

CAP ESTEREL -REGLEMENT DE L'ASCAPE

L'objet du présent REGLEMENT est de fixer, dans l'intérêt commun de tous les résidents du site de Cap Esterel et pour l'optimisation de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de confort, d'hygiène et de sécurité, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne.

En vertu des statuts de l'ASCAPE, ce REGLEMENT sera appliqué par l'ensemble des Copropriétés et ASL secondaires, des Résidents, des Gestionnaires, des Commerçants et divers intervenants sur le site de Cap Esterel et ne peut être modifié que par délibération de l'Assemblée Générale de l'ASCAPE.

Il est donc demandé à chaque Copropriété d'ajouter les compléments ne figurant pas dans son propre Règlement Intérieur afin de respecter et appliquer le Règlement de l'ASCAPE.

Les PROPRIETAIRES, les GESTIONNAIRES et les COMMERCANTS sont tenus personnellement responsables de leurs agissements, de ceux de leurs locataires, visiteurs et clients, à quelque titre que ce soit.

Les LOUEURS PROFESSIONNELS et les COPROPRIETAIRES doivent remettre l'Annexe du présent REGLEMENT à leurs Clients ou Occupants.

ARTICLE 1 - SECURITE

Les règles générales de sécurité doivent être respectées avec la plus extrême rigueur.

1.1 – Exclusivement en cas de problème de sécurité, il peut être fait appel au Poste Principal de Sécurité (04 94 82 55 31) ou aux agents de la Sécurité.

1.2 - Les Propriétaires, Gestionnaires et Commerçants, s'interdisent tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

1.3 - Les enfants sont strictement sous la responsabilité de leurs parents qui veilleront à ce qu'ils ne fassent aucune dégradation aux parties communes et n'incommodent pas le voisinage de quelque manière que ce soit.

1.4- Il est en particulier interdit, et ce sur l'ensemble du site de CAP ESTEREL, d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des biens et des personnes. Les barbecues à charbon sont interdits.

ARTICLE 2 - VOIES DE CIRCULATION & STATIONNEMENTS

2.1- CAP ESTEREL étant un site touristique sans véhicules à moteur, la circulation n'y est autorisée temporairement et sous contrôle, que pour charger et décharger les véhicules ou pour cas de force majeure (PMR, Secours, etc...),

2.2 - La circulation et les manœuvres des véhicules à l'intérieur du domaine, sur les voies et aires de stationnement sont soumises aux dispositions du code de la route. A ce titre, la vitesse est limitée à 30 km/h dès l'entrée du village et à 15 km/h après les barrières d'accès. Les usagers sont tenus de respecter le sens des flèches de circulation, les règles résultant de l'implantation réglementaire de la signalisation verticale et horizontale.

2.3 - En dehors des Parkings, le stationnement ne doit pas excéder 15 minutes et il est interdit sur les voies des pompiers, devant les moyens de lutte contre l'incendie, les barrières de service, les issues de secours, les accès aux immeubles, les locaux à poubelles et techniques, les portes coupe-feux. En cas de stationnement sans droit sur ces voies, et selon les dispositions de l'article L325-12 du code de la route, il pourra être procédé à l'enlèvement du véhicule au frais du contrevenant. Il est interdit à tous véhicules de stationner sur les trottoirs et les pelouses. Le stationnement sur le parking de l'Hôtel de l'Esterel n'est pas autorisé aux véhicules non habilités.

2.4 - Les effets personnels restés dans les véhicules sur le site de Cap Esterel, y compris dans les parkings, sont à la seule responsabilité de leur propriétaire.

2.5 - L'ASCAPE décline toute responsabilité en cas d'accident survenu par le non-respect du présent REGLEMENT par les propriétaires de véhicules.

2.6 – En dehors des aires de livraisons de marchandises, tout commerçant ou prestataire désirant circuler régulièrement pour ses besoins professionnels dans le site ne peut le faire qu'au moyen de véhicules électriques.

ARTICLE 3 – NUISANCES & TRAVAUX

3.1 - Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants des Copropriétés sont formellement interdits, à toute heure, de jour comme de nuit et en toute saison.

3.2 - Les travaux les plus importants ne peuvent en aucun cas se dérouler dans la période comprise entre le 1^{er} avril et le 30 Octobre, sauf en cas de force majeure pour des raisons de sécurité ou d'urgence et après en avoir été autorisé par l'ASCAPE.

Dans l'éventualité où ces dates ne devaient pas être respectées, l'ASCAPE étant seule responsable de l'application de ce REGLEMENT, se réserve le droit de mettre immédiatement fin aux travaux en cours par tous recours et par voie judiciaire.

3.3– Les travaux et activités de réparations, bricolage et de maintenance bruyants sont seulement autorisés de 9h00 à 12h00 et de 15h à 18h du lundi au samedi et le dimanche de 10h00 à 12h00

3.4 - L'usage d'appareil électrique, dont les radios, téléviseurs, systèmes de sonorisation ou autres, et les activités en tous genres ne doivent en aucun cas engendrer de nuisances sonores perceptibles en dehors des locaux privés.

3.5 – Toutes activités et conversations dans les parties communes ne doivent pas gêner le voisinage, surtout après 23h00.

3.6 – Tous les Propriétaires, Gestionnaires, Commerçants, animations et/ou rassemblements, quels qu'ils soient, devront respecter ces exigences de volumes sonores et d'horaires. Les éventuels dépassements d'exception devront obtenir l'autorisation préalable et formelle de l'ASCAPE.

Il est important que l'harmonie de l'ensemble architectural du site soit respectée et préservée. Pour ce faire, tous aménagements et occupation des sols sur les parcelles appartenant à l'ASCAPE ou tous espaces et équipements gérés par l'ASCAPE, sont de la seule initiative de ses instances décisionnaires, et ne pourront être réalisés par quelque entité que ce soit, que sur son autorisation formelle et préalable.

Dans les domaines de copropriétés et ASL, toutes modifications ou aménagements immobiliers et tout ce qui contribue à l'harmonie générale du site doivent respecter les règles et autorisations au sein de ces instances sous couvert de leur syndic, et devront obtenir l'accord préalable de l'ASCAPE, quand bien même ces éléments constitueraient des parties privatives.

4.1 - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les grilles, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses, les murs et murets, la peinture (et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble des copropriétés ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du Syndicat de l'ASCAPE, quand bien même ces éléments constitueraient des parties privatives.

4.2 – Tout ajout ou modification des toitures, stores, toiles, volets, cloisonnements ou fermetures extérieures, boiseries, portes et fenêtres, garde-corps, etc... (doit être impérativement soumise avec le projet accompagné d'un croquis à l'approbation de l'Assemblée Générale de la Copropriété). Dans l'éventualité d'un vote positif, aucune réalisation ne peut être initiée sans l'approbation du Syndicat de l'ASCAPE.

4.3 – L'installation de groupes extérieurs de climatiseurs est soumise aux mêmes autorisations.

4.4 – La couleur des tissus doit impérativement correspondre aux références données par l'ASCAPE (DICKSON 7133 ou Blanc d'Espagne réf RVB 254 /253 /240, réf CMJN 0/0/6/0 et réf TSL 56/88/97) ou s'en rapprocher le plus possible.

4.5- Il est interdit d'installer sur les terrasses des armoires, des appareils électro-ménagers tel que réfrigérateur, lave-linge ou lave-vaisselle visibles de l'extérieur.

4.6– Les règles de vie de la copropriété doivent impérativement être appliquées et pourront faire l'objet de rappel et actions coercitives l'attention des syndics en charge de leur application. L'étendage de linge de toutes natures dans les parties communes, les coursives, aux fenêtres, sur les garde-corps, les murets de terrasse ainsi que sur les cordages de délimitation est interdit. Seules les barres installées sur les terrasses et balcons ainsi que les étendages mobiles sont destinées à cet usage.

4.7 – Les Commerces devront respecter, au-delà des règles de copropriété auxquelles ils sont soumis, les règles instituées par l'ASCAPE dans le cadre de leur mode de fonctionnement, soit par la voie de leur règlement spécifique, soit par instructions et notes formelles émises par l'ASCAPE. En particulier, ils devront respecter les limites d'occupation extérieures telles que définies sur les parties communes de leur copropriété ou de l'ASCAPE, et devront faire en sorte que leur devanture soit belle et attractive.

Dans l'éventualité où un commerce serait désaffecté, la vitrine devra être décorée (poster, autocollant, trompe l'œil ou autre) pour en masquer l'intérieur, après approbation du projet par l'ASCAPE.

4.8- Les parties communes doivent constamment être dégagées et propres, aucun des occupants ne peut y entreposer ses affaires personnelles et en aucun cas servir de garage aux motos, bicyclettes, voitures d'enfants ou autres.

4.9 – Les rez-de-jardin doivent impérativement rester accessibles aux équipes d'intervention techniques et d'entretien des espaces verts.

Leurs clôtures éventuelles acceptées par l'Assemblée Générale de la copropriété concernée, doivent respecter les indications de l'ASCAPE

4.10– Les sacs de linge ou les sacs poubelles ne pourront en aucune manière être déposés, même momentanément, dans les couloirs, coursives, terrasses, espaces communs, jardins etc.... ils devront être enlevés dès les ménages des appartements terminés.

4.11 – En règle générale, toute utilisation d'un espace appartenant à un tiers, devra être précédée d'une demande expresse et suffisamment à l'avance à l'ASCAPE ou à son propriétaire légitime.

ARTICLE 5 – COMPORTEMENTS & TENUES VESTIMENTAIRES

5.1 – Espaces aquatiques : Pour des raisons d'hygiène, la tenue de bain est celle autorisée par la Ville de SAINT RAPHAËL,

5.2 - Il est interdit de jouer au Tennis et au Golf dans des tenues inadéquates à ces activités.

5.3 - Il est recommandé de se vêtir et de se comporter de manière décente, quel que soit le lieu du site de Cap Estérel .

DANS TOUT LE SITE DE CAP ESTEREL, EN DEHORS DES INSTRUCTIONS PARTICULIERES CI-DESSUS, LES REGLEMENTATIONS DE LA VILLE DE SAINT RAPHAËL S'APPLIQUENT ET EN PARTICULIER LE CODE VESTIMENTAIRE QUI INTERDIT AUX HOMMES ET AUX FEMMES D'ETRE EN MAILLOT DE BAIN EN DEHORS DES ESPACES AQUATIQUES.

ARTICLE 6 - ANIMAUX

6.1 - Les COPROPRIETAIRES ou occupants qui ont un animal domestique doivent scrupuleusement veiller à ce qu'il ne divague pas et qu'il ne crée aucune gêne au voisinage soit par leurs aboiements, soit par leur manque de propreté.

Dans les espaces communs, ils devront exclusivement être tenus en laisse ou portés.

6.2 – **Les excréments des animaux doivent obligatoirement être ramassés.** Il est à signaler que divers distributeurs de sacs plastiques sont répartis sur le site.

ARTICLE 7- ORDURES MENAGERES& DECHETS VOLUMINEUX

7.1- Les ordures ménagères, préalablement mises dans des sacs fermés, doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet dans les locaux à ordures, en respectant le tri sélectif.

7.2 - Les contenants en verre devront être déposés dans les containers situés à l'extérieur des bâtiments et jamais dans les locaux à ordures.

7.3- Les déchets générés par les travaux et démolitions (parois murales, carrelages, gravats, sanitaires etc) doivent être évacués dans les meilleurs délais à la décharge municipale par celui qui réalise les travaux (car les services des ordures de CAP ESTEREL n'a pas la charge de ces détritrus)

7.4 - Les encombrants de toute nature (mobilier, appareils ménagers etc.....) sont à déposer par les COPROPRIETAIRES directement à la déchetterie (en haut du Village, après les Bastides) après en avoir fait la demande auprès du Poste Principal de Sécurité.

7.5 - En cas de non-respect de ces dispositions, les frais correspondant seront répercutés par l'ASCAPE sur les charges du Propriétaire ou du Syndic.

ARTICLE 8 - LOCATIONS

8.1 - Les locations consenties entraînent l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent Règlement Intérieur qui est résumé dans l'Annexe.

8.2 - Cette Annexe devra être jointe aux contrats de location pour rappeler cette obligation.

8.3 - L'inexécution par le locataire d'une ou plusieurs dispositions du règlement fera l'objet d'un rappel au Propriétaire ou son Syndic, qui sera de toute façon responsable vis-à-vis des voisins et de l'Association Syndicale, des nuisances ou des dégâts qui auront été provoqués.

8.4 - CAP ESTEREL étant un Village Résidentiel de Vacances, il est rappelé que la loi Hoguet ([Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#)) définit la location saisonnière comme la location d'un logement pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs, ce qui signifie que les appartements ne peuvent être loués à l'année, sauf dérogation explicite demandée à l'approbation du Syndicat de l'ASCAPE.