



## Construction en zone non aedificandi

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Ce jour 26/08/2010, une assemblée générale du lotissement a eu lieu pour voter et ainsi faire la demande auprès du Maire pour faire modifier le cahier des charges du lotissement et ainsi autoriser les constructions en zone non aedificandi.

sur 6 colotis, seuls 3 étaient présents (dont nous qui avons voté contre). Les absents ont été excusés mais non représentés (certains en vacances et d'autres au travail).

La présidente du lotissement nous a dit qu'elle les ferait signer à leur retour et que seulement ensuite ils enverraient la demande au maire.

Je me demande si cette méthode est légale car en l'état ils n'ont pas la majorité pour faire modifier le cahier des charges.

Dois je en informer le Maire que la moitié était absente ? Peut on du coup s'opposer au vote qui va se retourner si les autres signent? Si oui par quel biais ?

Je vous remercie par avance

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

sur 6 colotis, seuls 3 étaient présents (dont nous qui avons voté contre). Les absents ont été excusés mais non représentés (certains en vacances et d'autres au travail).

La présidente du lotissement nous a dit qu'elle les ferait signer à leur retour et que seulement ensuite ils enverraient la demande au maire.

Je me demande si cette méthode est légale car en l'état ils n'ont pas la majorité pour faire modifier le cahier des charges.

Ah ben oui, bien sûr! Le législateur a pris la peine d'énumérer un certain nombre de règles pour encadrer strictement le déroulement des assemblées générales pour que votre syndic puisse s'arranger "à sa sauce" en faisant voter des copropriétaire en dehors des assemblées, par la seule inscription de leur signature sur un papier...

Tout ceci est bien évidemment nul. Si le syndic s'amuse à pareille chose, vous pouvez invoquer la nullité de toutes les délibérations ainsi effectuées. Le vote ne peut avoir lieu que lors de l'assemblée générale, et à ce titre, le registre mentionnant les délibérations doit être signé à la fin de l'assemblée. Toute contravention est passible de nullité absolue.

Dois je en informer le Maire que la moitié était absente ?

Oui, vous pouvez tout à fait. Vous avez même tout intérêt à le faire.

Pour demander la nullité d'une délibération, vous devez agir par avocat devant le tribunal de grande instance dans les deux mois qui suivent la notification de la délibération litigieuse.

Article 13 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Article 14 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 8

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Article 15 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 9

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 16 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 10

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 17 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 11 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Très cordialement.