, ainsi que toutes les personnes accédant au complexe Oasis Beach XV, et ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale concernée, à la majorité simple des voix.

ARTICLE 2 – Procès-verbal

Les modifications du règlement intérieur devront figurer par ordre chronologique dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales tenu par le Président. Ce registre contiendra également le statut du complexe OBXV, le règlement intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le propriétaire qui en dispose, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce registre et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit, d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions du présent livre des minutes et des décisions qui y sont consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Le règlement intérieur doit être affiché dans les logements loués. En cas de problème avec un locataire pour non-respect du règlement, il convient de le signaler en premier lieu. Si le problème persiste, la police doit intervenir.

ARTICLE 3 – Communication

La population du complexe étant composée de différentes nationalités et de nombreuses langues différentes, les propriétaires ont convenu qu'il était nécessaire d'avoir une langue de communication commune.

Il a donc été décidé et accepté que la communication entre l'administrateur et le président d'une part et les propriétaires d'autre part se fera en anglais. (Procès-verbaux, invitations, échanges de courriels et autres documents)

Conformément à la législation espagnole, une version espagnole de tous les documents officiels est également disponible.

Les propriétaires ayant des difficultés avec la langue anglaise peuvent facilement traduire tous les documents dans leur langue maternelle en utilisant l'application <https://translate.google.com/>

SECTION I : ENTRETIEN

ARTICLE 4 - Travaux d'entretien

Les travaux de peinture sur les façades, y compris les garde-corps et les portes de garage, doivent être effectués à des heures fixées selon un plan établi par l'assemblée générale de la communauté et sous la surveillance de l'administrateur/président.

Quant aux travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'ensemble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, pour maintenir le bien en bon état d'entretien.

SECTION II : ASPECTS

ARTICLE 5 – Aspects esthétiques et harmonieux

La vue extérieure de la terrasse ne pourra en aucun cas être modifiée sans décision préalable de l'assemblée générale, concernant la peinture des murs et des balustrades.

Sont également interdits : toute sorte de paille ou de bois placés contre les garde-corps, car ils modifient l'aspect esthétique de la façade.

Il est interdit d'accrocher des jardinières à l'extérieur des terrasses et des balcons.

Il est interdit de placer de grandes antennes paraboliques/antennes sur un toit, un balcon ou toute autre zone visible du complexe.

Tout propriétaire désirant ajouter des grilles aux fenêtres et aux portes devra respecter l'harmonie de la façade du bâtiment en sélectionnant une grille identique au caillebotis des portes d'accès.

La pose de parasols sur les terrasses, de rideaux de verre, de volets et de clôtures en verre ou en métal est autorisée dans le respect des formats et des couleurs uniformes homologués.

Avant d'effectuer des modifications et pour éviter les problèmes et les discussions, les propriétaires informeront au préalable le Président de leur souhait d'agrandissement.

Le président les informera des types de changements qui seront acceptés par la communauté et de ceux qui ne seront pas autorisés.

Les propriétaires et les occupants ne seront pas autorisés à installer sur les fenêtres ou les balcons des panneaux, des affiches, des publicités ou d'autres objets qui perturbent l'esthétique générale du complexe.

Il est interdit d'étendre le linge sur les balustrades des balcons, sur les fenêtres ou les façades. Sur les terrasses, le séchage du linge est autorisé sur un étendoir sur pied, pliable, dont la hauteur ne dépasse pas la balustrade et qui est placé vers l'arrière (pour éviter une vue « désagréable »).

Les tapis et carpettes ne doivent pas être secoués ni renversés sur les terrasses et les balcons (de même que les nappes et les draps). Seuls les jardinières et/ou plantes vertes ainsi que le mobilier de jardin sont autorisés sur les terrasses privées.

Toute personne causant des dommages aux arbres et plantes ou à toute autre partie (espace fitness, espace bien-être et jeux pour enfants) du complexe sera responsable du paiement du remplacement, de la réparation ou du nettoyage de ces dommages.

ARTICLE 6 : Règlement de la piscine/du centre de bien-être

La piscine est ouverte de 8h00 à 22h00 (uniquement en cas de surveillance par un maître-nageur). Le centre de bien-être est ouvert de 10h00 à 22h00 (du 1er octobre au 30 mai). La salle de sport est ouverte tous les jours de 8h00 à 22h00.

Les portes de la piscine doivent toujours rester fermées (risque de noyade). Par mesure d'hygiène, la douche est obligatoire avant d'entrer dans la piscine/le jacuzzi. Pour des raisons d'hygiène personnelle, les douches ne sont pas installées ; les gels douche et les shampoings ne sont donc pas autorisés.

Les enfants portant des couches doivent être équipés de couches spéciales, étanches et imperméables, pour accéder à la piscine. Les t-shirts colorés ou à motifs sont interdits, car les solutions chlorées de la piscine peuvent décolorer l'eau et y apporter des colorants.

Les occupants non propriétaires ne seront pas autorisés à inviter des personnes extérieures au complexe. Il est interdit de fumer et de manger dans l'enceinte et dans l'accès à la piscine/au jacuzzi.

Tout objet en verre est interdit dans les enceintes piscine/jacuzzi afin d'éviter les coupures et saignements pouvant polluer l'eau de la piscine

Il est interdit de sauter dans la piscine depuis l'extérieur, de plonger ou de déranger les autres usagers. L'utilisation d'appareils radio est autorisée uniquement avec des écouteurs personnels.

Les enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte ou d'un membre de leur famille. Les parents sont responsables du comportement de leurs enfants en tout temps dans la communauté et à la piscine.

L'utilisation du jacuzzi est interdite aux enfants de moins de 18 ans non accompagnés d'un adulte. Il est interdit de se montrer torse nu dans les espaces communs (piscine, sauna et jacuzzi).

Le jacuzzi sera chauffé en permanence du 1er octobre au 30 mai.

SECTION III : ORDRE INTERNE

ARTICLE 7 - Dépôts dans les parties communes - Ménage.

Parmi les parties communes, le passage vers les garages et les emplacements, les porches d'entrée, les halls, les escaliers, les dégagements, les passages d'accès aux appartements et les jardins communs doivent être maintenus libres à tout moment.

Le stationnement devant les porches d'entrée est interdit sauf pour un déchargement ou un chargement temporaire.

Les passages d'accès et les parties communes ne doivent pas être utilisés pour des travaux ménagers, tels que le brossage des tapis, de la literie, des vêtements, des meubles, le cirage des chaussures, etc.

ARTICLE 8 - Déménagements et déménagements

Il est interdit aux camions de déménagement de stationner devant l'entrée des garages. En cas de déménagement, le Président doit être prévenu par lettre simple quinze jours à l'avance.

Le transport de meubles et d'objets lourds, tels que caisses, malles, gravats en cas de rénovation, etc., doit se faire par les escaliers à l'extérieur du complexe (et non par les fenêtres de la terrasse).

Il est strictement interdit d'utiliser l'escalier d'accès au garage pour transporter des meubles ou des objets lourds ou encombrants susceptibles de perturber le passage ou de provoquer des dégâts.

ARTICLE 9 – Animaux

Les occupants de la résidence sont autorisés à accueillir chiens, chats et oiseaux dans leur appartement. Tous les animaux seront tenus en laisse et l'accès aux jardins communs et aux abords de la piscine sera interdit.

Le nombre d'animaux de compagnie sera limité à deux par appartement.

Il est interdit de nourrir les animaux à l'extérieur du complexe.

Si un animal constitue une source de nuisance par le bruit, l'odeur ou autre, les propriétaires seront avisés par le président.

Si le problème persiste et cause des désagréments aux autres, l'assemblée générale pourra décider à la majorité simple des voix présentes d'ordonner au propriétaire de retirer son animal du complexe.

En cas de subrogation de la tolérance, le non-respect de la décision de l'assemblée générale entraînera le paiement par le contrevenant de dommages et intérêts, sans préjudice de toutes sanctions à prononcer par le tribunal.

SECTION IV : MORALE-TRANQUILLITÉ

ARTICLE 10 - Profession en général

Les propriétaires, les locataires et les visiteurs des appartements doivent toujours se comporter de manière civilisée dans le complexe et en profiter conformément au concept juridique de « diligence raisonnable ».

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité des lieux ne soit à aucun moment troublée. Aucun des occupants ne doit déranger ses voisins par radio, télévision ou autre moyen, notamment entre minuit et 8 heures.

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils.

Concernant la jouissance des terrasses, les propriétaires, les locataires, seront autorisés à faire usage uniquement de barbecues électriques, ou de tout autre appareil électrique permettant la cuisson ou la grillade d'aliments à condition de ne pas déranger les voisins directs ; les protections nécessaires dans les terrasses privatives devront être réalisées (sol etc.).

Les barbecues au charbon de bois et au gaz sont strictement interdits (BBQ électrique uniquement).

L'utilisation de parasols, de chaises ou de transats n'est pas autorisée dans l'espace communautaire sur l'herbe, car ils pourraient l'endommager.

Les serviettes et les matelas gonflables sont autorisés sur le gazon artificiel. Il est également interdit de circuler à vélo, trottinette, skateboard ou vélo électrique dans toute l'enceinte du complexe.

L'aire de jeux pour enfants est réservée aux enfants de moins de 12 ans.

Il est interdit de jeter des mégots de cigarettes ou autres objets (papiers, canettes, bouteilles, ...) dans les parties communes.

Il est interdit de jeter des mégots de cigarettes ou autres objets (papier, canettes, bouteilles, ...) dans les jardins privés par les terrasses et les fenêtres.

Il est interdit de fumer (y compris de vapoter), de manger et de boire dans les espaces communs, y compris les points d'accès à la piscine et aux installations de bien-être.

Chaque système d'alarme doit être soit relié à une société de sécurité, soit équipé d'un système permettant de prévenir immédiatement les occupants de l'appartement, et une intervention rapide de la société de sécurité, des résidents de l'appartement ou d'une tierce personne est nécessaire pour éteindre le système en cas d'alarme.

Le propriétaire ou l'occupant doit également informer le syndic et les membres de l'assemblée générale dès l'installation d'un système d'alarme, afin que les mesures appropriées puissent être prises en cas de dysfonctionnement de l'alarme en son absence. Le propriétaire ou l'occupant doit se conformer à l'obligation légale de signaler le système à la police et le faire vérifier annuellement.

Il est interdit de brancher des appareils électriques (réfrigérateurs, congélateurs, etc.) sur le réseau des parties communes.

Toute activité économique est interdite.

ARTICLE 11 – Locations

Les locations de courte durée sont strictement interdites à l'Oasis Beach XV. Cependant, les propriétaires sont autorisés à laisser leurs proches utiliser leur propriété.

Pour vous conformer à cette politique, vous devez informer le conseil d'administration par courriel à oasis15owners@gmail.com. Veuillez indiquer le nom de vos invités et les dates de leur séjour. De plus, vous devez leur fournir un exemplaire du règlement intérieur. En tant que

propriétaire, vous êtes entièrement responsable du comportement de vos invités pendant leur séjour dans les lieux.

Veillez noter que le nombre maximum d'occupants par appartement est limité à 7 adultes. Tout manquement à ce règlement ou tout trouble causé par les clients peut entraîner la résiliation du séjour, à la discrétion du Président et du conseil d'administration désigné.

ARTICLE 12 - Occupations des zones de garage

Chaque propriétaire est responsable de son ou ses emplacements de stationnement et ne peut pas utiliser les emplacements de stationnement d'autrui, même temporairement.

ARTICLE 13 - Charges communautaires

Les propriétaires et leurs ayants droit doivent prendre en charge toutes les dépenses de la communauté. Les propriétaires souhaitant vendre leurs locaux doivent en informer le président et l'administrateur.

L'administrateur délivre un certificat de dette une fois tous les paiements réglés. Le vendeur demeure responsable de toutes les questions relatives à la copropriété, y compris les paiements, jusqu'à la notification des coordonnées du nouveau propriétaire.

SECTION V : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 14 - Destination des appartements

Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation.

ARTICLE 15 – Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité dans l'ensemble.

Aucune annonce et/ou publicité ne peut être placée à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Oasis

Complexe Beach XV. Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou à côté de celle-ci, à l'endroit prévu par l'assemblée générale concernée, une plaque du modèle autorisé par ladite assemblée indiquant le nom de l'occupant.

A l'entrée, chacun dispose d'une boîte aux lettres ; cette boîte aux lettres pourra comporter le nom et le numéro d'appartement du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 16 - Dépôts insalubres

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou désagréables ne peut être établi dans le complexe.

Il est également interdit de stocker des matériaux de construction, des déchets, des gravats, etc. Des conteneurs pour la collecte des ordures ménagères, du carton, du papier et des bouteilles en plastique sont placés dans les rues autour de la résidence. Chaque propriétaire et/ou locataire sera tenu de déposer ces dépôts dans les conteneurs eux-mêmes.

Il n'est pas permis d'utiliser les poubelles publiques situées sur les trottoirs autour du complexe pour les ordures ménagères.

SECTION VI : PRESCRITS À LA GESTION DU COMPLEXE

ARTICLE 17 – Désignation

La société MILENIUN LEVANTE a été choisie pour la gestion du complexe.

L'entreprise est mandatée pour gérer les différents problèmes qui peuvent survenir dans le complexe.

Toute demande doit être adressée par écrit (courriel) à la personne désignée chez MILENIUN Levante et au président du comité. La société de gestion ne peut recevoir d'instructions que de la part du président. Ce dernier sera seul habilité à révoquer le mandataire ou la société de gestion si l'assemblée générale le décide.

ARTICLE 18 - Services de la société de gestion

Le service de la société de gestion consiste à assurer l'entretien du complexe, ainsi qu'à aider à diriger la communauté sur la bonne voie.

1. Gardez les espaces communs propres.
2. Évacuer les poubelles communes.
3. Prendre les mesures nécessaires pour entretenir les installations (piscine, sauna, jacuzzi, porte de garage, etc.)

La société de gestion n'est pas autorisée à effectuer des travaux d'entretien pour les occupants ou à réaliser certains travaux dans les parties privatives.

SECTION VIII : Présidence

Article 19 - Fonctions du Président

Le Président supervise la gestion des comptes de la communauté, ainsi que la supervision de la gestion de MILENIUN LEVANTE.

Il a pour mission d'assurer une gestion économique du complexe, notamment en approuvant le paiement des factures pour la communauté.

ARTICLE 20 - Obligation de surveillance

Le Président collabore avec la société de gestion, lui donne les ordres et fait exécuter lui-même les réparations urgentes et autres ordonnées par l'assemblée générale. Il est le seul et unique superviseur de l'exécution des travaux et seul juge de l'opportunité de leur réception.

ARTICLE 21 – Litiges

Le président règle les litiges relatifs aux parties communes vis-à-vis des tiers, tant en demande qu'en défense. En cas d'urgence, il prend toutes les mesures conservatoires. Il rend éventuellement compte par écrit aux copropriétaires ou convoque une assemblée générale.

ARTICLE 22 - Rémunération du Président

Le Président recevra une indemnité de 50 € par appartement et par an pour la compensation des frais et l'exercice de ses responsabilités.

ARTICLE 23 – Dispositions

Une provision trimestrielle sera versée au compte de la communauté par les propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes périodiques.

Le montant de cette provision pour fonds de roulement est fixé par l'assemblée générale. L'assemblée peut également décider de constituer un fonds de réserve pour faire face aux réparations importantes et au remplacement du matériel.

Ce fonds de réserve sera utilisé uniquement pour les dépenses non récurrentes décidées en assemblée générale.

Ces deux fonds, le Fonds de roulement et le Fonds de réserve, seront séparés et comptabilisés à des charges différentes dans le bilan des coûts.

Le Président a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, et à défaut de paiement, le Président et la société de gestion rappelleront la partie défaillante.

Les charges foncières sont payables dès réception du relevé des provisions réclamées.

A défaut de paiement dans les trente jours suivant la date d'envoi de l'appel de fonds, les sommes dues seront majorées, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux de 10% par mois, ainsi que d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 50 € en principe à titre de dommages et intérêts et de clause pénale.

Si le défaillant n'a pas réglé le montant des provisions et frais du rappel de paiement, le Président / la société de gestion lui notifiera une mise en demeure et pourra le citer devant les tribunaux compétents, à défaut de règlement de l'échéance dans la semaine de la mise en demeure.

SECTION IX : DÉPENSES COMMUNES

ARTICLE 24 – Détermination

De même que les dépenses d'entretien et de réparation des parties communes de l'ensemble, les dépenses nées des besoins communs sont supportées par les propriétaires de l'ensemble.

Il s'agit des dépenses d'eau et d'électricité (pompes et éclairage commun) pour l'entretien des parties communes, les honoraires de la société de gestion/du Président et, les primes d'assurance incombant à la communauté et en question ci-dessus, le coût d'achat des produits d'entretien et de remplacement des équipements et mobiliers communs, des poubelles, des ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien de l'ensemble

ARTICLE 25 – Assurances – Eau – Électricité – Antennes paraboliques/Connexions fibre

Tous les propriétaires doivent souscrire une assurance pour les zones non couvertes par l'assurance collective. La consommation individuelle d'eau, d'électricité, de connexions internet et fibre optique, ainsi que toutes les dépenses liées à ces services, sont à la charge de chaque propriétaire.

.

1. L'abonnement au service d'eau pour les parties communes de l'ensemble est souscrit par le comité de gestion.

2. Il en est de même pour le service électrique des parties communes de la résidence

SECTION X : RÈGLES D'EMPLACEMENT DES GARAGES ET DES VOITURES

ARTICLE 26 – Profession

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou loués.

ARTICLE 27 - Obligation des occupants

Sauf dérogation de la direction, les occupants ne peuvent pas :

1. Affecter lesdits garages à toute autre destination que le stationnement de véhicules ;
2. Délimiter ou fermer le site par des travaux de maçonnerie.
3. Ne faire sur l'emplacement de leurs garages et généralement sur une partie visible, aucune publicité quelle qu'elle soit.
4. de ne procéder dans les garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules ni de les attribuer à un taxi

opération.

5. Incommoder les autres occupants des places de parking en éclaboussant de l'eau lors du lavage des véhicules.

(Le lavage des véhicules stationnés sera effectué à l'extérieur du complexe.)

6. Introduire dans leur garage un autre carburant que celui contenu dans le réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

(a) Interdire l'utilisation de dispositifs d'avertissement sonore, en particulier entre minuit et 7 heures, moteur

bourdonnement, échappement libre et combustion d'huile et d'essence.

b) Gardez un accès libre à tout moment et ne vous y garez pas.

c) En général, éviter toute perturbation des autres occupants des garages

d) Un extincteur homologué est installé le long des parkings. Toute utilisation d'un extincteur devra être signalée, et son remplacement sera à la charge de l'utilisateur, ainsi que le nettoyage des lieux.

La porte du garage et les emplacements ne peuvent rester ouverts que le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie du véhicule. Il en va de même pour la porte de la rampe d'accès à la zone extérieure.

Le stationnement dans la zone devant les portes d'accès au garage est interdit.

SECTION XI : SÉCURITÉ DU BÂTIMENT ET DANS LE BÂTIMENT

ARTICLE 28 – Sécurité

Il est interdit de fermer à double tour les portes d'entrée du complexe afin de permettre une éventuelle évacuation.

SECTION XII : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 29 : Litiges

1. En cas de désaccord entre les propriétaires et le Président, le litige sera réglé par l'assemblée générale des propriétaires.

2. Tout litige non résolu à l'amiable entre les propriétaires sera soumis à un arbitre

(Avocat externe) choisi d'un commun accord par les parties. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties.

Pour la communauté

OASIS BEACH XV