

# Livret d'accueil à l'Estivalière



Notre site internet : [estivaliere.fr](http://estivaliere.fr)

La voile est l'emblème de l'Estivalière  
Elle propulse le bateau sur lequel vous avez embarqué

Prenons connaissance des règles de vie à bord  
Définissons ensemble, lors de nos assemblées générales,  
où nous voulons aller

Accompagnons l'équipage élu qu'est  
**le conseil syndical**

## Rappelons-nous

Qu'il n'y aura jamais de bon vent et de bon port pour celui qui ne sait où il va

Edition 2014

## 1. Introduction

Vous venez d'acquérir un appartement à l'Estivalière. Bienvenue à Golfe-Juan et dans notre copropriété ! L'expérience montre que les nouveaux copropriétaires sont parfois un peu désarçonnés par le fonctionnement d'une copropriété ; d'où ce livret, qui peut probablement avoir aussi quelque utilité pour les copropriétaires plus anciens. Bien entendu, ce livret a vocation à être enrichi.

## 2. Le principe d'une copropriété

Les immeubles en copropriété sont divisés en lots qui appartiennent chacun à une personne différente. Chaque lot comporte une partie privative et une quote-part des parties communes (voir §4 ci-après).

- Avantage : le partage à plusieurs des coûts de la propriété et de ses travaux éventuels.
- Inconvénient : un certain formalisme et des contraintes liées à la vie collective.

## 3. Les textes qui régissent les copropriétés

Les textes régissant les copropriétés sont nombreux, mais cinq textes ou familles de textes doivent retenir plus particulièrement notre attention :

- La loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée (texte qui s'applique à toutes les copropriétés) ; la dernière modification date du 22 juin 2013 ;
- Le décret 67-223 du 17 mars 1967 (texte qui s'applique à toutes les copropriétés) ;
- Le règlement de copropriété de l'Estivalière (spécifique à notre copropriété) ; il souffre notamment du fait que la copropriété a été réalisée en plusieurs tranches, et qu'il n'a pas été complètement adapté à la situation définitive de l'ensemble immobilier ;
- Des règlements « pour la vie de tous les jours »,
- Des décisions votées en assemblée générale sur des sujets variés.

## 4. Parties privatives / Parties communes

Normalement, et conformément au bon sens, est privatif ce qui est réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ; est commun ce qui profite à tous. Mais cette distinction n'est pas toujours évidente, et le règlement de copropriété peut apporter des précisions. Par exemple, suivant les copropriétés, les balcons peuvent être des parties communes et/ou des parties privatives ! Ce qui suit représente la situation à l'Estivalière (pour avoir une vue exhaustive, se reporter au règlement de copropriété) :

**Sont considérées comme parties privatives :**

- Les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes,
- Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements, est mitoyenne.
- Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtres intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc..),
- Les menuiseries internes y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,
- Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires,

- Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- Les installations électriques de chaque appartement depuis le secteur,
- Les sonneries et installations téléphoniques,
- Les installations de chauffage, les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement.
- Les vitrages, glaces, miroirs,
- Les châssis à tabatière,
- La peinture des choses privées,
- Les papiers, tentures et décors,
- les balcons sont à usage privatif (l'entretien des barrières métalliques, des peintures des murs de balcons et des sols sont à la charge des copropriétaires), Les références couleurs sont à respecter ;

**Sont considérées comme parties communes :**

- Le sol, les cours et les jardins,
- Les clôtures,
- L'ensemble des fondations,
- La dalle en béton formant couverture des parkings P1 et P2,
- Les tuyaux et canalisations de toute nature lorsqu'il desserviront l'immeuble,
- Les locaux de la conciergerie, bien que situés dans le corps du bâtiment A,
- Les boîtes à ordures, les instruments de nettoyage des parties communes,
- Les antennes collectives de télévision,
- Les locaux affectés au transformateur, bien que situés dans le corps du bâtiment A,
- Le local PTT,
- Et, de façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectée à l'usage commun des seuls copropriétaires d'un bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**Les copropriétaires n'ont pas le droit de disposer des parties communes.** Ils n'en ont qu'un droit **d'usage et de jouissance**.

## 5. Le syndic

Notre syndic est actuellement **CITYA LONGUET NEEL**

Mandaté par les copropriétaires pour la gestion quotidienne de l'immeuble, il est notamment chargé des tâches suivantes :

### a. La gestion technique

Le syndic :

- Coordonne l'entretien des parties communes (nettoyage, contrôle des ascenseurs, etc....) ;
- Informe l'assemblée générale lorsque des réparations urgentes sont requises et veille à ce que l'assemblée puisse prendre une décision bien documentée (par exemple en soumettant des devis) ;
- Veille au bon suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale ;
- A le pouvoir de faire exécuter des réparations urgentes.

## **b. La gestion administrative**

Le syndic :

- Veille à la gestion administrative de la copropriété ;
- Convoque l'assemblée générale, y participe, rédige un rapport de celle-ci et l'envoie dans un délai raisonnable à chacun des copropriétaires ;
- Conclut -après approbation par l'assemblée générale- des contrats avec des fournisseurs (entretien, assurance, équipements utilitaires, etc...), demande des devis, etc. ;
- Conserve tous les documents de la copropriété ;
- Convoque une assemblée générale extraordinaire dans le cas d'événements importants (dégâts sérieux, coûts inhabituels, affaires juridiques, etc.).

## **c. La gestion financière**

Le syndic :

- Exécute la comptabilité de la copropriété ;
- Veille au paiement ponctuel des fournisseurs ;
- Etablit une estimation des coûts pour l'exercice comptable à venir et demande -après approbation par l'assemblée générale- des provisions aux copropriétaires ;
- Etablit chaque année un tableau détaillé des rentrées et des débours et l'envoie aux copropriétaires ;
- Assure la gestion du fonds de réserve (= fonds qui doit permettre de faire face à des frais importants et inattendus.)

## **d. La représentation**

Notamment en cas de poursuites judiciaires, c'est le syndic qui représente généralement la copropriété.

# **6. Le conseil syndical**

Le conseil syndical (CS) de copropriété est l'organe de contrôle au sein du syndicat de copropriétaires. Sa mission est la suivante : « il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat ».

Le conseil syndical se doit donc de contrôler la gestion du syndic, et aussi de l'assister en étant, en quelque sorte, l'intermédiaire entre le syndic et les copropriétaires. Mais il doit aussi faire plus, et préparer l'avenir.

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision, sauf s'il est mandaté pour une tâche précise par l'assemblée générale.

Les membres du conseil syndical sont actuellement élus par l'assemblée générale parmi les copropriétaires. Ils sont ordinairement élus pour un an (mandat renouvelable sans limitation). Des membres suppléants peuvent être élus (ils ne sont pas élus pour suppléer les membres titulaires en cas d'absence momentanée, mais au contraire pour remplacer un membre titulaire décédé, ou démissionnaire). Les membres du CS désignent entre eux leur Président(e) (le Président du CS n'est donc pas élu directement par les copropriétaires, contrairement au Président de séance des AG), un vice-Président(e), un(e) secrétaire.

Le conseil est structuré en commission afin de renforcer son efficacité

Dans certains cas particuliers, certains conseillers syndicaux peuvent être désignés pour leur compétence personnelle sans être élus par l'assemblée générale de l'ensemble immobilier.

Tous les membres du CS, Président compris, sont bénévoles ; ils n'ont aucune rémunération, mais ils peuvent prétendre à des remboursements de frais mineurs engagés au bénéfice de la copropriété.

Le conseil syndical peut se faire assister par les spécialistes de son choix.

## 7. Les assemblées générales

Les assemblées générales (AG) sont des moments importants de la vie de la copropriété :

- On y discute et on vote les travaux et autres installations d'équipements collectifs qui conditionneront la préservation de l'immeuble dans le temps et sa valeur (et, bien entendu, le montant des futures charges) ;
- Si la présence de tous les copropriétaires est facultative, participer aux AG est l'occasion de faire connaître son point de vue ;
- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes de l'immeuble ;
- L'AG est souveraine, et elle peut refuser des travaux jugés utiles par le conseil syndical (ou, symétriquement - bien que ce soit plus rare-, voter des travaux jugés inutiles par le conseil syndical) ;
- Suivant le type de décisions à prendre, les AG de copropriétaires statuent à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue, la double majorité (et même un quatrième niveau, l'unanimité), selon la loi du 10 juillet 1965 (voir détails ci-après).

Les AG ont ordinairement lieu une fois par an, mais il est dans certains cas nécessaire d'organiser des assemblées générales extraordinaires.

Au début de chaque AG, les copropriétaires désignent le bureau de l'assemblée, et notamment le Président de séance.

**Remarque 1** : il y a un grand intérêt à être présent (ou, si ce n'est vraiment pas possible, à **envoyer son « pouvoir » à quelqu'un**) pour éviter un blocage dans la gestion de l'immeuble... et la convocation éventuelle d'une nouvelle assemblée, avec ce que cela comporte de problèmes et de coûts supplémentaires.

**Remarque 2** : le mandat (qu'on appelle aussi « pouvoir ») est obligatoirement écrit. Le mandant (celui qui donne le mandat) peut spécifier quel devra être le vote de son mandataire (celui qui reçoit le mandat) pour chaque résolution. Il peut aussi ne rien préciser, ce qui laisse le mandataire libre de ses choix et même de voter pour une résolution contraire aux souhaits ou aux intérêts de son mandant. Le mandat peut être en blanc ou au nom d'un mandataire. Il faut noter qu'il est prévu la possibilité de substitution de ce mandataire en cas d'empêchement (ou si celui-ci dispose de trop de « pouvoirs »).

## 8. Les majorités

Les différentes résolutions qui figurent à l'ordre du jour de l'AG sont votées par les participants (en tenant évidemment compte des « pouvoirs » envoyés par les copropriétaires absents). Suivant la nature de la résolution, différentes majorités sont requises, comme expliqué ci-après.

### a. La majorité simple (article 24)

Elle correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui ont voté. Ce qui exclut donc les abstentionnistes dans le calcul de cette majorité.

Elle concerne toutes les décisions de gestion courante de l'immeuble, et suffit chaque fois que la loi n'a pas exigé une autre majorité. Exemples : travaux d'entretien sur les parties communes et les équipements, approbation des comptes, etc.

A noter que la mise à jour du règlement de copropriété, pour tenir compte de nouveaux textes parus, peut se faire avec cette majorité simple.

## **b. La majorité absolue (article 25)**

Elle correspond à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou non à l'assemblée. Exemples de décisions concernées : la réalisation de travaux obligatoires du fait de dispositions législatives ou réglementaires (portes d'ascenseurs, ravalements, etc.), la nomination du syndic, etc.

Dans la plupart des cas, si l'assemblée ne dégage pas une majorité absolue, la même assemblée peut statuer, dans un second vote, à la majorité de l'article 24.

## **c. La double majorité (article 26)**

Il faut réunir à la fois les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non. Il s'agit de décisions importantes, par exemple l'acquisition ou l'aliénation de parties communes (sans changement de destination de l'immeuble), ou encore l'établissement ou la modification du règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage et la gestion des parties communes, etc.

## **d. L'unanimité**

La loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires quand il s'agit de décisions fondamentales qui modifient les grands équilibres de l'immeuble. Par exemple, l'aliénation de parties communes, avec changement de destination de l'immeuble, ou encore la modification de la répartition des charges.

## **9. Les tantièmes**

Les tantièmes sont une notion qui permet de connaître la valeur relative de chaque lot et la part que chaque lot doit acquitter en charges. En effet, chaque lot comprend, en plus des parties privatives, une quote-part de parties communes.

Cette quote-part de parties communes est exprimée en tantièmes. La répartition des tantièmes apparaît dans un état descriptif de division, annexé au règlement de copropriété (cette information figure dans les actes de vente).

Ces tantièmes (ou millièmes) permettent de répartir les charges communes de propriété entre tous les copropriétaires. Les tantièmes déterminent aussi le nombre de voix dont dispose le copropriétaire aux assemblées générales.

Pour le calcul des charges (voir ci-après), on distingue les tantièmes « charges communes générales pour l'ensemble immobilier », les tantièmes « charges communes générales par immeuble » et les tantièmes attachés à certains postes de dépenses spécifiques, comme les ascenseurs.

## **10. Les charges**

Les charges de copropriété sont les dépenses que doivent supporter collectivement les copropriétaires au titre de l'entretien de l'immeuble. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges (générales ou spéciales). Les modalités du vote des charges et de leur paiement dépendent des caractéristiques des dépenses (courantes ou exceptionnelles).

### **a. Dépenses courantes**

Chaque année, les copropriétaires votent un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes relatives aux parties communes et aux équipements communs. Ces dépenses couvrent leur maintien en l'état, leur fonctionnement, et leur administration.

Dans ce cadre, les charges relatives aux dépenses courantes sont intégrées dans le budget prévisionnel quelle que soit leur nature (générales -par exemple nettoyage des parties communes- ou spéciales -par exemple ascenseurs-).

## **b. Dépenses exceptionnelles**

Les gros travaux (hors maintenance) doivent faire l'objet au cas par cas d'un vote des copropriétaires. Les dépenses correspondantes ne peuvent être intégrées dans le budget prévisionnel. Il s'agit par exemple des travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble. Dans l'objectif d'économie d'énergie ces dépenses font l'objet d'un plan pluriannuel.

En pratique, ces dépenses sont votées en même temps que les travaux et peuvent alors faire l'objet d'un appel de charges, ou de provisions spéciales.

Il est obligatoire de procéder à un vote séparé pour les honoraires du syndic correspondant à chacun de ces travaux.

## **11. Le paiement des charges**

Chaque copropriétaire doit assumer le paiement des charges votées à hauteur de sa quote-part.

### **a. Dépenses courantes**

Les charges prévues au budget prévisionnel sont financées par le versement de provisions. Ces provisions sont versées par les copropriétaires au syndic de copropriété. Elles sont égales au quart du budget voté, sauf décision contraire de l'assemblée générale. La provision doit être réglée le premier jour de chaque trimestre. Avant la date d'exigibilité, le syndic de copropriété adresse une lettre simple à chaque copropriétaire indiquant le montant exigible.

### **b. Dépenses exceptionnelles**

Lors du vote des dépenses exceptionnelles, l'assemblée générale fixe le montant de la dépense et la date d'exigibilité des provisions correspondantes. Avant la date d'exigibilité fixée par l'assemblée générale, le syndic de copropriété adresse une lettre simple à chaque copropriétaire indiquant l'objet de la dépense et le montant de la somme exigible.

A l'Estivalière, les dates d'appel de fonds sont ordinairement proposées pour étaler autant que faire se peut les dépenses. En d'autres termes, on évite de faire coïncider les dates d'appel de fonds pour les dépenses courantes et les dépenses exceptionnelles.

Le lecteur trouvera en annexe 3 un exemple commenté d'appel de charges.

## **12. Pour en savoir plus... site Internet de l'Estivalière**

Adresse du site : <http://estivaliere.fr>      **Gardons le contact !**

De nombreux sites Internet et associations permettent d'aller encore plus loin.

Il existe aussi de nombreux ouvrages plus ou moins spécialisés qui traitent des copropriétés.

Quand on étudie en détail certaines questions, on se rend cependant compte que tout n'est pas « gravé dans le marbre » et qu'il peut exister parfois des interprétations divergentes...

## **13. Cas particulier de l'Estivalière**

L'ensemble des dispositions réglementaires ci-avant s'applique bien évidemment à l'Estivalière.

Il faut cependant avoir à l'esprit que la construction des immeubles d'habitation a eu lieu en plusieurs phases : Estivalière 1, 2. Cela induit deux règlements de copropriété distincts.

Concernant les autres décisions d'AG, il convient de mentionner les quelques décisions suivantes, qui ont un impact direct sur la vie quotidienne :

**NB : ne pas oublier que le bon sens impose de ne rien faire, dans une copropriété, qui puisse gêner les autres.**

C'est une règle de base qu'il est bon de ne jamais oublier

## les ponts du navire (balcons)



## Règles d'usage et d'entretien

### Constats

Depuis plusieurs hivers, de nombreuses pluies violentes se sont abattues sur toute la France et notamment en région PACA. Nous avons pu constater de véritables bourrasques principalement dans le sens des vents dominants soit Nord Est.

Ce phénomène climatique s'amplifie et devrait, d'après les spécialistes, s'amplifier encore d'année en année.

Compte tenu de la durée de ces phénomènes (en jours) cela se traduit par certaines infiltrations sur les balcons essentiellement Nord Est occasionnant des dégradations par capillarité ou infiltration dans les murs et dans les appartements.

Cela se traduit par la nécessaire réfection des balcons d'où un coût élevé pour chacun d'entre-nous.

Ces dégradations s'amplifient lorsque :

- les rigoles et les gargouilles sont mal entretenues voire bouchées par de la terre ou du sable,
- sur certains balcons, des plantes prennent même racine sur cette terre,
- l'occupant ne prend pas la précaution de racler les éventuels flashs d'eau après un fort orage.
- l'occupant arrose trop abondamment les plantations en pots.

## Recommandations

Afin de diminuer ces nuisances et limiter les coûts pour la copropriété donc pour chacun d'entre-nous, nous recommandons les opérations suivantes :

- Racler le balcon après un fort orage
- Ne jamais boucher les rigoles de collecte d'eau de pluie
- Déboucher au moins deux fois par an les gargouillettes
- Eviter d'installer des plantes à fort besoin d'eau.
- Ne pas arroser abondamment et prendre la précaution de racler l'eau après un arrosage trop abondant. Si vos pots de plantes reposent au sol, il faut les surélever de 5 cm environ pour éviter l'humidité sur le carrelage. Un plateau de recueil d'eau d'arrosage est conseillé.

**Nota :** La prise en charge par notre assurance collective ou par nos assurances individuelles de la réparation des désagréments n'est pas effective en cas de non respect de ces consignes.

Nous demandons à chacun des copropriétaires de respecter ces recommandations et de les faire respecter par leur locataire ou leurs amis occupants.

Si une expertise devait imputer les causes de la dégradation à un entretien insuffisant, nous serions contraints de répercuter tout ou partie des frais au copropriétaire en cause.

Le conseil syndical



## RECOMMANDATIONS de VIE à BORD dans la RESIDENCE <<L'ESTIVALIERE>>

### INTRODUCTION

Le but de ces recommandations est de permettre de **BIEN VIVRE à L'ESTIVALIERE**. Certaines de ces recommandations sont impératives car inscrites dans le **Règlement de Copropriété**. D'autres sont des invitations pressantes pour préserver, voire à améliorer la qualité de la vie et de l'environnement dans la Résidence. Elles s'adressent aux copropriétaires en premier lieu et à leurs locataires ou amis en second lieu.

### 1. - PARKINGS

- Les parkings numérotés sont des emplacements privés **QUI NE PEUVENT ETRE UTILISES SANS L'ACCORD DES COPROPRIETAIRES**.

### 2. - HYGIENE et PROPRETE

- Les moquettes, revêtements de sol et muraux, couloirs, sas et garages doivent être maintenus en bon état de propreté. **Lors de travaux ou de déménagements, demander aux entreprises de protéger sols et murs d'une manière adéquate.**
- **Vide-ordures** : n'utiliser que des sacs plastiques. Ne pas engorger la goulotte d'admission. **Descendre au local-poubelles, situé en sous-sol, les sacs trop encombrants. Ne rien déposer dans les locaux vide-ordures tels que cartons et objets encombrants, y compris dans les parties communes. L'enlèvement des objets encombrants a lieu une fois par mois, s'informer de la date auprès du gardien.**
- **Parkings et Garages** : protéger le sol des projections d'huile au moyen de cartons. Le lavage ou l'entretien mécanique des véhicules est **INTERDIT** sur l'ensemble de la Résidence.
- **Hygiène** : INTERDICTION de secouer nappes, tapis, draps, cendriers, etc... par les terrasses. Plusieurs stores ont été sévèrement endommagés par le jet de cigarettes allumées ou de détergents. Les résidents situés en rez-de-jardin sont directement exposés à ces nuisances.

### 3. – SECURITE

- Les bouteilles de gaz sont interdites dans les appartements car trop dangereuses.
- Refermer systématiquement derrière soi, les portes d'accès en s'assurant de leur fermeture effective : entrées, caves, garages, etc...
- **NE JAMAIS DONNER L'OUVERTURE DE PORTE** au moyen de l'interphone sans s'être formellement assuré de l'identité de l'interlocuteur. Ouvrir la porte à un inconnu, c'est faciliter le vol ou la dégradation dans la résidence. En cas de doute, adresser l'interlocuteur auprès du gardien.
- **L'usage des ascenseurs** est interdit aux enfants de moins de 16 ans non accompagnés. Respecter la limite de charge. Protéger la cabine lors de transport de colis encombrants.
- En cas de non utilisation prolongée d'un appartement, il est recommandé de fermer les vannes d'admission d'eau froide et d'eau chaude.

#### 4. - COHABITATION

- Radio, télévision : régler les appareils au-dessous du niveau de nuisance. L'utilisation d'un casque peut résoudre les problèmes d'ouïe déficiente.

#### 5. – BRUITS et NUISANCES

- **Travaux de bricolages autorisés :**  
De 9 h 00 à 12 h 00 et de 14h 00 à 18h 00, les jours ouvrables  
Le samedi de 9 h 00 à 12 h 00
- Munir les pieds des tables, des chaises et des fauteuils de **patins antibruit** de même pour les meubles de jardin sur les terrasses. Eviter l'usage de claquettes ou de talons sonores.
- **Terrasses :** à l'exception **des eaux pluviales, tout écoulement d'eau par les gargouilles est INTERDIT :** eaux de lavage, d'arrosage, d'étendage, de condensation des climatiseurs. L'étendage de linge sur les balcons doit être limité au nécessaire et **ne doit pas être visible de l'extérieur.**  
Les stores et toiles de balcon doivent être conformes aux normes de couleurs de la Résidence.  
Les meubles de jardin et de plein air sont autorisés sur les balcons à **l'exclusion de tout mobilier DEPASSANT la hauteur des barreaux des garde-corps.**  
Les parasols publicitaires ainsi que les panneaux de mise en vente ou mise en location sont interdits.
- **L'usage des barbecues et des grills à combustible** sur les balcons et terrasses est interdit en raison des nuisances d'odeurs et des fumées générées.

#### 6. – ANIMAUX

- **Il est interdit de nourrir les animaux errants.**
- **Pollution animale :** éviter les salissures et souillures dues aux animaux notamment par temps de pluie. Les propriétaires d'animaux sont tenus de nettoyer immédiatement le sol des pollutions créées par leur animal. Cette disposition concerne l'ensemble de la Copropriété et des espaces verts.
- **Les chiens doivent être tenus en laisse** dans les parties communes de la Résidence y compris les espaces verts. Les conduire en dehors de la Copropriété pour leurs promenades quotidiennes.
- **Interdiction de laisser sans surveillance** tout animal hurleur, aboyeur ou tapageur et obligation faite aux propriétaires de ces animaux de les astreindre au silence.
- Si les oiseaux et les passereaux sont les bienvenus dans la Résidence, il y a toutefois lieu **d'éloigner, voire de chasser les pigeons, mouettes et goélands**, sources de nuisances sensibles (cris) et leurs déjections souillent les balcons et les stores.

#### 7. – GARDIENNAGE et RESPONSABILITE

- Le gardien est habilité par le Syndic de Copropriété à intervenir en vue de l'application de ces recommandations et signaler à ce même Syndic toute réticence délibérée ou répétée de la part d'un résident.
- Afin de mieux assurer **la Sécurité de tous**, il est demandé à chacun des copropriétaires ainsi qu'à leur agence mandatée de communiquer au gardien le nom des occupants de chacun de ses lots de copropriété.
- Chaque copropriétaire est civilement responsable des dommages causés aux parties communes de la Résidence et des troubles de jouissance ou de voisinage infligés aux résidents soit de son fait, soit du fait des occupants à titre gracieux ou onéreux de ses lots, soit du fait des personnes ou des entreprises à son service.
- **Il est très fortement suggéré** d'afficher les présentes recommandations dans les locaux loués ou prêtés et de les communiquer **aux AGENCES de LOCATIONS** pour diffusion.

Le Syndic

**CITYA LONGUET NEEL**  
**27 boulevard Montfleury**  
**CS 30060**  
**06414 CANNES CEDEX**  
**04 93 06 53 30**