

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN



NEUBOIS

Vallee de Ville

COMMUNE DE NEUBOIS

Association Foncière Urbaine Autorisée
« WOLFSGRUB »

STATUTS

SOMMAIRE

I - CONSTITUTION ET OBJET.....	3
ARTICLE 1	3
ARTICLE 2 - IDENTIFICATION	3
ARTICLE 3 - OBJET.....	3
ARTICLE 4 - CONSTITUTION.....	3
II - ASSEMBLEES GENERALES	4
ARTICLE 5 - NOMBRE DE VOIX.....	4
ARTICLE 6 - FONDES DE POUVOIR	4
ARTICLE 7 - NU-PROPRIETAIRES ET USUFRUITIERS.....	4
ARTICLE 8 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES	4
ARTICLE 9 - PERIODICITE DES ASSEMBLEES GENERALES	4
ARTICLE 10 - ASSEMBLEES GENERALES	5
ARTICLE 11 - REGLES DE QUORUM DES ASSEMBLEES GENERALES.....	5
ARTICLE 12 - PROCEDURES DE DELIBERATION	5
ARTICLE 13 - ASSEMBLEES GENERALES ET SYNDICS	5
ARTICLE 14 - DELIBERATION(S) DES ASSEMBLEES GENERALES.....	5
III - CONSEIL DES SYNDICS	6
ARTICLE 15 - COMPOSITION DU CONSEIL DES SYNDICS	6
ARTICLE 16 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DES SYNDICS.....	6
ARTICLE 17 - DUREE DU MANDAT	6
ARTICLE 18 - CONVOCATION.....	6
ARTICLE 19 - FONDES DE POUVOIR	6
ARTICLE 20 - ATTRIBUTION DU CONSEIL DES SYNDICS	7
ARTICLE 21 - CARACTÉRISTIQUES DES DELIBERATIONS.....	7
ARTICLE 22 - REGLES DE QUORUM ET PROCEDURE DE VOTE.....	7
IV - PRESIDENT DU CONSEIL DES SYNDICS	8
ARTICLE 23 - ELECTION DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT	8
ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DU PRESIDENT	8
ARTICLE 25 - REELIGIBILITE.....	8
V - FINANCES - COMPTABILITE	9
ARTICLE 26 - PROJET DE BUDGET	9
ARTICLE 27 - RECEVEUR DE L'AFUA	9
ARTICLE 28 - ROLES	9
ARTICLE 29 - REGLES / ORDONNANCEMENT ET ACQUITTEMENT	9
ARTICLE 30 - COMPTE ADMINISTRATIF	9
ARTICLE 31 - REGLEMENT DES DEPENSES PREVUES DANS BUDGET	9
ARTICLE 32 - COTISATIONS DES MEMBRES	9
VI - PROCEDURE DE REMEMBREMENT	10
ARTICLE 33 - DESIGNATION D'UN GEOMETRE-EXPERT	10

VII - MODIFICATION AUX STATUTS - DISSOLUTION	10
ARTICLE 34 - MODIFICATION STATUTS ET PERIMETRE	10
ARTICLE 35 - DISSOLUTION	10
VIII - COMMISSION D'APPEL D'OFFRES	11
ARTICLE 36 - CONSTITUTION COMMISSION D'APPEL D'OFFRES	11

I - CONSTITUTION ET OBJET

ARTICLE 1

Sont réunis en Association Foncière Urbaine Autorisée, désignée ci-après par A.F.U.A., régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de propriétaires, du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, de ses décrets d'application, ainsi que des présents statuts, les propriétaires de terrains ruraux situés dans la Commune de NEUBOIS (Département du Bas-Rhin) à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan à l'échelle du 1/1000^e dressé par le CABINET DE GEOMETRES-EXPERTS ROTH-SIMLER à SELESTAT, annexé au présent acte d'association et dont les noms et prénoms, qualités et domiciles figurent à l'état des propriétaires accompagnant ce plan.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION

L'A.F.U.A. ainsi formée prend le nom de :

Association Foncière Urbaine Autorisée " WOLFSGRUB " à NEUBOIS

Son siège est fixé à la Mairie de NEUBOIS, dont l'adresse est :

**9, Rue de l'Eglise
67 220 NEUBOIS**

ARTICLE 3 - OBJET

L'A.F.U.A. " WOLFSGRUB " a pour objet :

1 - le remembrement des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes attachées dans le but de créer des parcelles constructibles.

2 – la réalisation des voiries et réseaux divers tels que, assainissement, adduction d'eau, alimentation électrique et réseau téléphonique, ainsi que toutes les opérations et travaux s'y rattachant directement à titre d'accessoires.

ARTICLE 4 - CONSTITUTION

La constitution de la présente A.F.U.A. demeure subordonnée à l'intervention d'un arrêté d'autorisation pris par Monsieur/Madame le Préfet du Bas-Rhin, après enquête administrative et après accord des deux tiers au moins des propriétaires possédant au moins les deux tiers de la superficie.

Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre de la présente association foncière urbaine n'ayant pas adhéré à l'Association peuvent, dans un délai de trois mois à partir de la publication de l'arrêté préfectoral autorisant l'association, délaisser leurs immeubles moyennant indemnité fixée à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 5 - NOMBRE DE VOIX

Chaque propriétaire dispose d'une voix pour son apport initial inférieur ou égal à 5 ares. Chaque tranche supplémentaire de 5 ares entamée donnera droit à une voix supplémentaire au sein de l'association. Le maximum de voix possible pour un seul propriétaire sera de 5, quelle que soit la surface apportée. Lorsqu'un immeuble est en indivision, l'ensemble des indivisaires est compté comme un seul propriétaire.

ARTICLE 6 - FONDES DE POUVOIR

Les membres de l'A.F.U.A. appelés à participer aux assemblées peuvent s'y faire représenter par des fondés de pouvoir sans toutefois que le même fondé de pouvoir ne puisse détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires (article 19 du décret n°2006-504 du 03 Mai 2006)

Les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'A.F.U.A, à l'exception :

- Des locataires ou régisseurs que le propriétaire aurait par lui-même délégué ;
- D'un titulaire d'une promesse de vente ou d'un compromis de vente que le propriétaire aurait par lui-même signé.

ARTICLE 7 - NU-PROPRIETAIRES ET USUFRUITIERS

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

ARTICLE 8 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES

Les convocations aux assemblées sont adressées par le Président de l'A.F.U.A. quinze jours au moins avant la réunion à tous les propriétaires de l'A.F.U.A. selon la liste des propriétaires régulièrement mise à jour des récentes mutations.

Ces convocations contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles sont faites individuellement au moyen de lettres d'avis envoyées par le Président.

ARTICLE 9 - PERIODICITE DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se réunit annuellement en assemblée ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Conseil des Syndics le juge nécessaire.

Le Président est tenu de la convoquer sur la demande de la moitié au moins des membres de l'A.F.U.A.

ARTICLE 10 - ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'A.F.U.A. ou, à son défaut par le Vice-Président.

La régularité des mandats donnés par les associés est vérifiée à chaque séance. Le Secrétariat de l'A.F.U.A. est assuré par un membre de l'Assemblée.

ARTICLE 11 - REGLES DE QUORUM DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale est valablement constituée quand le nombre des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié, plus une, du total des voix de ses membres.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins, sur le même ordre du jour. L'Assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre des voix représentées.

ARTICLE 12 - PROCEDURES DE DELIBERATION

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages. Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du Président est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

Les délibérations de l'Assemblée Générale, ainsi que les actes pris par le Président sont conservés au siège de l'A.F.U.A. par ordre de date. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

ARTICLE 13 - ASSEMBLEES GENERALES ET SYNDICS

L'Assemblée Générale élit les membres titulaires et suppléants du syndic.

ARTICLE 14 - DELIBERATION(S) DES ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée des propriétaires élit les membres du syndicat ainsi que leurs suppléants et délibère sur :

- a) Le rapport prévu à l'article 23, lors de sa session ordinaire ;
- b) Le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur ;
- c) Les propositions de modification statutaire ou de dissolution dans les hypothèses prévues aux articles 37 à 40 ;
- d) L'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office ;
- e) Toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement.

III - CONSEIL DES SYNDICS

ARTICLE 15 - COMPOSITION DU CONSEIL DES SYNDICS

Le Conseil des Syndics se compose de 5 syndics titulaires élus et 5 syndics suppléants élus par l'Assemblée Générale et d'un représentant du Conseil Municipal de NEUBOIS, qui n'a qu'une voix consultative.

Ne sont éligibles que les membres de l'A.F.U.A.

En dehors du cas où ils sont élus par l'Assemblée Générale constitutive, les syndics sont élus par l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire des propriétaires.

ARTICLE 16 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DES SYNDICS

Le Président fait dresser une liste des candidats.

Les syndics sont élus à la majorité absolue au premier tour et à la majorité relative au second tour.

A égalité de nombre de suffrages, l'élection sera acquise au plus âgé.

ARTICLE 17 - DUREE DU MANDAT

Les syndics sont élus pour deux ans. Ils sont rééligibles.

Ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

ARTICLE 18 - CONVOCATION

Le Président est tenu de convoquer les syndics, soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit sur sa propre initiative, soit à l'initiative du préfet.

Les réunions du Conseil des Syndics auront lieu à la Mairie de NEUBOIS.

Les convocations à celles-ci sont faites par notification écrites et adressées au domicile des intéressés au moins 7 jours avant la réunion prévue.

Les réunions du Conseil des Syndics sont présidées par le Président ou en son absence par le Vice-Président. Le Secrétariat du Conseil des Syndics est assuré par un syndic.

ARTICLE 19 - FONDES DE POUVOIR

Les syndics appelés à participer aux Conseil des Syndics peuvent s'y faire représenter par des fondés de pouvoir sans toutefois que le même fondé de pouvoir ne puisse détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires (article 24 du décret n°2006-504 du 03 Mai 2006)

Les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres du Conseil des Syndics, à l'exception :

- Des locataires ou régisseurs que le propriétaire aurait par lui-même délégué ;
- D'un titulaire d'une promesse de vente ou d'un compromis de vente que le propriétaire aurait par lui-même signé.

ARTICLE 20 - ATTRIBUTION DU CONSEIL DES SYNDICS

Le Conseil des Syndics règle par ses délibérations les affaires de l'A.F.U.A.

Le conseil des syndics délibère notamment sur :

- a) Les projets de travaux et leur exécution ;
- b) Les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au président ;
- c) Le budget annuel et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives ;
- d) Le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée ;
- e) Les emprunts dans la limite du montant fixé par l'assemblée des propriétaires en application de l'article 20 de la même ordonnance ;
- f) Le compte de gestion et le compte administratif ;
- g) La création des régies de recettes et d'avances dans les conditions fixées aux articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales ;
- h) L'autorisation donnée au président d'agir en justice.

ARTICLE 21 - CARACTÉRISTIQUES DES DELIBERATIONS

Les délibérations 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 ou de l'Administration est exigée par les lois, décrets, règlements et par les présents statuts.

ARTICLE 22 - REGLES DE QUORUM ET PROCEDURE DE VOTE

Le Conseil des Syndics délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, le Conseil des Syndics est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour dans un délai de 7 jours au moins avant la réunion. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Les délibérations du Conseil des Syndics sont adoptées à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Elles sont signées par le Président et un autre membre du Conseil des Syndics. Une feuille de présence sera annexée à chaque compte rendu.

Les délibérations du Conseil des Syndics, ainsi que les actes pris par le Président, sont conservés au siège de l'A.F.U.A. par ordre de date. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

IV - PRESIDENT DU CONSEIL DES SYNDICS

ARTICLE 23 - ELECTION DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT

Dans sa première réunion et dans celles qui suivent immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le Conseil des Syndics élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président. Il désignera également le Secrétaire du Conseil des Syndics et de l'A.F.U.A.

ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DU PRESIDENT

Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Conseil des Syndics.

Il représente l'A.F.U.A. en justice vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'A.F.U.A.

Il fait exécuter les décisions du Conseil des Syndics et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'A.F.U.A. et sur les travaux.

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'A.F.U.A. et assure le paiement des dépenses.

Il prend tous les actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés dans le cadre de travaux, fournitures et de services qui lui sont délégués par le Conseil des Syndics.

Il passe les marchés au nom de l'A.F.U.A. et les signe.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'AFUA ainsi que le plan parcellaire.

Il prépare et exécute les délibérations du syndic et de l'assemblée générale

Lorsqu'il procède aux adjudications, il est assisté de deux syndics délégués à cet effet par le Conseil des Syndics.

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

Le Vice-Président supplée le Président absent ou empêché.

ARTICLE 25 - REELIGIBILITE

Le Président est toujours rééligible. Il conserve sa fonction jusqu'à l'installation de son successeur. Il peut être régulièrement remplacé par le Conseil des Syndics avant l'expiration de son mandat.

Conformément à l'article 29 du décret 2006-504, le président et le vice-président perçoivent une indemnité à raison de leur activité si l'assemblée des propriétaires en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée de leur mandat.

V - FINANCES - COMPTABILITE

ARTICLE 26 - PROJET DE BUDGET

Aussitôt après la constitution de l'association, le Président proposera un projet de budget.

ARTICLE 27 - RECEVEUR DE L'AFUA

Le comptable de l'A.F.U.A. est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des revenus et taxes de l'A.F.U.A. ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.

Monsieur/Madame le/la Comptable Public de la Trésorerie de Sélestat, comptable public municipal de NEUBOIS est désigné(e) dès-à-présent comme Receveur de l'A.F.U.A.

ARTICLE 28 - ROLES

Le Comptable Public prend en charge les rôles qui lui sont adressés par l'A.F.U.A, d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions de l'article 32. Ils sont arrêtés par le Conseil des Syndics et mis en recouvrement dans les formes prescrites pour les contributions directes. Cette ventilation s'effectue selon les modalités prévues à l'article 51 du décret n°2006-504 du 3 Mai 2006.

ARTICLE 29 - REGLES / ORDONNANCEMENT ET ACQUITTEMENT

Les règles établies pour les Maires et les Comptables Publics des Communes en ce qui concerne l'ordonnancement et l'acquittement des dépenses, ainsi que la gestion, la présentation et l'examen des comptes sont applicables au Président et aux Agents Comptables des Associations Foncières Urbaines Autorisées.

ARTICLE 30 - COMPTE ADMINISTRATIF

Chaque année, avant le vote du budget, le Président soumet à l'approbation du Conseil des Syndics, le compte de l'exercice clos. Une copie du compte ainsi approuvée est transmise au Préfet.

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES DEPENSES PREVUES DANS BUDGET

Après accord du Conseil des Syndics, le receveur de l'A.F.U.A. pourra régler toutes les dépenses prévues au budget approuvé.

ARTICLE 32 - COTISATIONS DES MEMBRES

Lors de sa première réunion et de toute modification ultérieure, le syndic élabore un projet de bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association, accompagné d'un tableau faisant état pour chaque membre de la proportion suivant laquelle il contribue et d'un mémoire explicatif indiquant les éléments de ses calculs et assorti le cas échéant d'un plan de classement des propriétés en fonction de leur intérêt à l'exécution des missions de l'association et d'un tableau faisant connaître la valeur attribuée à chaque classe.

Un exemplaire du projet et de ses annexes et un registre destiné à recevoir les observations des membres de l'association sont déposés pendant quinze jours au siège de l'association. Ce dépôt est annoncé par affichage dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association ou publication dans un journal d'annonces légales du département siège de l'association, ou par tout autre moyen de publicité au choix du syndicat.

A l'expiration de ce délai, le syndic examine les observations des membres de l'association. Il arrête ensuite les bases de répartition des dépenses. Cette délibération est notifiée aux membres de l'association par le président.

VI - PROCEDURE DE REMEMBREMENT

ARTICLE 33 - DESIGNATION D'UN GEOMETRE-EXPERT

Pour l'établissement du projet de remembrement, les membres de l'A.F.U.A. désignent un cabinet de Géomètre- Expert.

VII - MODIFICATION AUX STATUTS - DISSOLUTION

ARTICLE 34 - MODIFICATION STATUTS ET PERIMETRE

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'A.F.U.A. ne peuvent être faites que conformément aux dispositions des lois, décrets et règlements.

La modification du périmètre et son extension sur d'autres parcelles seront décidées en Assemblée Générale après étude par le Conseil des Syndics.

L'inclusion de nouvelles parcelles suppose, pour leur propriétaire, l'adhésion complète aux présents statuts et notamment aux différentes conditions financières prévues.

ARTICLE 35 - DISSOLUTION

Préalablement à sa demande de dissolution, l'AFU versera à la commune une somme destinée à couvrir les frais de publicités de l'arrêté préfectoral de dissolution.

L' AFUA pourra être dissoute, par acte de l'autorité administrative, à la demande des membres de l'association qui se prononcent dans les conditions de majorité prévues à l'article 14.

Elle peut, en outre, être dissoute d'office par acte motivé de l'autorité administrative :

- a) Soit en cas de disparition de l'objet pour lequel elle a été constituée ;*
- b) Soit lorsque, depuis plus de trois ans, elle est sans activité réelle en rapport avec son objet ;*
- c) Soit lorsque son maintien fait obstacle à la réalisation de projets d'intérêt public dans un périmètre plus vaste que celui de l'association ;*
- d) Soit lorsqu'elle connaît des difficultés graves et persistantes entravant son fonctionnement.*

VIII - COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

ARTICLE 36 - CONSTITUTION COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

La Commission d'appel d'offres est présidée par le Président de l'A.F.U.A. Elle doit comporter au moins deux autres membres du Conseil des Syndics désignés par ce dernier.

Les autres règles relatives à la composition de la commission d'appel d'offres et les modalités de fonctionnement sont fixées dans le Code de la Commande Publique.

A NEUBOIS, le