

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

COPROPRIÉTÉ « PERLA BLANCA III »

Préambule

Le présent règlement intérieur est établi conformément à l'article 6 de la loi 49/1960, du 21 juillet, sur la Propriété Horizontale (LPH), telle que modifiée notamment par la loi 8/1999 du 6 avril, ainsi que par la législation espagnole en vigueur.

Il a pour objet de réglementer l'usage des parties communes et de favoriser la bonne coexistence entre les occupants de la copropriété « Perla Blanca III ».

Il s'impose à tous les occupants, à quelque titre que ce soit : propriétaires, usufruitiers, locataires, occupants temporaires et visiteurs.

Article 1 – Tranquillité et nuisances sonores

Tous les occupants doivent respecter la tranquillité de la résidence et éviter toute nuisance sonore, quelle qu'en soit l'origine.

Les horaires de repos sont fixés de **23h00 à 08h00**.

Les appareils sonores (radio, télévision, musique, etc.) devront être utilisés à un volume modéré, limité à l'intérieur du logement, et jamais de manière continue ou excessive.

Article 2 – Animaux

Les animaux de compagnie (chiens, chats, oiseaux en cage, etc.) sont autorisés **à condition qu'ils ne causent aucune nuisance**, danger ou gêne aux voisins.

Les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes et, s'ils sont susceptibles de mordre, porter une muselière, sous la responsabilité d'un adulte.

L'accès des animaux est **strictement interdit dans les zones de baignade et autour des piscines**.

Tout propriétaire ou occupant qui sort son animal hors de la résidence, doit être muni de sacs à déjections et est tenu de **ramasser et éliminer immédiatement toute déjection** laissée dans les parties communes de la résidence.

Le non-respect de cette règle constitue une infraction au règlement intérieur et peut entraîner des sanctions décidées par la copropriété, conformément aux procédures prévues par la loi de Propriété Horizontale (LPH)

Article 3 – Piscines et zones de baignade

3.1 Accès et horaires

L'usage des piscines est strictement réservé aux résidents.

Une seule piscine pourra être ouverte à la fois.

Horaires d'ouverture : **09h00 à 22h00.**

Dates d'ouverture : - Piscine extérieure : du **1er juin au 30 septembre**

- Piscine intérieure : du **1er octobre au 31 mai**

Le président est habilité à modifier ces dates en fonction des conditions climatiques.

Il est interdit de se baigner dans une piscine fermée.

Toute infraction se fait **sous la responsabilité exclusive de l'utilisateur.**

3.2 Règles d'utilisation

- Douche obligatoire avant la baignade.
- Matelas et objets gonflables interdits. (sauf ballon pour enfant)
- Interdiction de fumer dans la zone de baignade.
- Boissons et aliments interdits, à l'exception de l'eau ou boissons dans des récipients en plastique.
- Interdiction de courir, jouer à des jeux dangereux.
- Interdiction d'apporter chaises, transats ou hamacs.
- La baignade doit se faire en tenue de bain conçue pour la piscine (maillot, bikini, short de bain). Les vêtements couvrants non destinés à la baignade (robes, pantalons, tenues intégrales) ne sont pas autorisés dans les bassins.
- Plongées sous la responsabilité exclusive de l'utilisateur ou des parents pour les mineurs.
- Interdiction de courir dans les escaliers, allées et zones communes.
- Il est interdit de circuler pieds nus hors de la zone de baignade.

Article 4 – Propreté et esthétique

Il est interdit :

- D'installer des objets visibles depuis les parties communes aux fenêtres ou balcons.
- D'étendre du linge aux fenêtres ou sur les terrasses visibles de l'extérieur.
- De déposer des déchets dans les parties communes ou devant les portes.

Afin de préserver la propreté des abords de la résidence et d'éviter toute nuisance (odeurs, dépôts sauvages, présence d'animaux, etc.), les ordures devront être déposés **entre 20h et 23h** dans les conteneurs prévus à cet effet, situés à l'extérieur, à proximité de la grille d'accès au parking intérieur. Les encombrants doivent être déposés à la déchetterie, située près du rond-point de l'Hotel Puerto Mar.

Article 5 – Éléments privatifs visibles et entretien

Les grilles, portillons et installations privatives autorisées sont à la charge exclusive des propriétaires concernés.

Les jardinières, plantes, pergolas et stores doivent être entretenus régulièrement par les propriétaires afin de préserver l'esthétique et l'harmonie de la résidence.

Les modèles de stores et pergolas devront respecter ceux choisis par l'architecte et validés par la copropriété. (notamment dans le choix des couleurs)

Article 6 – Travaux sur terrasses et modifications structurelles

Tous travaux réalisés par un propriétaire sur sa terrasse ou tout élément privatif susceptible d'impacter la structure du bâtiment, provoquer des dégâts des eaux ou altérer l'esthétique de la façade, engagent **sa responsabilité exclusive**.

Les travaux visibles depuis l'extérieur ou susceptibles d'affecter la structure du bâtiment **doivent être préalablement soumis à l'assemblée générale** et approuvés selon les majorités légales prévues par la loi de Propriété Horizontale (LPH).

Article 7 – Courrier

Le courrier pourra être réceptionné par la personne chargée de l'entretien, qui le mettra à disposition des destinataires dans les conditions fixées par la copropriété.

Article 8 – Parkings

Chaque logement dispose d'une **place de parking attribuée**, identifiée par le même numéro que l'appartement.

Il est interdit :

- De stationner sur une place non attribuée (sauf accord avec le propriétaire de la dite place).
- De stationner dans les voies de circulation.
- D'utiliser une place de parking à d'autres fins que le stationnement d'un véhicule.

L'installation d'un dispositif rabattable (« sabot ») est autorisée uniquement s'il est conforme au modèle approuvé par la copropriété.

Article 9 – Sécurité

Les occupants veilleront à maintenir fermées les portes d'accès à la résidence, à l'exception de l'entrée principale à fermeture automatique.

Article 10 – Locations touristiques et séjours de courte durée

Conformément à l'article 17.12 de la loi de Propriété Horizontale (LPH), à la réglementation autonome applicable, et à l'accord de la résidence votée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 juillet 2025, l'exercice de l'activité de location touristique ou de courte durée dans la copropriété est soumis aux règles suivantes :

- Toute location touristique devra respecter la législation en vigueur (licence administrative, enregistrement, obligations fiscales et de sécurité).
- Les occupants temporaires sont strictement soumis au présent règlement intérieur.
- Le propriétaire est responsable des comportements, nuisances et dommages causés par les occupants temporaires.
- Il est interdit d'utiliser les parties communes à des fins incompatibles avec un usage résidentiel (fêtes, événements, activités commerciales).
- Les horaires de tranquillité, les règles de la piscine et des parties communes devront être expressément communiqués aux locataires avant leur entrée dans les lieux.

Toute limitation plus restrictive, interdiction ou condition essentielle affectant le droit de propriété devra être intégrée aux statuts de la copropriété et adoptée avec les majorités légales requises.

Article 11 – Caméras de surveillance

La résidence est équipée de **caméras de surveillance** dans les parties communes à des fins de sécurité, prévention des vols et protection des biens collectifs.

- Les caméras sont installées uniquement dans les zones communes et **ne filment pas les espaces privés** des logements ou terrasses.
 - Les enregistrements sont conservés pour une durée maximale de 30 jours conformément à la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles (RGPD et LOPDGDD).
 - Toute demande d'accès aux images doit être adressée au président de la copropriété, conformément aux dispositions légales.
 - L'usage des images est strictement limité aux finalités définies ci-dessus, tout usage non autorisé est interdit et sanctionné.
-

Article 12 – Local à Vélos et Scooters

Le local, situé à l'extérieur de la résidence, est exclusivement réservé au stationnement et à l'entreposage des **vélos et scooters** appartenant aux copropriétaires et/ou occupants autorisés de l'immeuble. Toute autre utilisation est strictement interdite.

L'accès est **strictement réservé aux copropriétaires ou occupants autorisés détenant une clé**. Toute cession, prêt ou reproduction de la clé à une personne non autorisée est interdite.

Le local doit **impérativement être refermé à clé après chaque utilisation**, y compris lors de sorties de courte durée. Chaque utilisateur est responsable de la bonne fermeture du local après son départ.

Il est formellement interdit d'entreposer dans le local :

- des **produits inflammables**, explosifs ou dangereux (notamment essence, carburants, solvants, bouteilles de gaz, produits chimiques, batteries non conformes, etc.) ;
- tout objet encombrant ou sans lien avec la destination du local ;
- des déchets ou objets susceptibles de nuire à la propreté, à la sécurité ou à la salubrité des lieux.

Chaque utilisateur est tenu de maintenir le local propre et en bon état.

La copropriété ne saurait être tenue pour responsable en cas **de vols, de dégradations ou de dommages** causés aux biens entreposés.

Article 13 – Litiges

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application du présent règlement, non résolu à l'amiable, relèvera des **tribunaux compétents conformément à la législation espagnole**.

Article 14 – Opposabilité

Le présent règlement intérieur sera soumis à l'assemblée générale de la copropriété.

En cas de vente ou de location, le propriétaire est tenu de remettre une copie intégrale du règlement à l'acquéreur ou au locataire.

Février 2026