

**ASL LA DOUTRE**

**PROJET N°7**

**27/11/17**

# **CAHIER DES CHARGES**

**DE**

**L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LA DOUTRE »**

**77330 OZOIR-LA-FERRIERE**

## SOMMAIRE

- Article 1 Objet
- Article 2 Désignation du périmètre
- Article 3 Equipements communs
- Article 4 Adhésion
- Article 5 Servitudes réciproques et perpétuelles
- Article 6 Servitudes générales
- Article 7 Obligations et servitudes de construction
- Article 8 Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées
- Article 9 Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées
- Article 10 Jardins
- Article 11 Clôtures séparatives
- Article 12 Clôtures sur rues et allées cavalières
- Article 13 Espaces verts **communs**
- Article 14 Mutations
- Article 15 Compétence et élection de domicile
- Article 16 Dispositions diverses
- Article 17 Sanctions

## CAHIER DES CHARGES ASL « LA DOUTRE »

### Article 1 : Objet

En application des lois en vigueur, dont notamment la loi ALUR du 23 mars 2014, le présent Cahier des charges fixe les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER.

Ce cahier des Charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

Le respect des règles du présent Cahier des charges assuré par l'Association Syndicale Libre des Propriétaires dite « ASL « LA DOUTRE » et dénommée dans les textes suivants l'Association Syndicale.

Il doit être mentionné dans tout acte translatif ou locatif des parcelles.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général, s'imposeront à tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER, quelle que soit la source de leurs droits.

Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent Cahier des Charges s'imposeront :

- dans les rapports entre l'Association Syndicale et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance de MELUN est compétent pour connaître toute action en exécution, verser ou allouer tous dommages et intérêts.

### Article 2 : Désignation du Périmètre

Le périmètre auquel s'applique le présent Cahier des charges est situé sur la commune d'OZOIR-LA-FERRIERE (Seine et Marne), comprend sur le terrain ci-après désigné ZAC

POIRIER, quatre cent soixante seize (476) maisons individuelles à usage principal d'habitation ou professionnel conformément à l'article 9, édifiées chacune sur un terrain privatif.

**Ces 476 maisons sont réparties en 8 quartiers qui correspondent aux tranches de construction des promoteurs :**

- Green Oak 1 (140 maisons)
- Green Oak 2 (46 maisons)
- East Park (32 maisons)
- Les Jardins de Bagatelle (8 maisons)
- Les Allées de Ferrière (45 maisons)
- Les Fermes (12 maisons)
- les Jardins d'Ozoir (87 maisons)
- le Domaine d'Ozoir (106 maisons)

Ce périmètre comprend également des équipements communs, propriété de l'ASL LA DOUTRE, définis à l'article 3 ci-dessous.

### **Article 3 : Equipements communs**

La propriété comporte des équipements à usage communs gérés par l'ASL LA DOUTRE :

-espaces verts (lots 126,127,129,308,357,403,660,662,727,954,963,965 et 967) soit 50 651 m2 incluant 3 mares.

-9 ronds-points

-Un local pour une antenne TV Collective et le réseau de télédistribution associé.

Les autres équipements communs de la propriété dépendent :

-soit de la commune depuis les rétrocessions intervenues au Conseil Municipal du 25/06/2015

-voiries (rues et trottoirs)

-réseaux d'eau, électricité et éclairage public

-réseaux d'assainissement

Réseaux de télécommunication

-soit de la société équestre LIPICA pour les allées cavalières.

-soit de l'ONF pour l'allée bordant l'ouest de la résidence (lot322)

-soit de l'association RENARD (parcelles 472 et 473)

#### **Article 4 : Adhésion**

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier sont obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre LA DOUTRE dont les statuts ont été établis et acceptés en Assemblée Générale le 24 juin 2011 et enregistrés en Sous-préfecture de Torcy sous le numéro 81/12 en mars 2012.

L'association est composée de tout propriétaire d'un lot situé dans son périmètre.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot entre un usufruitier et un nu-propiétaire, le nu-propiétaire est le seul membre de l'association, sauf convention contraire.

Le nu-propiétaire a l'obligation d'informer l'usufruitier sur l'existence de l'association et les décisions qu'il prend.

Tout propriétaire d'un bien immobilier qui dépend d'un lot créé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Poirier, quelle que soit la cause ou le titre de son droit de propriété, est membre de plein droit de l'association.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation et/ou de vente, **imposer** à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association et d'en informer l'ASL et le Mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site internet <http://aslladoutre.org>

#### **Article 5 : Servitudes réciproques et perpétuelles**

Le présent Cahier des Charges a pour **objectif** :

1 d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier **ZAC POIRIER** la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble

2 de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle, ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.

Il est établi ainsi qu'il suit, les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

L'usage et la jouissance **des parties communes, propriétés** de l'ASL LA DOUTRE sont réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs visiteurs.

**Tous les frais relatifs à l'entretien et la maintenance de ces parties communes propriétés de l'ASL LA DOUTRE** sont répartis sur chacun des propriétaires de l'ensemble immobilier en fonction de la quote-part de chacun telle qu'elle est fixée à l'article 9 **répartition des charges** des statuts de l'Association Syndicale Libre. La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix dans l'Association Syndicale correspondant au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint est construit. Elle ne s'applique **donc** pas si sur deux lots de terrain n'est construite qu'une **seule** maison.

## **Article 6 : Servitudes générales**

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds en dépendant telles que de passages, d'entretien et de réparation de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir ( eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télévision, etc. , cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipements hydro-électriques, etc., cette énumération n'étant pas limitative.

Tous les lots sont frappés d'une servitude générale :

- pour les passages des réseaux de branchements et la mise en place d'équipements tels que : poteaux d'incendie, candélabres, installations téléphoniques, bornes de raccordement, regards, etc. dans les zones qui ne sont pas affectées à l'implantation de maison.
- pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre (ruissellement superficiel par système de thalwegs).

Toutes régies, entreprises concessionnaires ou chargées de l'entretien des réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides pourront à tout moment accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'elles estimeront nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que les travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais par l'entreprise prestataire.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, tous les lots seront grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux.

Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu, au préalable, de se renseigner auprès de l'Association Syndicale.

Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie etc., d'une manière générale, d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'Association Syndicale.

## **Article 7 Obligations et servitudes de construction**

**Toute demande de construction ou d'aménagement devra faire l'objet d'une demande administrative de permission au Service Urbanisme de la Commune qui, conformément à la loi ALUR, vérifiera sa conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à Ozoir-la-Ferrière.**

**Au préalable, le projet devra être soumis au Comité Syndical qui vérifiera que l'unité architecturale de l'ensemble n'est pas modifiée pour donner son agrément.**

Les propriétaires de lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et, d'une manière générale, les servitudes qui pourraient en découler, telles que :

-distances, jours, vues...

-débords et égouts des toits,

-débords de fondation,

-tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre lot bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce lot pour permettre le ravalement et, d'une manière générale, la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux de et devront être remis en état, dans les plus brefs délais, aux frais du bénéficiaire de la servitude.

## **Article 8 : Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées**

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation **d'une ou plusieurs familles** par logement.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes :

-les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.

-l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder 5 personnes.

Les parties de lots individuels, non réservées à la construction, seront aménagées **en jardins d'agrément** ou conservées à l'état de prairie **pour les lots 168,230, 231, 234, 235, 237, 242, 353,354,355,356,358,359,360,361,362 de Green Oak 1 et Green Oak 2** situés à l'ouest de la résidence. Aucune construction ne pourra être réalisées sur ces lots ni aucun ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptible de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine ou à défaut des matériaux d'aspect similaire.

**La mise en place sur le toit de panneaux solaires (technologies photovoltaïque, solaire, eau chaude, et autre) est tolérée dès lors qu'elle a été approuvée par le service Urbanisme de la commune.**

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volet), il ne pourra le faire qu'avec les matériaux suivants : bois, PVC, aluminium en respectant les couleurs d'origine de la maison **sauf accord écrit du Comité Syndical sur d'autres coloris si l'harmonie du groupe d'habitations est préservée.** La forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

**Des parties vitrées sont tolérées sur les portes (entrée ou garage) et vantaux d'entrée.**

Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par **La Poste**.

Les arbres de haute tige plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus et, le cas échéant, remplacés par le propriétaire de la parcelle concernée.

**Les arbres dits d'alignement (arbres de haute tige plantés sur le devant libre privatif d'accès des maisons par le promoteur) doivent être taillés régulièrement par leur propriétaire.**

**Ils ne peuvent être supprimés sauf accord du Comité Syndical.**



## **Article 9 : Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées**

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder, dès qu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs dans les couleurs d'origine **sauf accord spécifique du Comité syndical.**

Les portes et fenêtres seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites dans la couleur d'origine **à chaque fois que nécessaire.**

**La rénovation des murs (ravalement ou autre procédé)** devra être effectuée au moins tous les dix ans et plus souvent si nécessaire. Il est formellement interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de celle d'origine **sauf accord formel écrit du Comité syndical.**

Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins. La divagation, **selon la définition légale applicable à chaque espèce de chiens et chats,** est interdite **dans les espaces à usage collectif.**

L'usage des appareils de reproduction de sons n'est admis que dans la mesure où il ne gêne pas les propriétaires voisins.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, sur les parties visibles des jardins (parties avant) et sur les voies d'accès aux garages. **L'usage de séchoir est toléré dans les parties arrière des jardins.**

Tout affichage et toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, lanterne ou calicot sont formellement interdits **sauf initiatives du Comité Syndical pour l'information des propriétaires du domaine et annonce de vente d'un lot.**

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les WC quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de projeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.

## **Article 10 : jardins**

**Les parties visibles des jardins (soit des voieries, soit des espaces communs) devront être soigneusement entretenues : gazon maintenu à ras par une tonte régulière, massifs dés herbés, arbustes taillés, arbres élagués, et feuilles mortes ramassées. Les parties arrière devront également être entretenues notamment pour éviter toute gêne pour le voisinage (non- respect des hauteurs de haies, débord des arbustes ou des arbres chez les voisins ou sur les trottoirs et passages, propagation des graines de mauvaises herbes).**

L'utilisation des tondeuses **et autres engins à moteur thermique** n'est autorisée que :

- de 9h à 20 h les jours ouvrés,
- de 9h à 12h et de 15h à 19 h 30 les samedis
- de 10h à 12h les dimanches et jours fériés.

Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

-sauf ce qui est dit au paragraphe « clôtures ci-après, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 50 centimètres de la ligne séparative des fonds pour les espèces ne dépassant pas 2,50 mètres de hauteur en plein développement. Ces plantations ne pourront en aucun cas être effectuées sur les réseaux qui pourraient exister sur les parcelles considérées.

**Les vergers ou potagers ne seront tolérés que dans les parties arrière des jardins.**

Tout propriétaire pourra demander l'arrachage ou la réduction de toute végétation plantée en contravention des règles ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existants au jour de l'établissement du présent Cahier des Charges et **plantés** à l'occasion des constructions du programme immobilier. Ces derniers devront être conservés et, éventuellement, remplacés en cas de mort ou d'abattage par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Les terrasses autour des maisons sont autorisées mais elles ne doivent pas dépasser cinquante centimètres hors sol. **Les terrasses sur les parties visibles des jardins (notamment descentes de garages) dégradées (effritement ou descellement des dalles) doivent être rénovées.** Les propriétaires qui souhaiteraient modifier les accès garage et/ou les allées piétonnes devront choisir des matériaux d'aspect naturel : pierre, gravillons lavés, etc. Les éléments décoratifs ou constructions de jardins devront rester discrets et modestes (agrès, fontaine, **bassin**, barbecue).

**La construction d'une piscine (ou d'un bassin) est autorisée dans les parties arrière des jardins. Une permission administrative est nécessaire auprès du service Urbanisme dans les deux cas. Dans les deux cas, les demandes devront être préalablement soumises au Comité Syndical qui contrôlera notamment le respect des règles de mitoyenneté et l'absence d'impact sur le système d'évacuation des eaux pluviales.**

**La procédure est identique pour les piscines hors-sol dont l'installation est prévue pour plus de trois mois par an. Il n'y a pas d'autorisation nécessaire pour les piscines hors-sol installées moins de trois mois par an.**

La construction d'**abris de jardins** attenants aux pignons des maisons est autorisée pour les lots bénéficiant d'un prospect latéral suffisant pour que les appendices puissent être réalisés dans le respect du permis de construire. Ces emplacements limitatifs sont indiqués sur le plan parcellaire (N°6) consultable en Mairie.

**L'implantation d'abris de jardin dans les parties arrière des jardins sont soumises aux conditions suivantes :**

- Pour les parcelles inférieures à 900 m<sup>2</sup>, le projet d'implantation sera soumis uniquement à l'accord des voisins limitrophes en respectant une marge d'isolement minimum de 0,50 mètre.

- Pour les parcelles supérieures à 900 m<sup>2</sup>, le projet sera soumis à l'accord des voisins limitrophes soit en respectant une marge d'isolement minimum de 2,50 mètres, soit sur la limite même.

- Sur la parcelle considérée, à 8 mètres des façades avec baies principales et/ou à 2,50 mètres des façades aveugles.

**Pour toute nouvelle implantation d'abri de jardin, le propriétaire devra établir un projet de plan d'implantation, le faire signer aux voisins concernés pour accord, et l'adresser au Comité Syndical pour validation.**

Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangars, remises sauf celles édifiées déjà à l'origine par les constructeurs ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative).

**L'entrepôt dans les jardins de tous véhicules, remorques, canots, est rigoureusement interdit.**

## **Article 11 : Clôtures séparatives**

Les clôtures appartiennent au propriétaire du lot sur lequel elles sont implantées.

Si le remplacement des dites clôtures devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être similaires à celles qu'elles remplaceront.

Les clôtures, qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires entre les lots, seront de grillage plastifié vert de 1,20 mètre de hauteur maximum auxquelles pourront être adjointes de simples haies végétales d'arbrisseaux dont les essences pourront être différentes mais continues de part et d'autre du grillage qui sépare les lots. Elles ne devront pas dépasser 2,50 mètres.

Ces plantations ont pour objet de faire une séparation végétale de chaque jardin, préservant la tranquillité et l'intimité de chaque propriétaire. Elles devront être continues le long du

grillage, plantées entre 50 et 70 centimètres des deux côtés des lots. Elles devront être remplacées en cas d'arrachage, de destruction ou de disparition naturelle.

Toutes les haies devront être taillées deux fois par an aux époques d'usage par le propriétaire du lot sur lequel se trouve la haie. Si un propriétaire décide de ne pas planter de haie de son côté le long du grillage de 50 à 70 centimètres de la limite des lots, il aura à sa charge la taille des branchages dépassant du grillage de son lot. Chaque propriétaire pourra demander à son voisin d'élaguer les branches des arbres qui avancent sur sa propriété excluant les haies de clôture ne dépassant pas 2,50 mètres.

**Les brise-vues plastifiés ou en panneaux bois sont interdits.**

## **Article 12 : Clôtures sur rues et allées cavalières**

Seuls les quartiers les Jardins d'Ozoir, les jardins de Bagatelle et les maisons Ranch sont livrées aux acquéreurs avec des clôtures maçonnées constituées d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille et les clôtures, grillagées doublées d'une haie, situées en limite d'espace public et d'espace commun et une clôture grillagée (hauteur 1 mètre) en limite séparative des lots vendus. Par convention mutuelle, des propriétaires voisins pourront supprimer cette clôture entre leurs propriétés respectives. L'emplacement des clôtures ne doit en aucun cas être modifié.

Elles devront être entretenues au même titre que les maisons (ravalements et peintures). Si leur remplacement devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être à l'identique ou similaires à celles qu'elles remplaceront.

Dans toute la résidence, toutes haies donnant sur rues ou allées cavalières seront entretenues par le propriétaire du lot sur lequel elles se trouvent, ne devront en aucun cas déborder de celui-ci, et ne dépasseront pas 2 mètre 50 de hauteur quand elles sont adossées à un grillage. Les éventuelles haies de devanture ne devront pas dépasser 1 mètre 30.

**Les brise-vues plastifiés ou en panneaux bois sont également interdits.**

Dispositions particulières supplémentaires au quartier LES JARDINS D'OZOIR :

Il devra y avoir homogénéité des clôtures sur l'ensemble du quartier.

Le choix des clôtures proposées en limite d'espace public est le suivant :

-haie vive avec ou sans grillage

-mur plein enduit plus couronnement hauteur 1 mètre 40

-muret hauteur 0,50 mètre plus grille 0,90 mètre

Portails lots N° 1 à 8, 24 à 26, 36 à 38, 64, 65, 81 à 87) :

Les jardins clos de haies vives ou de murs ont la possibilité de recevoir un portail métallique. Celui-ci sera accompagné de deux piliers maçonnés du type Thiolon, modèle 1181, ou 244,

ou similaire. Il est préconisé que les portails soient peints de couleur foncée (: noir, vert foncé, marron) **ou blanc**

Il est interdit dans les autres quartiers d'édifier des clôtures maçonnées sur rue.

### **Article 13 : Espaces verts communs**

Les espaces verts communs sont engazonnés. Ils doivent être soigneusement entretenus par l'Association Syndicale qui en est propriétaire (**voir Article 3**).

Il est interdit :

-de cueillir les fleurs, d'abattre des arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

-de déposer matériaux, marchandise, détritiques ou objets quelconques.

**Les espaces verts sont inaliénables : ils ne peuvent être ni vendus ni loués sauf autorisation contraire de l'Assemblée Générale de l'ASL LA DOUTRE à la majorité des trois quarts des voix des présents et représentés conformément aux statuts.**

### **Article 14 : Mutations**

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires.

Le propriétaire doit préciser la nature de ses engagements envers l'ASL non encore réalisés (mise à jour à venir, paiement des charges, mise en conformité du lot...).

**Conformément à la loi ALUR, l'ASL LA DOUTRE peut faire opposition à la vente.**

Le propriétaire est tenu d'informer le **Comité Syndical** de l'ASL et le Mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site <http://www.aslladoutre.org> de toute mutation, dès la promesse de vente et au plus tard 15 jours après la signature de cet acte.

Le propriétaire qui met en location doit informer le locataire de ses obligations en tant que résident. Le propriétaire reste responsable de leur application. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent cahier des Charges.

### **Article 15 : Compétence et élection de domicile**

L'Association Syndicale d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de MELUN.

## **Article 16 : Dispositions diverses**

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

Les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles qui fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

Cette Association a notamment pour objet :

1 de veiller à l'application du présent Cahier des Charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.

2 de gérer et d'entretenir les espaces communs

## **Article 17 : Sanctions**

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'Association Syndicale.

Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le **Comité** Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt.

Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ; elle contiendra un délai de mise en règle.

**Sans réaction au terme de ce délai, le Comité Syndical pourra décider l'assignation en justice du propriétaire contrevenant.**

Ce dernier restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.

\*\*\*\*\*