REGLEMENT INTERIEUR LIE AU DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIF D'UN EMPLACEMENT

Le présent règlement intérieur s'applique :

Au sein de la société anonyme « LE PINEDOU » au capital de 432864 €, ayant son siège social : 1160 route de Maraval à 83260 LA CRAU, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro : B 309 787 877 (77B 00118)

En aucun cas, ce règlement lié au droit de Jouissance Exclusif d'un emplacement ne peut déroger aux règles du Règlement Intérieur et des Statuts de la SA LE PINEDOU.

Ce règlement lié au droit de Jouissance, définit les règles de vie commune pour tous les résidents, actionnaires ou Locataires.
Il est remis à chaque actionnaire lors de l'acquisition de ses actions celui-ci s'engageant dès lors à le respecter et le cas échéant le remettre à son locataire qui devra le retourner signé et approuvé par les 2 parties au bureau de la SA LE PINEDOU.

Préambule :

La SA LE PINEDOU est propriétaire du bien immobilier et exploite un fonds de commerce du Parc Résidentiel de Loisirs Hôtelier et du Bar-Restaurant snack, glaces, épicerie à l'exclusion de toute autre destination, sis 1160 route de Maraval à LA CRAU (83260), cadastré section C sous les numéros 289-317-322 et 323 et répartis en 198 emplacements, conforme au plan de masse **P3 réf.270307MAS du 29/03/2007.**.

La SA LE PINEDOU sous la forme d'un PRL Hôtelier, a choisi comme modalité de gestion ***l'attribution d'un droit de jouissance exclusive*** aux actionnaires. Ce droit de jouissance exclusive pourra donner lieu à la perception d'un loyer annuel payable par avance, chaque début d'année civile en fonction de la superficie de la parcelle de l'actionnaire. Le montant du loyer sera fixé chaque année par le Conseil d'Administration en délibération simple.

La SA Le PINEDOU, par son conseil d'Administration, se réserve le droit d'accepter ou de refuser tout nouvel Actionnaire sans justification de cette décision.

De par son principe de PRL Hôtelier, le Conseil d'Administration peut refuser à tout actionnaire, l'acquisition de plusieurs parcelles s' il était établi que l' actionnaire concerné en faisait un commerce à des fins lucratives. Un PRL Hôtelier doit principalement conserver son aspect et caractère résidentiel de loisirs et de vacances, et en aucun cas de résidence principale.

Chaque actionnaire auquel un emplacement a été attribué a le droit d'installer un mobil-home ou une habitation légère de loisir (HLL) sous réserve que les formalités de transfert d'actions soient réalisées et entérinées par le Président de la SA LE PINEDOU conformément aux articles R444-1 et R444-2.

ID

ARTICLE 1 – OBJET

La SA LE PINEDOU **donne un droit de jouissance et d'occupation exclusif** aux actionnaires détenteurs d'actions de la SA LE PINEDOU.
Le plan déposé et agréé par la Mairie de La Crau détermine la délimitation des emplacements réservés à l'usage exclusif de l'actionnaire ainsi que les parties communes. Il est seul valable, annule et remplace tous les plans antérieurs.
Aucune modification de limites n'est possible.

Le présent règlement est conforme aux statuts de la SA LE PINEDOU qui stipule dans l'article 3 Alinéa 4 : ***La SA LE PINEDOU ne pourra céder, de quelque façon que ce soit, aux actionnaires, les emplacements ni leur en attribuer la toute propriété.***

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent règlement est adopté à la majorité par l'assemblée générale du 26 juillet 2014 et modifié par le Conseil d'Administration le 05 juillet 2017, le 29 octobre 2019 et le 10 Juin 2022 pour une durée indéterminée, s'applique pour toute la durée de la société SA LE PINEDOU tel que prévu par les statuts.

ARTICLE 3- CONDITIONS

L'occupation en jouissance exclusive de l'emplacement est consentie et acceptée sous les conditions suivantes :

1°) L'actionnaire accepte et respecte le présent règlement faisant office ***de règlement d'attribution de jouissance exclusive*** et de ***règlement intérieur spécifique*** au Parc résidentiel de loisirs nommé **« Domaine LE PINEDOU ».**

2°) Tout nouvel actionnaire devra régler à la S.A. Le PINEDOU ***un droit d'Entrée*** afin de bénéficier des infrastructures du Domaine et ses aménagements.
Le montant est fixé à ce jour pour une somme de 5.000,00 Euros TTC à régler dès la signature de l'acte de cession des actions.
Cette somme pourra être revue par le Conseil d'Administration, chaque année, en délibération simple.
Seuls les Héritiers directs, lors du décès de l'actionnaire seront dispensés de verser ce droit d'Entrée. Ils devront pour cela présenter l'acte de Notoriété délivré par la Mairie ou le notaire chargé de la succession.

3°) L'Actionnaire pourra séjourner pour une **durée maximum de 12 mois non consécutifs** et s'engage comme le stipule le règlement intérieur de la SA LE PINEDOU, de ne peut pas en faire **sa résidence principale,** son séjour comme stipulé dans les P.R.L. Parc Résidentiel de Loisirs devant être *une résidence temporaire de loisirs et de vacances*.

4°) L'actionnaire pourra prêter temporairement et gratuitement pour ***une durée consécutive maximum de 6 mois par an***, ses installations à un tiers membre de sa famille (ascendants, descendants, frères et sœurs) ou un actionnaire après information préalable au bureau.

ID

5°) L'actionnaire pourra mettre à disposition hors famille comme désigné ci-dessus, ***sous forme de location,*** pour ***une durée consécutive maximum de 6 mois par an***, les installations, qu'il a réalisé sur son emplacement à la condition expresse que toutes personnes soient enregistrées sur le tableau des présents au bureau (obligation de l'autorité administrative). **Les sous locations** sont strictement interdites et l'actionnaire bailleur se verra d'office retirer son droit de jouissance de la parcelle concernée , ainsi que sa parcelle propre si tel est le cas.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'OCCUPATION

1°) Toutes nuisances sonores excessives, les nuisances dues au manque d' entretien de la parcelle et/ou de l'habitation voir périls et dangers pour l' actionnaire lui-même et son voisinage, les troubles sur les voies de circulation, véhicules mal garés ou sur les voies d'accès POMPIERS, les troubles de voisinage, les travaux entrepris en dehors des heures règlementées soirs et week-end , ainsi que tous les travaux en Juillet et en Août sont **strictement INTERDITS et peuvent entraîner l'exclusion temporaire du Parc Résidentiel de Loisirs et/ou la perte de la Jouissance totale à l'encontre de l'Actionnaire concerné, dont la durée sera définie selon l'importance des faits .**

2°) Tous les travaux devront faire l'objet d'une demande de travaux jusque 35 m² et d'une déclaration préalable de travaux au-dessus de 35 m² auprès de la commission « contrôle travaux actionnaires » et recevoir l'accord du conseil d'administration. Leur surface additionnée à celle des constructions déjà réalisées devra respecter l'article 13 du règlement PRL. La démarche est la suivante :

- Dépose du dossier au bureau pour instruction et remise le cas échéant au service de l'urbanisme de la Mairie de La CRAU

- Le cas échéant, après acceptation de la mairie (que l'actionnaire reçoit directement en recommandé), informer la commission « contrôle travaux actionnaires », implanter une pancarte de travaux sur l'emplacement pour information du public.

- La commission « contrôle travaux actionnaires » défini sur place avec l'entreprise et l'actionnaire les implantations extérieures de la construction ainsi que les hauteurs extérieures par rapport au niveau du sol d'origine avant travaux pour les futurs contrôles de fin de travaux.

- **Seulement après ces démarches**, les travaux pourront commencer. Pendant le déroulement de ceux-ci la commission « contrôle travaux actionnaires » pourra intervenir pour aider au bon respect des engagements définis dans l'autorisation administrative. Toute construction non conforme au plan déposé auprès du bureau et accepté par le Conseil d'Administration ou par le service de l'urbanisme de la Mairie sera démontée. **Toutes entreprises non déclarées préalablement au bureau se verra interdire l'accès au Domaine, les dégâts occasionnées par toutes entreprises sur les infra-structures du PRL seront à la charge de l'actionnaire concerné qui se verra imputer la totalité des réparations.**

ID

3°) Afin d'éviter au maximum le ravinement des eaux de pluie, le bétonnage et la construction de l'emprise au sol ne pourront excéder **50%** de la superficie totale de l'emplacement avec un maximum de 125 m2.

4°) Les clôtures ou séparations entre les emplacements doivent être constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1m80 si le sol est en terre. Elle pourra être doublée d'un grillage simple torsion vert, hauteur maximum 0.80 m. Si le sol est rocheux, un grillage d'une hauteur maximum de 1.50 m est accepté. Toute édification de clôture ou autres sur la limite séparative entre emplacement doit avoir l'autorisation du Conseil d'Administration et un accord signé des deux parties.

5°)) Deux véhicules de tourisme maximum en stationnement permanent seront autorisés sur chaque emplacement. Sont interdits sur tout le domaine, y compris les parkings, les camping-cars ventouses, les camions, les remorques et bateaux, autobus, ainsi que tous les véhicules qui ne sont pas dit de tourisme selon la classification de la carte grise champ J1.

6°) Les quelques parkings situés le long des voies de circulation, parfois affectés à un emplacement défini, ne pourront être chaînés pour en empêcher l'accès en l'absence de l'actionnaire. Par contre l'actionnaire présent pourra utiliser son droit de jouissance exclusive.

7°) Les animaux de première catégorie ne sont pas acceptés. Les animaux de deuxième catégorie sont tolérés sous condition expresse qu'ils soient tenus en laisse avec une muselière lorsque leur maître les promène à l'intérieur du domaine. , les chiens doivent être enfermés quand leurs maitres sont absents et porter un collier anti aboiements en extérieur. La SA LE PINEDOU rendra responsable le maître de tout animal qui empêcherait ou gênerait quelque intervention de dépannage sur l'emplacement. En cas d'accident grave la SA LE PINEDOU pourra se porter partie civile.

8°) Chacun devra ramasser les déjections de ses animaux et ne pas les laisser vagabonder à l'intérieur du Domaine.

9°) Chaque actionnaire devra nettoyer les abords extérieurs de son emplacement au même titre que l'emplacement lui-même.

10°) Les végétaux ou encombrants devront être déposés au bord de l'emplacement le long de la voie de circulation la veille de l'enlèvement par le personnel du Pinédou. Les jours d'enlèvement sont définis par le conseil d'administration. L'actionnaire devra aider le personnel à charger le camion. Il est strictement interdit de déposer ailleurs qu'au bord de l'emplacement les déchets précités.
Lors de gros travaux d'aménagement ou de destruction totale ou partielle d'un mobilhome ou HLL, une facturation supplémentaire sera à la charge de l'actionnaire concerné, si l évacuation des déblais du chantier est effectuée par le PINEDOU .

11°) Comme le prévoit la Mairie de La CRAU, par arrêté municipale, seuls les animaux de compagnie sont acceptés au sein du PRL, les animaux protégés et ceux de la ferme ne sont en aucun cas tolérés.

12°) L'eau du Canal de Provence est réservée uniquement à un usage agricole.

ID

ARTICLE 5- REGLEMENT de la PISCINE

Les horaires d'ouverture de la piscine sont les suivantes : de 10h00 à 19h15 (de mi-juin à fin août) et une surveillance est prévue du 1er juillet au 31 août de 13h30 à 19h30 pour assurer la bonne application du règlement.

La piscine est strictement réservée aux résidents du PRL Le Pinédou. Le port du bracelet est obligatoire.

La douche et le pédiluve sont obligatoires pour accéder au bassin.

Il est interdit de réserver un transat si la personne quitte l'aire de la piscine.

La baignade est non surveillée, les enfants sont sous la responsabilité des parents ou accompagnateurs. Le port de couche spéciale piscine pour les bébés est obligatoire.

La nourriture et les pique-niques sont interdits. Des tables situées à l'extérieur de la zone piscine sont prévues à cet effet.

Il est autorisé : slip de bain – maillot de bain et boxer de piscine
Il est non autorisé : short – shorty – bermuda – combinaison – burkini – string

Le non-respect du règlement entraînera l'exclusion de la piscine.

Numéros d'urgence :

- SAMU : 15
- POLICE : 17
- POMPIERS : 18
- TOUTES URGENCES : 112
- CENTRE ANTIPOISON : 04 91 75 25 25

ID

ARTICLE 6- REDEVANCES

L'actionnaire est tenu de participer aux charges engendrées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes. Le règlement fixe la quote-part qui incombe à chaque actionnaire. Le montant des charges annuelles est réparti en deux catégories :

- Un montant fixe identique pour chaque actionnaire
- Un montant variable calculé selon une clé de répartition qui prend en compte la surface de l'emplacement, la surface habitable constructible, le nombre d'actions. Cette clé a été votée à la majorité des actionnaires en Assemblée Générale du 21 juillet 2007

Les montants des charges de fonctionnement sont votés par l'assemblée générale sur présentation aux actionnaires d'une situation prévisionnelle détaillée et chiffrée qui tiendra compte du détail des recettes, des dépenses de gestion, de fonctionnement, d'investissements.

Cette redevance est payée par l'actionnaire uniquement sur présentation de factures mensuelles aux quelles sont ajoutées les estimations basées sur l'année précédente d'eau et d'électricité, dès réception de la facture généralement envoyé par MAIL et au plus tard avant le 05 du mois concerné (Le montant de chaque facture étant identique tous les mois , en fin d'année une actualisation sur les consommations réelles sera effectuée et donnera lieu suivant les cas à un remboursement du trop perçu et dans le cas contraire à une facture à payer de rattrapage)

De ce fait, nous souhaitons que nos actionnaires favorisent leur règlement par des virements mensuels automatiques, en indiquent le numéro de la parcelle , leur montant étant identique jusqu'à la facture réelle annuelle ..

Une majoration sera automatiquement appliquée dès le premier jour de retard si les factures de charges (charges de fonctionnement, eau, électricité et divers) ne sont pas réglées à la date indiquée sur la dite facture.

Premier Rappel : 10,00 €
Deuxième Rappel : 50,00 €
Puis procédure de mise à l' Huissier aux frais de l'Actionnaire.

ARTICLE 7 - DROITS A L'INFORMATION DES ACTIONNAIRES.

Le code des sociétés prévoit de l'article 225-115 à 225-119 toutes les informations que tout actionnaire a droit.

Le conseil d'administration a mis en place parallèlement une information permanente au bureau disponible à tout moment ainsi qu'une information par E-mail, par panneaux d'affichage et par micro ponctuellement.

ID

ARTICLE 8– PERTE DU DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIVE

Toutes les conditions du présent règlement sont de rigueur.

L'actionnaire qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, ne peut se maintenir dans ce droit de jouissance exclusive notamment lorsqu'il ne paie pas les charges telles que définies à l'article 5-redevance et qu'il ne respecte pas le Règlement intérieur lié au droit de Jouissance.

Cet actionnaire devra remettre ses clés d'Accès du domaine et se verra notifier la durée de cette exclusion avec coupure d'Electricité et d'Eau de sa Parcelle.

En cas de non-paiement des charges de fonctionnement, une procédure judiciaire sera ouverte pour demander le paiement de celles-ci.
Faute de paiement des charges suite à la signification du jugement obtenu, une procédure de mise en vente des droits sociaux de l'actionnaire défaillant pourra être engagée conformément aux articles L212-3 et L212-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'actionnaire et le locataire, reconnaissent être informés du présent règlement et s'engagent à en respecter les conditions conformément aux codes de l'urbanisme et de l'habitation, ainsi que par la règlementation imposée par la Mairie de La Crau, sous peine d'exclusion du domaine LE PINEDOU.

Le non respect de ces règles entrainera , à l'encontre de l'Actionnaire concerné:

Un premier avertissement lui sera facturé : **50€ ttc**
Un second avertissement lui sera facturé : **100€ ttc**
Et en dernier recourt, la perte totale de son droit de jouissance de la parcelle, l'interdiction d'accès au Domaine et le fermeture de son compteur électrique et d'eau.

Ce présent document , modifié par le Conseil d' Administration en date du 10 Juin 2022, Annule et Remplace tous les autres règlement intérieur lié au droit de jouissance exclusif d'un emplacement.

L'actionnaire

Le Conseil d'Administration,

RESIDENTIEL DE LOISIRS
SA LE PINEDOU
160, Route de Maraval
83260 LA CRAU
Tél. 04 94 66 24 50
N° Siret : 309 787 877 00013
N° Gestion : 1977 B00 118

Le Président Directeur Général
Mr Claude SAVEAN
Représenté par Mr Serge SAVENKOFF

Les Administrateurs,

Directrice générale Adjointe
Mme Isabelle DUPUIS

Administrateur
Mr Serge SAVENKOFF