

Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée

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

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES

REGLEMENT DE COPROPRIETE



Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée

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

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1^{er} – OBJET :

Le présent règlement est établi conformément à la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit et textes subséquents. Il a pour objet de régler, à l'intérieur de la copropriété, les rapports de bon voisinage en vue d'éviter toutes difficultés entre les copropriétaires.

À défaut de décision prise valablement par les copropriétaires réunis en Assemblée Générale, dans le cadre de l'Association Syndicale prévue par le Cahier des Charges et dans les limites de celui-ci, tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement relève du droit commun.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS :

Tout propriétaire d'un des lots de l'ensemble immobilier s'oblige, par le fait même, à observer toutes les prescriptions de ce règlement. Toute acquisition, toute succession, toute mutation au profit d'un nouveau propriétaire d'une ou plusieurs parts de l'immeuble visé crée l'obligation pour ce dernier d'accepter et de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Tout contrat translatif ou déclaratif de propriété doit faire mention dudit règlement.

ARTICLE 3 – PARTIES COMMUNES :

Les parties communes forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des propriétaires.

Sont réputées parties communes toutes les parties de l'ensemble immobilier que le Cahier des Charges ne désigne pas comme faisant l'objet d'une affectation en propriété privative et comprenant notamment :

- la totalité du sol de la propriété composant l'ensemble immobilier : les espaces verts et allées comprises, plantations, aires de jeux ainsi que les aménagements s'y rapportant ; le sol d'assiette des habitations et des jardins privatifs sont hors parties communes.
- et d'une façon générale toute chose et partie immobilière ne pouvant être tenues et prouvées comme appartenant en propre à un copropriétaire.

Les propriétaires ont un droit de jouissance égal sur l'ensemble de ces parties communes.

Le droit de propriété et de jouissance sont limité par les règles définies au Cahier des Charges et au présent règlement de copropriété. Toute contestation pouvant survenir quant à l'exercice de ce droit de jouissance pourra être tranchée par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale conformément aux statuts.

ARTICLE 4 – PARTIES PRIVATIVES

Toutes les constructions d'habitation, y compris le sol d'assiette de celles-ci, définies au plan d'ensemble, sont affectées en propriété privative.

Les murs servant de séparation entre deux pavillons contigus sont réputés mitoyens dans leur totalité. Il en est de même pour les descentes d'eaux pluviales qui sont réputées propriété commune des deux pavillons mitoyens.

La charpente et la couverture sont propriété privative, sauf en ce qui concerne ceux de leurs éléments qui se trouvent être à cheval sur la ligne idéale prolongeant le dit mur jusqu'au faîtage.

Le ravalement des murs extérieurs des pavillons et les dépenses à ce chef sont effectués individuellement par chaque propriétaire.

Les propriétaires sont tenus d'assurer l'entretien extérieur de leur pavillon en respectant l'harmonie des teintes déterminées à l'origine.

ARTICLE 5 – ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

Les propriétaires des pavillons ont la charge :

- de l'entretien et l'aménagement des parcelles attribuées en toute propriété sauf celles dont il est parlé ci-dessus (article 3).
- de l'entretien des limitations de parcelles et en assurent en particulier la taille saisonnière des haies séparatives de telle sorte qu'elles n'entraînent jamais de gêne, notamment sur les cheminements.
- de l'entretien et la réparation de leur raccordement individuel aux réseaux collectifs.

ARTICLE 6 – BUDGET DE L'ASL

L'Association Syndicale veille à ce que soit assuré le bon état des ouvrages collectifs et des espaces communs et à ce que tous les soins soient apportés à la propreté, l'esthétique et le bon entretien des dites parties communes.

Elle peut, à cet effet en confier le soin à une entreprise qualifiée avec laquelle elle passe contrat.

Un budget est présenté pour approbation chaque année à l'Assemblée Générale, par le Conseil Syndical comportant les chapitres suivants :

- entretien des parties d'usage collectif
- matériel et service communs
- autres dépenses (y compris les rétributions ou honoraires pour services permanents ou occasionnels).

ARTICLE 7 – COTISATIONS

Les charges communes sont couvertes, conformément aux Article XI du Cahier des charges et Articles 36 et 37 des Statuts, par le recouvrement d'une cotisation périodique (trimestrielle, semestrielle ou annuelle) dont le montant et les modalités sont fixés par l'Assemblée Générale, et selon la répartition des tantièmes de chaque lot indiquée dans un tableau annexé au présent règlement.

Tout propriétaire qui viendrait à aggraver, par son seul fait ou celui et de ses locataires ou des gens à son service, les charges communes, devrait supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnées volontairement ou involontairement.

ARTICLE 8 – RECOUVREMENT DES COTISATIONS

Les cotisations sont à payer à terme à échoir selon la périodicité choisie (trimestrielle, semestrielle, annuelle). En cas d'impayés, l'ASL se réserve la possibilité d'engager toute action jugée nécessaire à défaut d'accord concernant un étalement de la dette (cf. article 37 des Statuts).

En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

L'Association Syndicale assure à une Compagnie dont la solvabilité est reconnue :

- toutes les parties communes contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les risques dus à l'électricité, dégâts des eaux, vols.
- la responsabilité civile de l'association syndicale (personne morale) pour dommages causés aux tiers quelles qu'en soit les causes (défauts d'entretien, vices de construction, réparations, etc.)

Elle assure également les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat et les membres de l'association lors des réunions d'assemblées générales ou autres ainsi que lors de l'utilisation des parties communes.

Le montant des primes d'assurance dues est porté au budget de l'association.

ARTICLE 10 – ASSURANCES INDIVIDUELLES

Il appartient à chaque propriétaire de s'assurer individuellement et obligatoirement contre tous les risques pouvant survenir, de nature à engager sa responsabilité vis-à-vis de l'association ou des tiers. L'association ne peut en aucun cas être concernée pour les risques encourus de ce fait.

ARTICLE 11 – NUISANCES

Chaque propriétaire est tenu de s'abstenir de toute forme d'occupation gênante pour l'ensemble ou certains de ses voisins, notamment par le bruit, l'élevage d'animaux domestiques ou autres, l'exercice d'une activité professionnelle avec machine, créant bruits, odeurs ou toute autre forme de gêne.

En dehors des périodes de collectes, sont interdits : les dépôts d'ordures, objets quelconques, matières sales, encombrantes, bois, charbon, etc. sur les voies et parties d'usage collectif.

Il ne pourra être étendu de linge en dehors de la partie de jardin située en arrière des constructions.

ARTICLE 12 :

Le présent règlement de copropriété est applicable à tous les membres de l'ASL.

ARTICLE 13 :

Par délégation de l'Assemblée Générale, le Président de l'Association Syndicale veille à l'application du présent règlement.

Longjumeau le 24/11/2017

Le Président

Les Vices Présidents



Daniel PALLESCO



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	