

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.

Chaque Copropriété devra prendre les mesures nécessaires pour se conformer au présent REGLEMENT, éventuellement en complétant son propre Règlement Intérieur qui pourra être plus restrictif que celui-ci sans jamais en minorer les exigences.

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.

Dans la limite de leur mandat et de leurs obligations contractuelles, les Syndics des copropriétés et ASL secondaires seront garants du respect du présent règlement.

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 et 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 à l'intérieur du 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 avoir été formellement autorisés par l'ASCAPE.

Responsable de l'application de ce REGLEMENT, l'ASCAPE se réserve le droit de mettre immédiatement fin aux travaux en cours, par tous moyens ou recours et notamment par voie judiciaire, dans l'éventualité où ces dates pourraient ne pas être respectées.

3.3 - Les travaux et activités de réparations, bricolage et de maintenance bruyants sont seulement autorisés de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 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 - Toute manifestation, événement, animation et/ou rassemblement, quel qu'en soit l'organisateur, Propriétaires, Gestionnaires, Commerçants ou toute autre entité contractante ou mandatée devra respecter ces exigences d'horaires et de volumes sonores. Toute dérogation exceptionnelle devra obtenir l'autorisation formelle et préalable de l'ASCAPE.

ARTICLE 4 - HARMONIE DU BATI & ESPACES COMMUNS DU SITE DE CAP ESTEREL

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 l'emprise des copropriétés et ASL, tout aménagement immobilier ou plus généralement, toute modification de ce qui contribue à l'harmonie générale du site, doit respecter les règles et autorisations internes sous la responsabilité du Syndic, et devront obtenir l'accord préalable de l'ASCAPE, quand bien même ces éléments constitueraient des parties privées.

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 privées.

4.2 - Tout projet d'ajout ou modification des toitures, stores, toiles, volets, cloisonnements ou fermetures extérieures, boiseries, portes et fenêtres, garde-corps, etc... doit être impérativement soumis, 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 préalable du Syndicat de l'ASCAPE.

4.3 - 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.

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

4.5 - Les panneaux pour annoncer que des appartements sont en VENTE ou à LOUER sur les parties communes de l'ASCAPE et/ou des Copropriétés, sont strictement interdits. Sur les parties privées, visibles de l'extérieur, la pose de ces panneaux doit être soumis à l'acceptation de l'AG de Copropriété et ceci pour une durée déterminée.

4.6 - Les règles de vie de la copropriété doivent impérativement être appliquées et pourront faire l'objet de rappels et/ou d'actions coercitives envers les syndicats en charge de leur application dès lors que les nuisances débordent du cadre de la copropriété.

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 - Au-delà du respect des règles de la copropriété dans laquelle ils sont situés, les Commerces sont soumis à un règlement spécifique définissant le cadre et le mode de fonctionnement de leur activité. En particulier, ils devront respecter les limites d'occupation extérieures spécifiées par le cahier des charges relatif aux parties communes de leur copropriété ou de l'ASCAPE et devront faire en sorte de maintenir leur devanture propre et en bon état de conservation.

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.

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 faire l'objet d'une autorisation préalable de son propriétaire légitime. L'éventuelle demande d'autorisation auprès de celui-ci devra lui être adressée au plus tard 15 jours francs avant la date d'utilisation.

ARTICLE 5 – CLIMATISATION FIXE DANS UN APPARTEMENT

5.1 - L'installation d'un système de climatisation fixe dans un appartement à Cap Estérel n'est pas autorisée au regard des règlements des copropriétés (chapitre 1, article 12, alinéas « c ») compte tenu des nuisances sonores que peut engendrer l'usage d'appareils électriques, et (alinéa « d ») de l'interdiction de réaliser des constructions et des installations sur terrasses privatives.

5.2 - Toutefois, à titre dérogatoire, tout propriétaire désirant faire installer un système fixe de climatisation pourra soumettre son projet à l'approbation du syndicat de sa copropriété puis à celle du Syndicat de l'ASCAPE, de la façon suivante :

5.2-1 - Le propriétaire demandeur adressera au Syndic de sa copropriété ou ASL, par lettre recommandée, avant le 30 septembre, et au plus tard un mois avant l'AG, une demande d'autorisation qui devra être soumise au vote en Assemblée Générale du syndicat des copropriétaires ou membre de l'ASL concernée (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) Cette demande devra inclure un dossier complet du projet comportant un descriptif détaillé et un croquis précis devant être conformes aux caractéristiques définies ci-après au §5.3.

5.2-2 - Le syndic devra mettre à l'Ordre du Jour de l'Assemblée Générale la demande du copropriétaire. Si la copropriété n'en est pas équipée, le CS devra envisager d'installer ou non des sous-compteurs électriques individuels, ce qui fera l'objet d'une résolution complémentaire à soumettre à l'AG.

5.2-3 - Il est recommandé d'obtenir, pour l'AG, l'accord écrit des voisins les plus proches (appartement de droite et de gauche, au-dessus et au-dessous de l'appartement désirant réaliser une installation)

5.2-4 - Si le projet est approuvé par l'AG du syndicat de sa copropriété, le propriétaire demandeur adressera le résultat de ce vote au Syndicat de l'ASCAPE qui validera ou non le projet, sa décision étant sans appel.

5.3 - CAHIER DES CHARGES DE L'INSTALLATION

Aucun élément de l'installation ne pourra contrevenir aux exigences sonores et/ou nuire à l'harmonie des façades entre les copropriétés de Cap Estérel. En cas de contestation, le PLU de Saint-Raphaël ou le Cahier des Charges de l'ASCAPE (s'il est plus restrictif) seront les seules références prises en compte.

5.3-1 - Le système de climatisation, sera de type « split ou multisplit » composé d'une unité extérieure et d'une, ou plusieurs unités intérieures, à l'exclusion des monoblocs fixes, trop bruyants, et devra impérativement être mis en service par un professionnel titulaire du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et ayant une habilitation HFF (Habilitation aux Fluides Frigorigènes) et les certifications QUALIBAT (n° 5512, 5522, 5541, 5412 et 5421).

5.3-2 - Les installations devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs. S'ils sont à l'extérieur, ils devront être couverts d'un cache, éventuellement masqué par de la végétation en rez-de-jardin. S'ils modifient l'aspect d'une façade, le projet devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

Si une unité est installée en extérieur, posée au sol ou suspendue, elle devra impérativement être fixée sur des silentblochs (coussins amortisseurs des vibrations) et ne devra en aucun cas empiéter de quelque manière que ce soit à l'extérieur du volume du lot du copropriétaire concerné. L'installation devra être précisée sur un plan joint au dossier présenté (§5.2.1).

5.3-3 - L'alimentation électrique des unités extérieure(s) et intérieure(s) devra être exclusivement raccordée à une ligne dédiée, directement à partir du disjoncteur. Le raccordement à partir du réseau d'éclairage n'est pas conforme à la norme NF C 15-100.

5.3-4 - La liaison frigorifique et l'alimentation électrique entre l'unité extérieure et la, ou les, unité(s) intérieure(s) devront se faire par l'intérieur de l'appartement. Si des raisons techniques rendent exceptionnellement nécessaire la pose de goulottes extérieures, celles-ci devront être peintes dans la couleur de la façade sur laquelle elles seront fixées.

5.3-5 - Les eaux de condensation (condensats) devront être récupérées (par gravitation ou avec l'aide d'une pompe de relevage) dans les descentes existantes d'eau domestiques ou pluviales (voire directement sur les pelouses pour les rez-de-jardin), et ne pas être évacuées par les goulottes, ou les trop-pleins des terrasses.

5.3-6 Le flux d'air chaud ne devra pas être dirigé vers les proches voisins

5.3-7 L'unité extérieure ne devra pas avoir une puissance sonore de plus de 45 dB, à la source de l'appareil, et en tout état de cause, ne pas dépasser les valeurs réglementaires autorisées, mesurées sur les parties communes et les terrasses avoisinantes des côtés, du dessus et du dessous où sera fixée l'unité extérieure. Voir REGLEMENTATION ci-après.

Pour information, le niveau de la nuisance sonore se mesure en « émergence », + 5db de 7h à 22h, et + 3db de 22h à 7h. L'émergence selon la définition AFNOR, est la différence entre le niveau de pression acoustique mesuré lorsqu'un appareil est à l'arrêt comparé au niveau mesuré lorsque l'appareil est en fonctionnement.

L'émergence prend en compte le bruit ambiant (un jardin calme fait environ 20db) le niveau de bruit acceptable pour le voisinage est : le jour maximum de 25db et la nuit de 23db. (On rappelle que l'intensité du bruit double tous les 3 db.)

5.3-8 En cas de travaux à réaliser par la copropriété nécessitant l'enlèvement de l'unité extérieure (par exemple pour un ravalement) le copropriétaire s'engage à démonter son installation à ses frais.

5.3-9 En cas de nuisance de quelque nature que ce soit, la responsabilité exclusive en incombera au propriétaire de l'installation.

5.3-10 Les installations existantes devront être mises en conformité avec les règles de pose ci-dessus énoncées.

5.3-11 Toute contravention à l'une quelconque de ces obligations sera de nature à justifier l'enlèvement de l'installation y compris par voie de référé.

REGLEMENTATION :

L'article R. 1334-31 du Code de la santé publique dispose qu'« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ».

Le bruit généré par le module extérieur du climatiseur est considéré comme un bruit de comportement. Si ce bruit est répétitif, intense ou qu'il dure dans le temps, il peut être considéré comme un trouble anormal du voisinage. De 22h à 7h du matin, il peut même être assimilé à du tapage nocturne. Si aucune solution amiable n'est trouvée, les voisins gênés par le bruit peuvent faire constater la nuisance sonore par huissier et/ou par différents témoignages et porter le litige devant les tribunaux. Le juge peut alors ordonner l'insonorisation de l'installation voire son démontage.

ARTICLE 6 – COMPORTEMENTS & TENUES VESTIMENTAIRES

6.1 – Espaces aquatiques : Pour des raisons d'hygiène, la tenue de bain est celle autorisée par la ville de St Raphaël.

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

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

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 7 - ANIMAUX

7.1 - 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.

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

ARTICLE 8- ORDURES MENAGERES & DECHETS VOLUMINEUX

8.1 - 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.

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

8.3 - 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, et dans tous les cas au plus tard avant la fin du chantier, le service des ordures de CAP ESTEREL ne prenant pas charge en ces détritrus.

8.4 - 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.

8.5 - En cas de non-respect de ces dispositions, les frais d'enlèvement seront imputés par l'ASCAPE sur la copropriété identifiée, charge au Syndic d'en répartir le montant sur le(s) Propriétaire(s) concerné(s).

ARTICLE 9 - LOCATIONS

9.1 - Les locations consenties entraînent l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent Règlement Intérieur.

9.2 – Ce REGLEMENT ou au minimum un résumé des règles de vie qu'il comporte devra être joint aux contrats de location pour en rappeler les obligations.

9.3 – Le non-respect par le locataire d'une ou plusieurs dispositions du REGLEMENT pourra faire l'objet d'un rappel au Propriétaire (ou à défaut à son Syndic) qui reste seul responsable des nuisances ou des dégradations qui auront été provoqués par son locataire dont il est garant vis-à-vis de la Copropriété et/ou de l'ASCAPE.

9.4 - 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 soumise à l'approbation du Syndicat de l'ASCAPE.