

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES DOMAINES LES TAMARIS ET LES PORTES DU SOLEIL à 34420 Portiragnes-Plage

1) L'existence de statuts de l'Association Syndicale Libre

Les DOMAINES **LES TAMARIS et LES PORTES DU SOLEIL** sont régis sous la forme d'une Association Syndicale Libre (A.S.L.) en vertu des statuts rédigés par Maître Falendry, notaire à Ginestas, et signés par le syndic et les membres du conseil syndical le 19 avril 2004 et modifiés par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 10 avril 2009, reçu par Maître, notaire à et signés par le syndic et le président du conseil syndical.

2) Les missions du conseil syndical ou Syndicat

Le syndicat a pour mission:

D'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement d'ordre intérieur délibérées en Assemblée Générale selon les statuts de l'A.S.L.;

D'administrer les domaines, de pourvoir à leur conservation, à leur garde et à leur entretien, et en cas d'urgence, de sa propre initiative, de faire procéder aux travaux nécessaires à la sauve-garde de ceux-ci;

D'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien des domaines conformément à la loi du 23 décembre 2000;

D'établir un budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre aux votes de l'Assemblée Générale, et de tenir une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque propriétaire vis-à-vis du syndicat;

De soumettre au moins tous les trois ans au vote de l'Assemblée Générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes ou d'éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir, et qui n'ont pas encore été décidés par l'Assemblée Générale;

De représenter les membres de l'A.S.L., c'est à dire l'ensemble des propriétaires, dans tous les actes civils et en Justice, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de la division des statuts ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque propriétaire à l'acte ou à la réquisition de la publication.

3) Le règlement des charges, consommations et charges spéciales.

a) Les charges dues sont payables selon la périodicité à échoir fixée par le conseil syndical, dans un délai de 15 jours maximum, après réception, et en fonction du budget annuel voté en assemblée générale.

b) Il est à noter que, bien que distinctes des charges, les consommations d'eau et taxes afférentes sont appelées par le Syndic au prorata des relevés des décompteurs de passage d'Auximetra (OCEA) placés chez chaque propriétaire.

4) **Défaut dans le règlement des charges, consommations et droits d'accès**

En cas de retard, et après un premier rappel facturé, le propriétaire sera assigné par tout moyen de droit et devra assumer tous les frais inhérents aux actions de recouvrement. Toute personne qui aura revendu un lot reste redevable des charges émises jusqu'au transfert de propriété.

En cas d'impossibilité de faire procéder au relevé des compteurs de passage de l'eau, par absence de décompteur de passage, et à partir du premier juillet 2007, une contribution forfaitaire de 50,00 \ par mois sera imputée au propriétaire du lot non respectueux de la décision votée en Assemblée Générale de 2006 et signifiée à tous les membres.

5) **Les travaux**

Les travaux sont interdits dans les domaines entre le 15 juin et le 15 septembre de chaque année (arrêté municipal du 30 mai 2001).

Ils sont tolérés hors de cette période pour autant que les entrepreneurs respectent la tranquillité du voisinage.

6) **L'harmonie des domaines**

La destination des pavillons est à usage d'habitation. L'exercice d'une profession pourra y être toléré mais sans création de magasin, de vitrine, d'enseignes, de panneaux publicitaires fixes ou mobile, ou encore de réception d'une clientèle extérieure au domaine. L'entreposage de machines, de matériaux ou de tout engin provoquant une nuisance visuelle est interdit, même temporairement, sauf autorisation particulière du conseil syndical.

Les espaces verts, voies, accotements, ne pourront en aucun cas servir de lieu de lavage, étendage de linge, battage de tapis, allumage de feux, lavage de voiture, et d'une manière générale, à tout travail domestique.

7) **Couleurs des habitations**

Les propriétaires sont tenus de maintenir ou, le cas échéant de rétablir, les coloris d'origine de la construction pour les crépis ou boiseries. Ces coloris sont définis par des codes couleurs consultables auprès de la cellule technique du bureau syndical. En cas d'écart de coloris, le propriétaire est tenu de rétablir les coloris d'origine pour le 1er janvier 2012. Au delà de cette date, le propriétaire sera redevable à l'A.S.L. d'un montant mensuel forfaitaire de 15 \ jusqu'à la mise en conformité de son lot.

8) **clôtures**

Chaque parcelle peut-être clôturée. Les clôtures doivent être réalisées en prolongation des bornes EDF. Elles seront constituées soit par de la végétation ne dépassant pas 200 centimètres du sol et n'empiétant pas sur la voirie, soit par une clôture en bois esthétique, soit par un petit massif maçonné ne dépassant pas 100 centimètres du sol de la voirie. Les piquets de fondation ne dépasseront pas 60 centimètres de profondeur. Les clôtures extérieures des domaines ne pourront subir de transformation de la part de particulier. Toutes les transformations devront faire l'objet d'une concertation avec le conseil syndical dans le but de maintenir l'harmonie de l'ensemble. Les barrières doivent être coulissantes ou entrantes.

9) Les autorisations de bâtir

Toutes les demandes de transformation doivent avoir reçu préalablement l'aval du conseil syndical qui s'assure du respect des spécifications du présent règlement d'ordre intérieur et de l'harmonie générale.

A cette fin, le propriétaire désireux de procéder à des transformations fournira une documentation, des plans et selon l'ampleur du travail, l'accord écrit des voisins et vis-à-vis immédiats.

Les formulaires pour autorisations de bâtir, avec le fiat du conseil syndical, doivent être déposés en Mairie à la Direction Départementale de l'Urbanisme.

10) Les espaces verts privatifs

Les clôtures en végétaux seront entretenues par les propriétaires pour maintenir la hauteur prévue de maximum 2 mètres (cfr point 8) et pour ne pas déborder sur la voirie et gêner la visibilité. En outre, elles ne pourront être constituées d'essences à épines dangereuses. Ces clôtures végétales seront taillées à moins de 160 cm lors de la coupe annuelle.

Les travaux d'entretien des haies doivent être réalisés au plus tard pour le 1er mai de chaque année. Une seconde taille en septembre-octobre est souhaitable.

Les arbres à hautes tiges (peupliers, mûriers, résineux) devront être élagués chaque année pour le 15 novembre au plus tard et ne pas dépasser la hauteur de 4 mètres après élagage.

La taille des haies et des arbres pourra être réalisée, moyennement paiement, par la société en charge de l'entretien des espaces verts commun. Un tarif sera publié annuellement.

En cas d'infection par les chenilles processionnaires, les propriétaires autorisent l'accès sur leur parcelle pour le traitement requis des quelques pins concernés.

D'une façon générale, chaque propriétaire est responsable de l'entretien de sa propriété. Le propriétaire est tenu d'aménager son terrain afin d'empêcher tout débordement sur la voirie de sable et de gravier par le vent ou lors d'intempéries..

Lorsque par sa négligence ou son inaction, il n'effectue pas les travaux nécessaires à cet entretien, exposant les autres propriétaires à des dégradations, à des inconvénients d'ordre esthétique, ou d'environnement, le conseil syndical a la possibilité 8 jours après mise en demeure par lettre recommandée et accusé de réception, (ou courrier électronique avec accusé de réception), restée sans effet, de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire défaillant, aux frais d'entretien, ou de réparation rendus nécessaires dans la propriété privée.

Chaque fois que possible, le travail requis par le conseil syndical sera exécuté par les firmes soumissionnaires et retenues lors des appels selon les tarifs et métrages convenus mais avec majoration de vingt pour cent du prix pour la coordination.

11) Les débris de chantier

Les débris de chantier doivent être enlevés tous les jours par les entrepreneurs.

Les avaloirs ne pourront servir de vidange pour les déchets de chantier.

De manière générale, il y a lieu de respecter la propreté des puisards et des regards pour tous les utilisateurs.

L'utilisation de ciment, plâtre, crépis etc ne pourra laisser de trace sur les voiries.

Il est obligatoire d'utiliser les protections nécessaires et de procéder à un nettoyage quotidien.

En cas d'infraction, le propriétaire donneur d'ordre est responsable et supportera les frais de remise en état.

12) L'accès aux vides sanitaires

Chaque pavillon ou groupe de pavillon comporte un trappe d'accès au vide ventilé. Les propriétaires sont tenus de laisser un droit de regard et un droit d'accès sans indemnité aux ouvriers et employés, ainsi qu'à toute personne chargée d'effectuer toutes observations, réparations ou travaux. Les clés peuvent à cet effet être déposées à la maison des propriétaires. Les frais engendrés par l'absence de moyen d'accès seront imputés au propriétaire.

13) L'accès à la partie amovible des poteaux d'éclairage public.

Chaque propriétaire dont le pavillon comporte un poteau d'éclairage public devant ou sur sa parcelle est tenu de laisser un droit de regard et un droit d'accès sans indemnité aux ouvriers et employés, ainsi qu'à toute personne chargée d'effectuer toutes observations, réparations ou travaux sur l'éclairage public, et notamment sur la partie amovible protégeant la partie technique du système électrique.

14) Le bruit

Les troubles de voisinage diurnes et nocturnes sont interdits. Les travaux qui entraînent une nuisance sonore ne peuvent être exécutés que dans les plages horaires suivantes: 9h.00 à 12h.00 et 14h à 17h. et sont interdits les samedi, dimanche et jours fériés.

15) Les barbecues

Les barbecues sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage. Ils doivent être nettoyés après chaque usage

16) Le stationnement

Chaque lot doit comporter sur sa parcelle un emplacement de stationnement extérieur. Les véhicules ne peuvent en aucun cas être mis en stationnement sur les voies des domaines dans le but de laisser libre accès à tout moment aux véhicules d'intervention (pompiers, police, ambulance, ramassage des ordures...)

Le mauvais stationnement sera de la responsabilité exclusive du propriétaire.

Lors d'arrêts momentanés, le moteur doit être arrêté.

Le stationnement des caravanes, auto-caravanes, remorques, carcasses de voitures, voitures tampon etc.. est interdit à l'intérieur du groupe d'habitation.

Par exception, hors saison locative, les auto-caravanes de propriétaires de lots sont autorisées à stationner sur leur emplacement privé durant 24 heures après l'arrivée ou avant le départ.

En cas de travaux, les véhicules des entrepreneurs, sauf autorisation expresse du conseil syndical, ne pourront stationner sur les voiries et gêner la circulation.

En cas de deuxième voiture ou de voiture de visiteurs, il est conseillé de stationner sur les emplacements prévus, sur les parcelles privées, sur les parkings ou, à défaut, hors des domaines.

Les véhicules en défaut de stationnement peuvent être enlevés et mis en fourrière aux frais de leur propriétaire.

17) La vitesse et la circulation routière

La vitesse est limitée à 10 km/h sur les domaines. Toutes les autres règles de la circulation routière s'appliquent à l'intérieur des domaines.

18) Les rollers, les skate-boards, les patinettes et les vélos d'enfants

L'utilisation des rollers, skate-boards, patinettes et vélos d'enfants est autorisée sous la responsabilité des parents ou du responsable légal en respectant le code de la route et en étant extrêmement vigilant par rapport aux contraintes de visibilité des domaines.

19) Les animaux domestiques et les déjections canines

Il est interdit de laisser errer les animaux à l'intérieur des domaines. Tout animal non accompagné est susceptible de l'envoi en fourrière.

Les chiens doivent être tenus en laisse et les maîtres doivent respecter la propreté des domaines en ramassant les déjections canines et en les déposant lorsque présentes dans les poubelles prévues à cet effet.

20) Les chiens dangereux

Les chiens dangereux de 1^{ère} catégorie (pit-bull, american staffordshire, race mastif, boer bull, race tosa) et 2^{ème} catégorie (rottweiler) et autres chiens dangereux doivent être non seulement tenus en laisse dans les domaines mais également muselés.

21) Les détritits ménagers, containers et sacs poubelles

Les domaines sont dotés de containers à l'usage exclusif des ordures ménagères. Celles-ci seront impérativement placées dans des sacs poubelles étanches et fermés que l'on y déposera, sauf prescription particulière en haute saison où l'on pourrait procéder à un ramassage devant les habitations.

22) Les autres déchets

Les cartons, verres, plastiques doivent être déposés dans les bulles prévues à cet usage à l'entrée des Tamaris et à plusieurs endroits proches.

Les encombrants et des déchets verts doivent être déposés par le propriétaire ou son préposé à la déchetterie municipale de Portiragnes sauf organisation spéciale d'une collecte à l'initiative du conseil syndical et qui fera l'objet d'une publicité en temps opportun.

23) L'accès aux venelles

L'accès aux venelles est réservé aux résidents des maisons situées en bordure de ces venelles et l'entretien de ces venelles leur incombe.

24) Les jeux de ballon

Les jeux de ballon sont interdits sur la voirie.

25) Les accès aux domaines

En toute saison, des barrières automatiques coupent l'accès automobile aux voiries du domaine. Chaque propriétaire lors de ses déplacements en voiture est tenu d'utiliser une clé électronique acquise auprès du conseil syndical.

Il lui revient d'assurer sous sa responsabilité l'accès de ses visiteurs ou fournisseurs dans le domaine. Des clés provisoires peuvent être remises sous caution aux locataires par l'intermédiaire convenu.

En haute saison, toutes les personnes qui pénètrent sur le domaine devront être munies des signes de reconnaissance prévus, par exemple, de bracelets. Les étrangers au domaine accèdent sous la responsabilité de leur hôte.

26) Information aux résidents et locataires

L'extrait de ce règlement concernant les locataires doit être joint au contrat de location et visible dans l'habitation durant tout le séjour.

27) Modification du présent règlement

Ce présent règlement a été approuvé par l'Assemblée Générale des propriétaires de l'Association Syndicale Libre des Tamaris et Portes du Soleil tenue à Portiragnes le dix avril deux mil neuf.

Toute modification ou additif fera l'objet d'un vote lors d'une nouvelle Assemblée Générale des propriétaires.

28) Annulation des règlements antérieurs

Ce présent règlement annule et remplace le règlement qui avait été approuvé le 24 septembre 2004.