



## Comment différencier: Droits et intérêts general dans des statuts

-----  
Par Pimprete

J'habite dans un lotissement privé, réglementé par un cahier des charges toujours actif et géré par une ASL, représentée par un comité syndical élu.

Ma question porte sur le quorum nécessaire au vote d'une résolution d'AG.

Voici l'article du cahier des charges objet de la résolution concerné :

Article III : Construction.

Sur chacun des lots et compte tenu des zones non aedificandi définies plus loin, pourra être édifiée une maison à usage d'habitation ou de plaisance,

dont la hauteur totale n'excédera pas 4 mètres au dessus du pointais sur le terrain le plus haut sur leur périmètre.

Voici la résolution demandée : RESOLUTION N°12

A la demande de M. Smuga (SCI Pearl Azur) (Majorité des 3/4 - article 11 des statuts de l'ASL)

Modification du cahier des charges du lotissement : abrogation des articles qui concernent l'urbanisme (art. 3 & 4) qui ne sont pas conformes avec le PLU de la commune de Six Fours les plages afin de mettre en concordance ces deux documents conformément à l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 48

Et voici l'article 11 des statuts définissant le quorum à obtenir pour voter une résolution : MAJORITÉ

Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le cahier des Charges figurant en tête

des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'association Syndicale, ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobiliers, sont prises à la majorité des 3/4 des voix des membres de l'ASL présents ou représentés.

Toute décision relative à la modification de la répartition des droits ou des voix ou de l'objet devra être prise à l'unanimité de tous les syndicaux.

Ma question :

Cette demande de résolution concerne t'elle :

Une règle d'intérêt général ( nécessitant le vote des 3/4 des voix présentes ou représentées)

Ou

La répartition des droits (nécessitant l'unanimité de tous les syndicaux).

D'avance merci pour votre retour,

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

A mon sens, le projet de résolution porte sur une modification d'une règle générale modifiable à la majorité des 3/4 des voix. Pour apprécier la distinction entre une règle d'intérêt général et les droits individuels, on peut s'inspirer de la distinction qui est faite dans la loi du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété : créent des droits individuels modifiables à l'unanimité seulement les règles portant sur la destination du lotissement ou les modalités de leur jouissance.

Par ailleurs, dans le projet de résolution il y a confusion entre cahier des charges et règlement d'urbanisme. L'article 442-10 du code de l'urbanisme ne porte que sur les dispositions réglementaires. Or ce qui est en projet est la modification du cahier des charges dont les clauses sont contractuelles même si elles portant sur des règles

d'urbanisme. Ce cahier des charges dans sa rédaction en vigueur est susceptible de redevenir applicable dans l'hypothèse d'une modification du PLU.

-----  
Par Pimprete

merci pour votre retour.  
Bonne soirée