

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE RESIDENCE LA CHEVAUCHEE

Siège social : 1er rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU
BP 40308 - 91163 LONGJUMEAU CX

ANNEXE AUX STATUTS

CAHIER DES CHARGES



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE RESIDENCE LA CHEVAUCHEE

**Siège social : 1ter rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU
BP 40308 - 91163 LONGJUMEAU CX**

ANNEXE AUX STATUTS

CAHIER DES CHARGES

HISTORIQUE

Le 26 octobre 1966, Monsieur DUSSINE Henri, agissant en qualité de Gérant de la Société Civile Immobilière « La Chevauchée » dont le siège était à Paris 14ème , 5 rue Rouvier, a déposé au rang des minutes de Maître René MALTERRE, notaire à Longjumeau, le cahier des charges du lotissement dénommé « La Chevauchée », situé à Balizy commune de Longjumeau et comprenant 170 lots constructibles, diverses pièces constitutives de ce lotissement et notamment les statuts de l'Association Syndicale créée en application des lois de 1880, 1890, le décret de 1926 et les textes subséquents en vigueur.

La SCI La chevauchée a acquis un terrain d'une surface approximative de 61 288 m² sis rue Lavoisier, rue Pascal et rue Voltaire, au Hameau de Balizy à Longjumeau (91160), lieux dits « Champrier du Rouillon », cadastré section AK numéros 28, 29, 30 et section AM n°73,74,112.

Sur ce terrain, la société a édifié aux emplacements figurés au plan de masse déposé à l'office notarial de Maîtres HEUEL et Associés, successeurs de Maître René Malterre, notaires à Longjumeau (91160), 10 place de Bretten. un groupe de 170 pavillons, destinés à l'accession à la propriété en vue de l'habitation familiale individuelle des attributaires ou acquéreurs.

Le permis de construire de l'ensemble immobilier a été accordé à la SCI par Monsieur le Préfet de Seine et Oise le 2 mars 1966, sous le numéro ES 78 5 80265.

La déclaration d'achèvement des constructions a été déposée le 19 décembre 1967 ; le certificat de conformité a été délivré le 22 novembre 1968.

A la dissolution de la SCI, le 8 mai 1981, l'Association syndicale Libre Résidence La Chevauchée réunissant les copropriétaires a été constituée en vue de la gestion des parties communes. Les lots ont été attribués aux sociétaires en toute propriété : pavillon avec sol d'assiette et la parcelle de terrain affectée en jouissance exclusive de chaque lot. Les parties communes (ouvrages, chemins et espaces communs) sont sous le régime de l'indivision forcée. Suite aux nouvelles lois et textes subséquents promulgués depuis 2003, les statuts ont été mis à jour, déposés à la Sous-Préfecture de Palaiseau et chez le Notaire.

Ce Cahier des charges présente la mise à jour du document initial afin de tenir compte des modifications et des mises à jour nécessaires suite à la dissolution de la SCI.

CONSTRUCTIONS

Il existe 170 pavillons qui se décomposaient en quatre types indiqués ci-dessous :

- 83 pavillons dits « Type IV, en pignon ou continu, dont 14 sans garage »,
- 49 pavillons dits « Type V, en pignon ou continu, avec garage »,
- 28 pavillons dits « Type V, individuels avec garage »,
- 10 pavillons dits « Type VI, en pignon ou continu, sans garage ».

GÉNÉRALITÉS

Les pavillons ainsi que le sol d'assiette de ceux-ci ont été vendus en toute propriété.

De même, à chaque pavillon est également attachée la pleine propriété d'un jardin attenant.

Le Tableau des superficies des lots figure en annexe du présent document.

Il existe à l'intérieur du groupe d'habitations :

- des espaces libres comprenant plantations, aires de jeux et allées,
- des emplacements de stationnement automobile destinés à l'usage commun des habitants et des visiteurs,
- des voies de circulation, cédées à la commune, qui desservent les bâtiments, permettant l'accès aux véhicules des services publics, ambulances, pompiers, pompes funèbres, enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- toutes installations de viabilité et réseaux nécessaires (distribution d'eau, électricité, éclairage des voies, assainissement collectif, téléphone, etc.).

CHARGES ET CONDITIONS

Au présent cahier des charges sont annexés les Statuts de l'Association Syndicale Libre « Résidence La Chevauchée ».

CHAPITRE Ier - VOIRIE ET ESPACES LIBRES

ARTICLE I- Équipement des voies

Les voies et dessertes ont été mises en viabilité et équipées conformément aux règles de l'art et aux dispositions du programme des travaux de construction. L'aménagement des espaces libres a été réalisé conformément au plan de masse déposé.

ARTICLE II- Affectation du sol

Le sol des voies de desserte est affecté à perpétuité à la circulation des véhicules et piétons.

Les sentiers et accès aux espaces verts prévus dans la composition de l'ensemble sont exclusivement réservés aux piétons.

Par décision n°1388 du Conseil Municipal en date du 18 juin 1973 la propriété des voies intérieures de la Résidence La Chevauchée a été transférée d'office, et sans indemnité, dans le domaine public de la commune de LONGJUMEAU sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. Ce transfert dans le domaine public éteint de lui-même, tous droits réels et personnels existants sur les biens transférés.

ARTICLE III- Utilisation des voies -Dépôts

Tous les habitants de l'ensemble immobilier sont assujettis aux règles de circulation édictées par le code de la route. Il convient cependant de préciser qu'il ne pourra sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt de matériaux marchandises, détritiques, ou objets quelconques.

Chaque construction est numérotée selon l'usage.

ARTICLE IV- Plantations

Les espaces verts, devront toujours être conservés comme tels, dans le cadre de la composition d'ensemble, sauf décision contraire des copropriétaires, réunis en Assemblée Générale. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais. L'Association peut effectuer toute plantation qu'elle juge nécessaire.

Les aires de jeux pourront être éventuellement transformées en espaces verts si les deux tiers des copropriétaires en font la demande, ou si des problèmes de sécurité le nécessitent.

CHAPITRE II- CLÔTURES

ARTICLE V- Façade et jardins privatifs des pavillons

Toute parcelle de terrain située entre les façades principales des pavillons et les voies de desserte, est attribuée en toute propriété.

Les jardins privatifs sont limités entre eux et par rapport aux espaces communs, voies ou allées, par des clôtures d'une hauteur maximum de deux mètres. Ces clôtures sont constituées par des grillages, palissades, murets ou haies, le tout devant respecter les règlements municipaux du moment qu'il convient de consulter.

ARTICLE VI - Limites avec les propriétaires voisins

Sur les limites de l'ensemble immobilier, contiguës à des propriétés dépourvues de clôtures, celles à édifier peuvent être constituées d'un grillage porté par des poteaux, ou d'une palissade en bois, ou d'un mur plein, d'une hauteur maximum de deux mètres, édifiées selon les règlements de la Commune et avec l'accord des propriétaires voisins en cas de pose en mitoyenneté.

CHAPITRE III- CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE VII – Division du sol

a/ Affectations privatives : le sol sur lequel les pavillons sont construits et les parcelles attenantes appartiennent en toute propriété aux attributaires de chacun des logements.

b/ Indivision : le sol des chemins, espaces verts, aires de jeux et de stationnement est placé sous le régime de l'indivision forcée et d'une manière générale celui de toutes parties autres que celles décrites au paragraphe a/.

Aucun propriétaire de convention expresse ne pourra demander le partage ou la licitation de parties communes ou de l'une d'entre elles.

ARTICLE VIII - Servitudes esthétiques ou autres

Les constructions forment un ensemble dont l'esthétique globale doit toujours être respectée. Le présent cahier des charges fait obligation aux habitants de l'ensemble pour eux et leurs ayants droit, de respecter cet objectif.

L'édification de toutes constructions ou annexes autres que celles figurant au plan masse est et demeurera interdite sauf accord de l'Association Syndicale et après obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le plan d'occupation des sols de la ville de Longjumeau (POS) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU), s'appliquant à l'ensemble de la Résidence La Chevauchée, aucune modification des parties privatives (façades, toitures, etc.) ne pourra être effectuée sans l'accord préalable du service de l'urbanisme de la ville de Longjumeau.

Dans cet esprit, le Conseil Syndical, se réserve le droit d'émettre un avis favorable ou non sur toute transformation demandées par les copropriétaires.

ARTICLE IX- Interdictions diverses

Les pavillons édifiés sont attribués à l'usage d'habitation familiale individuelle.

Sont interdits dans la totalité de l'ensemble immobilier :

- 1°) l'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres classés, ainsi que les établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations parasites électriques, poussières, fumées, odeurs, etc.
- 2°) Par exception sont autorisés les dépôts de liquide inflammable, destinés à l'alimentation des chaufferies, dans les limites fixées par la réglementation les concernant.
- 3°) Les dépôts extérieurs de toute nature, tels que matériaux, vieilles voitures, etc.
- 4°) L'apposition de panneaux ou de calicots de publicité sur les différents murs et toitures des bâtiments d'habitation ainsi que sur les ouvrages communs, sauf autorisation expresse, directement donnée par le Conseil Syndical, permettant l'éventuelle apposition, en façade des pavillons, ou sur leur porte d'entrée, de plaques professionnelles de format réduit, sur requête motivée des intéressés. Par ailleurs, les écriteaux annonçant la mise en vente d'un lot sont autorisés, à condition que les usages locaux soient respectés.
- 5°) Le séchage de linge aux fenêtres, et d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'ensemble.
- 6°) Le stationnement des poids lourds sur les parkings ainsi que caravanes et autres camping-cars.

D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter les arrêtés municipaux.

ARTICLE X - Administration – Entretien

Les allées, espaces verts, aires de jeux et de stationnement, jardins, haies, clôtures, etc. doivent toujours être maintenus en parfait état de propreté.

L'Association Syndicale assure l'entretien et la réparation des allées, des aménagements décidés, ainsi que tous les services généraux de l'ensemble immobilier, la propreté de toutes les parties d'utilisation collective à l'exception de la voirie.

L'Association Syndicale doit veiller, pour ce qui la concerne, à l'application des stipulations du présent Cahier des Charges.

ARTICLE XI – Répartition des charges

Toutes les dépenses concernant l'administration la gestion et l'entretien des parties communes et ouvrages communs sont portées au budget de l'association. Ce budget fait l'objet d'une cotisation proportionnelle aux tantièmes détenus par chacun des propriétaires selon le tableau des tantièmes annexé aux présentes (Article 36 des Statuts).

ARTICLE XII - Association Syndicale

L'Association Syndicale assure la gestion, l'administration et l'entretien des parties communes de l'ensemble et toutes autres obligations résultant du présent Cahier des Charges.

La durée de l'Association syndicale est illimitée. Toutefois, elle prend fin si l'association se trouve déchargée des obligations pour lesquelles elle a été constituée et notamment en cas de disparition des immeubles, de vente ou cession des parties communes.

ARTICLE XIII –Plans

La destination du terrain, l'implantation des bâtiments, les limites des terrains privatifs et des espaces communs, le tracé des voies, font l'objet de divers plans déposés chez l'Office notarial Heuel et associés successeurs de Maître Malterre, 10 Place de Bretten à Longjumeau (91160).

ARTICLE XIV- Juridiction- Élection de domicile

L'Association Syndicale d'une part, et les propriétaires des divers lots de construction constituant l'ensemble immobilier d'autre part, demeurent soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance d'Evry.

A défaut d'élection de domicile spécial, chaque propriétaire d'un lot de construction est réputé avoir élu domicile dans le pavillon lui appartenant.

ARTICLE XV

Ces dispositions ne peuvent être modifiées qu'après vote de l'Assemblée de l'Association Syndicale.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun, à défaut de stipulation du règlement de copropriété des parties communes et de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Longjumeau le 24/11/2017

Le Président



Daniel PALLESCO

Les Vices Présidents



Michel DUFFAU



Jacques MARQUET

Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée

Siège social : 1 ter rue Lavoisier – BALIZY
BP 40308 – 91163 LONGJUMEAU CEDEX

ANNEXE

Tableau de Répartition des Quantièmes (Nombre de parts par lot)

Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	
1	83	Lavoisier	778	44	50	Lavoisier	760	87	13	Lavoisier	958	130	60	Voltaire	756	
2	81	Lavoisier	707	45	48	Lavoisier	828	88	11	Lavoisier	958	131	58	Voltaire	756	
3	79	Lavoisier	706	46	40	Pascal	808	89	28	Lavoisier	877	132	56	Voltaire	756	
4	77	Lavoisier	705	47	38	Pascal	760	90	26	Lavoisier	814	133	54	Voltaire	756	
5	75	Lavoisier	704	48	36	Pascal	760	91	24	Lavoisier	814	134	52	Voltaire	756	
6	73	Lavoisier	703	49	34	Pascal	760	92	22	Lavoisier	814	135	50	Voltaire	804	
7	71	Lavoisier	702	50	32	Pascal	760	93	20	Lavoisier	814	136	7	Voltaire	983	
8	69	Lavoisier	701	51	30	Pascal	760	94	18	Lavoisier	814	137	5	Voltaire	965	
9	67	Lavoisier	700	52	28	Pascal	827	95	16	Lavoisier	878	138	3	Voltaire	964	
10	65	Lavoisier	699	53	26	Pascal	825	96	9	Lavoisier	960	139	1	Voltaire	970	
11	63	Lavoisier	698	54	24	Pascal	758	97	7	Lavoisier	956	140	48	Voltaire	737	
12	61	Lavoisier	697	55	22	Pascal	758	98	5	Lavoisier	958	141	46	Voltaire	689	
13	59	Lavoisier	763	56	20	Pascal	758	99	3	Lavoisier	980	142	44	Voltaire	689	
14	90	Lavoisier	832	57	18	Pascal	757	100	92	Voltaire	747	143	42	Voltaire	689	
15	88	Lavoisier	768	58	16	Pascal	757	101	90	Voltaire	688	144	40	Voltaire	754	
16	86	Lavoisier	768	59	14	Pascal	818	102	88	Voltaire	690	145	38	Voltaire	754	
17	84	Lavoisier	768	60	12	Pascal	749	103	86	Voltaire	691	146	36	Voltaire	688	
18	82	Lavoisier	768	61	10	Pascal	687	104	84	Voltaire	691	147	34	Voltaire	688	
19	80	Lavoisier	768	62	8	Pascal	687	105	82	Voltaire	691	148	32	Voltaire	688	
20	78	Lavoisier	768	63	6	Pascal	687	106	80	Voltaire	758	149	30	Voltaire	689	
21	76	Lavoisier	768	64	4	Pascal	687	107	78	Voltaire	825	150	28	Voltaire	689	
22	74	Lavoisier	814	65	2	Pascal	734	108	76	Voltaire	757	151	26	Voltaire	689	
23	57	Lavoisier	960	66	37	Lavoisier	744	109	74	Voltaire	757	152	24	Voltaire	689	
24	55	Lavoisier	983	67	35	Lavoisier	697	110	72	Voltaire	757	153	22	Voltaire	756	
25	72	Lavoisier	994	68	33	Lavoisier	697	111	70	Voltaire	757	154	20	Voltaire	756	
26	70	Lavoisier	963	69	31	Lavoisier	745	112	68	Voltaire	822	155	18	Voltaire	689	
27	53	Lavoisier	970	70	29	Lavoisier	746	113	35	Voltaire	737	156	16	Voltaire	689	
28	51	Lavoisier	960	71	27	Lavoisier	698	114	33	Voltaire	690	157	14	Voltaire	689	
29	68	Lavoisier	963	72	25	Lavoisier	698	115	31	Voltaire	690	158	12	Voltaire	689	
30	66	Lavoisier	963	73	23	Lavoisier	698	116	29	Voltaire	691	159	10	Voltaire	689	
31	49	Lavoisier	959	74	21	Lavoisier	698	117	27	Voltaire	691	160	8	Voltaire	689	
32	47	Lavoisier	958	75	19	Lavoisier	761	118	25	Voltaire	692	161	6	Voltaire	689	
33	64	Lavoisier	963	76	46	Lavoisier	737	119	23	Voltaire	692	162	4	Voltaire	689	
34	62	Lavoisier	968	77	44	Lavoisier	689	120	21	Voltaire	693	163	2	Voltaire	737	
35	45	Lavoisier	958	78	42	Lavoisier	689	121	19	Voltaire	741	164	2ter	Lavoisier	806	
36	43	Lavoisier	959	79	40	Lavoisier	689	122	17	Voltaire	739	165	4	Lavoisier	759	
37	41	Lavoisier	961	80	38	Lavoisier	689	123	15	Voltaire	691	166	6	Lavoisier	759	
38	39	Lavoisier	970	81	36	Lavoisier	688	124	13	Voltaire	690	167	8	Lavoisier	823	
39	60	Lavoisier	808	82	34	Lavoisier	688	125	11	Voltaire	689	168	10	Lavoisier	882	
40	58	Lavoisier	760	83	32	Lavoisier	688	126	9	Voltaire	748	169	12	Lavoisier	817	
41	56	Lavoisier	760	84	30	Lavoisier	747	127	66	Voltaire	821	170	14	Lavoisier	882	
42	54	Lavoisier	760	85	17	Lavoisier	960	128	64	Voltaire	756					
43	52	Lavoisier	760	86	15	Lavoisier	964	129	62	Voltaire	756					
												Nombre total de parts :				132 200