

Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

I. Dispositions générales

Article 1er : Constitution

Sont réunis en association foncière urbaine libre les propriétaires de terrains non bâtis situés sur la commune de Dauendorf-Neubourg, département du Bas-Rhin, à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan Cadastral à l'échelle d'édition 1/1000, dressé par M. Guillaume KIEHL du Cabinet GRAFF-KIEHL, Géomètre-Expert à Haguenau, annexé au présent acte d'association et dont les noms, prénoms, qualités et domiciles figurent sur l'état parcellaire accompagnant ce plan.

L'association est régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 relatifs aux associations syndicales de propriétaires, ainsi que par les articles L. 322-1 et suivants et R. 322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et par les présents statuts.

Article 2 : Dénomination

L'association foncière urbaine libre ainsi formée prend le nom de « Association Foncière Urbaine Libre de Neubourg ». Elle sera désignée par le terme A.F.U.L. dans la suite du présent document.

Article 3 : Siège social

Le siège de l'A.F.U.L. est fixé à DAUENDORF, n°20 rue Principale, en Mairie

Article 4 : Durée

La durée de l'association est indéterminée. Son existence cessera le jour où interviendra sa dissolution.

Article 5 : Objet

L'A.F.U.L. est une A.F.U.L. de remembrement. Elle a pour objet dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

Le remembrement des parcelles comprises dans le périmètre et la modification de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, conformément à l'article L. 322-2, 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme,

La demande de permis d'aménager et de toutes autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet,

La viabilisation de l'ensemble des terrains de construction créés.

La construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'intérieur du périmètre tels que : voirie, assainissement, adduction d'eau potable, alimentation en électricité, en gaz, en téléphone, éclairage public et espaces verts,

La propriété, la gestion et l'administration des espaces et équipements communs jusqu'à leur rétrocession à la commune de Dauendorf-Neubourg.

Article 6 : Compositions des membres

L'association se compose de toutes les personnes physiques ou morales qui sont propriétaires de terrains situés dans la zone délimitée sur le plan annexé (périmètre de l'AFUL délimité en jaune) et dont il a été question ci-dessus.

Article 7 : Réalisation de l'opération

L'attribution des lots après remembrement se fera de la manière suivante :

Un prélèvement proportionnel à la superficie d'apport de chaque propriétaire sera effectué pour la création d'espaces communs et pour l'ajustement de la superficie réelle après bornage du périmètre de l'A.F.U.L.

Le solde sera attribué à chaque propriétaire en fonction de la valeur de ses parcelles d'apport.

Article 8 : Représentation à l'égard des tiers

L'association sera représentée à l'égard des tiers par son président.

II. Assemblée générale

Article 9 : Représentation en A.G.

L'assemblée générale se compose des membres de l'association foncière urbaine, à savoir :

- La commune de Dauendorf-Neubourg représentée par le Maire, Claude BEBON
- M. Christophe LANG

Les deux membres possèdent un nombre de voix proportionnel à leur superficie d'apport, selon des seuils définis ainsi :

0 à 200 m² : 0 voix

200 à 999 m² : 1 voix

1 000 à 1 999 m² : 2 voix

2 000 à 4 999 m² : 3 voix

5 000 à 9 999 m² : 4 voix

Soit pour la commune de Dauendorf (surface d'apport : 6941 m²) : 4 voix

et pour M. Christophe LANG (surface d'apport : 1377 m²) : 2 voix

Article 10 : Convocations

L'assemblée générale se réunit une fois chaque année en assemblée ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil des syndics le juge nécessaire.

Les convocations aux assemblées sont réalisées par le président sur la base de l'état nominatif des membres, mis à jour chaque année par lui-même. Elles sont adressées au moins huit jours avant la réunion et contiennent l'indication de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la séance. Elles sont faites individuellement par lettre simple, ou par remise en main propre.

Article 11 : Présidence

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association. Un secrétaire de séance est nommé au début de chaque assemblée.

Il est procédé à la vérification des mandats donnés par les membres de l'association au début de chaque séance.

Article 12 : Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'assemblée générale.

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, une nouvelle assemblée générale sera tenue au plus tard 15 jours après la première. Les convocations seront faites par lettre simple. L'assemblée délibèrera alors sans condition de quorum.

Article 13 : Vote et majorité

Les délibérations sont prises à la majorité des suffrages exprimés par les propriétaires présents.

Un vote au scrutin secret aura lieu à la demande de plus du tiers des membres.

Article 14 : Attributions

L'assemblée générale nomme les syndics.

Elle délibère également :

Sur le rapport d'activité et le rapport financier annuels du conseil des syndics,

Sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'A.F.U.L.,

Sur le plan de remembrement et la modification corrélative des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées,

Sur les conventions passées avec les différents techniciens et entreprises de travaux publics,

Sur toutes les questions dont l'examen lui est confié par une loi, un décret ou par les statuts.

Article 15 : Assemblées générales extraordinaires

Lors des réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le conseil des syndics ou par les membres qui ont demandé la convocation de l'assemblée.

Article 16 : Procès verbaux

Les procès verbaux des assemblées générales sont portés par ordre de date, sur un registre spécial côté et paraphé par le président. Ils sont signés par le président et le secrétaire de séance.

Le registre est tenu à la disposition des associés au siège social de l'association.

III. Conseil des syndics

Article 17 : Composition

Le conseil des syndics se compose de cinq syndics titulaires désignés dans les présents statuts.

Lors de l'assemblée générale constitutive, sont nommés comme premiers syndics :

- M. Claude BEBON, maire de la commune de Dauendorf-Neubourg
- M. Christophe LANG
- Mme Gaby LANOIX, représentant la commune de Dauendorf-Neubourg
- Mme Myriam STURTZER, représentant la commune de Dauendorf-Neubourg
- Mme Sonia ECKENSPIELLER, représentant la commune de Dauendorf-Neubourg

Ledit conseil ainsi formé nomme :

- Comme Président : M. Claude BEBON
- Comme Vice-Président : M. Christophe LANG
- Comme Secrétaire : Mme Sonia ECKENSPIELLER
- Comme Trésorier : Mme Myriam STURTZER

Article 18 : Election

Les syndics ci-dessus sont désignés et nommés dans les statuts. Ils sont élus pour trois ans, ils sont rééligibles. Ils continuent leur fonction jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Tout syndic élu qui, sans motif légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré comme démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont remplacés à la prochaine assemblée générale

Les fonctions de syndics sont gratuites.

Article 19 : Convocation

Le conseil des syndics se réunit sur convocation du président, envoyée ou déposée au domicile du syndic au moins huit jours avant la réunion, lorsque le président le juge nécessaire.

Les réunions sont présidées par le président Le conseil des syndics désigne parmi ses membres un secrétaire de séance.

Article 20 : Attributions

Le conseil des syndics est chargé notamment de :

Nommer le président et le vice-président parmi ses membres,

Définir les catégories de marchés qui doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au président,

Etablir et voter le budget,

Fixer les bases de répartition des dépenses dans les conditions prévues à l'article 29 des présents statuts, et établir les rôles de recouvrement des taxes syndicales,

Tenir le compte de gestion et le compte administratif,

Autoriser le président à agir en justice,

Arrêter le projet de remembrement.

Article 21 : Exécution des décisions

Les décisions du conseil des syndics sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée générale est exigée par les présents statuts, les lois, décrets et règlements.

Article 22 : Délibérations

Les délibérations du conseil des syndics sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

Elles sont valables lorsque plus de la moitié des membres ont pris part à la réunion.

Néanmoins, lorsque, après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les syndics ne sont pas réunis en nombre suffisants, les délibérations prises après la seconde convocation sont valables, quelque soit le nombre de membres présents.

Les procès verbaux des réunions sont portés par ordre de date, sur le même registre que pour les assemblées générales. Ils sont signés par tous les membres présents lors de la séance.

Le registre est tenu à la disposition de tous les membres au siège social de l'association.

IV. Président

Article 23 : Election

Le président est nommé par le conseil des syndics parmi ses membres, lors de sa première réunion et dans celle qui suit chaque élection du conseil des syndics. Il peut être désigné également un vice-président qui suppléera le président. L'un et l'autre sont toujours rééligibles.

Article 24 : Attributions

Le président :

Préside et convoque les réunions en assemblée générale et en conseil des syndics,

Représente l'A.F.U.L. en justice vis-à-vis des tiers et dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association,

Tient à jour l'état nominatif des membres et le plan parcellaire de l'association,

Exécute les décisions du conseil des syndics et de l'assemblée générale, prépare le budget et le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses,

Veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'A.F.U.L.,

Dépose la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable après autorisation du conseil des syndics,

Passer les marchés et procéder aux adjudications au nom de l'A.F.U.L. Il est assisté pour les adjudications par le conseil des syndics,

Procède à la réception des travaux, assisté des syndics délégués à cet effet par le conseil des syndics,

D'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par les lois, décrets et règlements.

Article 25 : Renouvellement

Le président et le vice-président conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Ils peuvent être régulièrement remplacés par le conseil des syndics avant l'expiration de leurs mandats. Leurs fonctions sont gratuites.

Article 26 : Assistance technique

Le président peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services, à laquelle peuvent être confiées les missions concernant la réalisation de l'objet de l'association non dévolues au président en vertu de l'article 24. Un contrat de droit privé sera dans ce cas passé à cet effet pour définir les missions qui seront confiées au prestataire de services ainsi que son mode de rémunération.

V. Budget, finances et comptabilité

Article 27 : Financement

Il sera pourvu aux dépenses, y compris les frais d'établissement, au moyen de taxes syndicales réparties entre les propriétaires membres de l'association conformément à l'article 29 du présent acte, ou éventuellement de subventions de la commune ou d'autres collectivités et établissements publics.

Article 28 : Budget

Aussitôt après la constitution de l'A.F.U.L. et ensuite, avant le 1er janvier chaque année, le président rédige un projet de budget ainsi qu'un rapport explicatif. Ils seront déposés au siège de l'association pendant quinze jours. Le projet de budget est ensuite voté par le conseil des syndics.

Article 29 : Bases de répartition des taxes

Le montant des taxes syndicales appelées auprès de chaque propriétaire sera calculé en fonction des dépenses de toute nature dues par l'A.F.U.L. (constitution, études, frais de fonctionnement, travaux,...).

La répartition sera faite en fonction des valeurs des parcelles avant et après remembrement. Les bases de répartition sont définies dans les présents statuts selon le tableau des surfaces en annexe, à savoir :

- 83,44 % pour la commune de Dauendorf-Neubourg
- 16,56 % pour M. Christophe LANG

Les fonds sont appelés par anticipation aux décaissements auprès des deux propriétaires de la manière suivante :

- 25% d'acompte lors de la validation des devis
- 70% lors du démarrage des travaux
- 5% soit le solde, lors de la réception définitive de la facture.

Article 30 : Comptable

Les fonctions de comptable de l'A.F.U. peuvent être confiées à un cabinet d'expertise comptable pour une durée illimitée.

A tout moment, ce comptable peut être révoqué par l'assemblée générale sur proposition du conseil des syndics. Il sera dans ce cas procédé à l'élection d'un nouveau comptable par l'assemblée générale.

Article 31 : Compte commun

Il sera ouvert au nom de l'association un compte commun dans l'établissement Crédit Mutuel des Vallons à Schweighouse-sur-Moder, qui fonctionnera sur base structurellement créditrice, l'AFUL ne sollicitant pas d'emprunt.

Article 32 : Appels de fonds

Les appels de fonds sont préparés par le conseil des syndics qui en avisera le comptable chargé de recouvrer les fonds.

Article 33 : Impayé

En cas d'impayé des taxes syndicales trois mois après la date d'exigibilité, un intérêt de 15% l'an sera calculé par période indivisible d'une année.

Article 34 : Hypothèque légale

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, les créances de toute nature à l'encontre d'un membre sont garanties par une hypothèque légale sur le terrain de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Article 35 : Compte de l'exercice

Chaque année avant le vote du budget, le président soumet à l'approbation du conseil des syndics le compte de l'exercice clos.

Article 36 : Mandats

Le président peut seul délivrer des mandats dans la limite de ses pouvoirs statutaires.

VI. Modifications des statuts – Dissolution

Article 37 : Modification

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association ne peuvent être faites que conformément à des lois, décrets et règlements. Elles sont proposées par le conseil des syndics ou tout associé puis votées en assemblée générale extraordinaire.

Ces modifications sont approuvées à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres de l'association.

Article 38 : Dissolution

L'association foncière urbaine ne peut être dissoute avant :

L'apurement complet des comptes de l'A.F.U.L.

Après règlement de l'ensemble des factures et encaissement des créances, le solde disponible définitif sera réparti entre la commune de Dauendorf-Neubourg et M. Christophe LANG, proportionnel à leur surface d'apport soit 83,44 % pour la commune et 16,56 % pour M. Christophe LANG.

La dissolution de l'association, après avoir été votée par l'assemblée générale ordinaire, ne peut être prononcée que par une délibération de l'assemblée générale de tous les associés.

Les membres qui, dûment convoqués et avertis des conséquences de leur abstention, ne formuleraient pas leur opposition par écrit avant la réunion de l'assemblée générale ou par un vote à cette assemblée, seront considérés comme s'étant prononcés pour sa dissolution.

ANNEXES

Sont annexés aux présents statuts :

- Etat parcellaire des propriétaires
 - Etat prévisionnel des dépenses
 - Extrait du plan cadastral du cabinet des géomètres Graff Kiehl
-

Fin des statuts