

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

S T A T U T S

Résumé :

Ce document présente l'ensemble des différents statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre du maillage Nord de BOURISP,

Par abréviation : AFUL du Maillage Nord

SMTB Territoire&Urbanisme
Géomètres-Experts – Ingénieurs ESGT
22 rue des Carmes – 65000 TARBES
Tél : 05 62 93 32 19 – Fax 05 62 93 72 81
Email : contact65000@smtb-tu.com

SOMMAIRE :

TITRE I – FORMATION – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE	4
Article 1 – Formation	4
Article 2 – Membres de l'Association	4
Article 3 – Objet	5
Article 4 – Dénomination	6
Article 5 – Siège	6
Article 6 – Durée	6
TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES	6
Article 7 – Composition	6
Article 8 – Répartition des voix	6
Article 9 – Pouvoirs	6
Article 10 – Convocation	7
Article 11 – Majorité	7
Article 12 – Tenue des Assemblées	7
Article 13 – Ordre du jour	7
Article 14 – Délibérations	8
TITRE III – ADMINISTRATION	8
Article 15 – Principe	8
Article 16 – Désignation	8
Article 17 – Réunions – Délibérations	8
Article 18 – Pouvoirs et attributions	8
Article 19 – Délégations	9
TITRE IV – FRAIS ET CHARGES	10
Article 20 – Définition	10
Article 21 – Répartition des charges	10

Article 22 – Paiement des charges..... 10

Article 23 – Paiement et recouvrement des dépenses..... 10

Article 24 – mutation 11

Article 25 – Carence de l'association 11

Article 26 – Modification– Dissolution..... 11

TITRE V– POUVOIRS POUR PUBLIER 11

Article 27 – Pouvoirs – Domicile..... 11

TITRE VI – TRANSFORMATION EN ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE 12

PROJET STATUTS

TITRE I – FORMATION – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 – Formation

1 - Introduction

Il est formé une association foncière urbaine libre entre les propriétaires des terrains ci-après désignés situés sur le territoire de la commune de BOURISP

Cette association sera régie :

- Par la Loi du 21 juin 1865 relative au fonctionnement des associations syndicales libres et les décrets subséquents pris pour son application ;
- Les dispositions du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent à ce type d'association ;
- La loi d'orientation foncière numéro 67-1253 du 20 décembre 1967 ;
- Les articles L 322-1 à 322-11 et les articles R 322-1 à 322-40 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;
- L'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ;
- Les présents statuts

2 – Constitution

Une association foncière urbaine libre est fondée entre les requérants tous propriétaires d'immeubles situés sur la Commune de BOURISP, à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan établi par M. Damien BREGLER, Géomètre-Expert en ladite Commune.

Le plan ainsi que l'état parcellaire sont annexés.

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006, par les articles L 322-1 et R 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que par les présents statuts.

3 – Désignation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de l'A.F.U.L.

Ces parcelles de terrain figurent sur le plan périmétral annexé aux présents statuts.

4 – Identification des propriétaires membres de l'Association

Ces propriétaires sont identifiés sur l'état parcellaire demeuré annexé aux présents statuts.

Ils sont tous présents et signataires ou représentés en vertu de pouvoirs spéciaux demeurés annexés aux présents statuts.

Article 2 – Membres de l'Association

Dans l'immédiat, les propriétaires actuels des terrains désignés ci-dessus identifiés et signataires des présents statuts,

A l'avenir, tout propriétaire ou détenteur de droit réel ou personnel à quelque titre que ce soit, de ces mêmes terrains.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la Loi du 21 Juin 1865, devant résulter :

- Soit de la participation à la construction de la présente association.
- Soit de l'adhésion ultérieure à la présente association des propriétaires ou des détenteurs de droits réels ou personnels, concernant tous les terrains ci-dessus identifiés compris à l'intérieur du périmètre, que les terrains contigus audit périmètre, après acceptation de leur adhésion par les membres de la présente association qui en fixeront les conditions.
- Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit intervenant entre les propriétaires ci-dessus identifiés et tous acquéreurs ou bénéficiaires.

Article 3 – Objet

L'association foncière urbaine libre a pour objet :

- l'étude et la réalisation du remembrement par voie amiable des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre, en vue d'améliorer les possibilités de construire. Le périmètre de l'AFUL du Maillage Nord est situé dans une zone distincte du PLU de BOURISP, le remembrement tiendra compte de la zone des terrains à aménager (les m² de terrain d'apport seront réattribués.
- l'étude de la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité des terrains compris dans le périmètre de l'association foncière libre tels que voirie, raccordements aux réseaux d'égout, évacuation des eaux pluviales, raccordement des réseaux de distribution publics.
- La création, la gestion, l'entretien et la maintenance de tous éléments d'équipement d'intérêt collectif, nécessaires ou utiles.
- La conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet.
- La répartition des dépenses entre les membres de l'association et le recouvrement des cotisations.
- Etablir tout règlement d'urbanisme intérieur, propre au secteur ainsi restructuré et aménagé.

D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

A défaut de pouvoir réaliser, par voie directe, le remembrement et les travaux prévus, l'objet de l'A.F.U.L. sera :

- Le groupement des parcelles situées à l'intérieur du périmètre, en vue d'en conférer l'usage ou un tiers, ou d'en faire apport à une société de l'un des types suivants :
 - a) Société civile de construction et vente régie par les dispositions de l'article 28 de la Loi numéro 64-1278 du 23 décembre 1964 (Titre I de la Loi du 16 juillet 1971) ;

- b) Société civile de construction en co-propriété et d'attribution, régie par le titre II de la Loi du 16 Juillet 1971 ;
- c) Société d'économie mixte de construction régie par le décret numéro 60.553 du 1^{er} juin 1960.

Article 4 – Dénomination

L'association sera dénommée : l'Association Foncière Urbaine Libre du Maillage Nord – BOURISP (Hautes-Pyrénées),

par abréviation : AFUL du Maillage Nord

Article 5 – Siège

Le siège social est fixé en la mairie de BOURISP.

Article 6 – Durée

La durée de la présente association est illimitée.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article 7 – Composition

L'assemblée générale sera composée de toutes les personnes définies en l'article 2.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'association foncière libre est en indivision, l'ensemble des indivisaires est représenté par un seul propriétaire, en vertu d'un mandat exprès, qui disposera d'une seule voix.

Il en est de même pour l'immeuble appartenant en usufruit à une personne pour la nue-propiété à une ou plusieurs personnes.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire muni d'un pouvoir à un membre de l'AFUL, ou à son conjoint, ou à un ascendant ou descendant, ou à un notaire ou à un géomètre-expert.

Article 8 – Répartition des voix

Chaque propriétaire dispose d'une seule voix.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 9 – Pouvoirs

L'assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les opérations et questions comprises dans l'objet.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle modifie les statuts de l'association, ainsi que le règlement du conseil de direction s'il existe. Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 10 – Convocation

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire, et pour la première fois, au cours de l'année 2021.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite, par lettre recommandée avec demande de d'avis de réception, a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Sauf urgence, les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé avec accusé de réception.

Ces convocations pourront être également remises directement aux membres contre l'émargement d'un état.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette éventualité, le syndic peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 11 – Majorité

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. 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 exceptions sont les suivantes :

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ces décisions seront prises à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou à la majorité les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

Article 12 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil des Syndics ou à son défaut, par le Vice-Président, assisté par un scrutateur choisi par elle, et elle nomme un ou plusieurs secrétaires, le tout constituant le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire requérant.

Article 13 – Ordre du jour

L'assemblée générale ne délibère que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article 10.

Dans les six jours de la convocation contenant l'ordre du jour, un ou plusieurs membres ou le conseil syndical peuvent notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les questions dont elle demande l'inscription à l'ordre du jour.

Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de la réunion.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14 – Délibération

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le Président et adressé sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'Assemblée.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Conseil des Syndics (conseil de direction de l'association).

En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en assemblée générale est fixée à un an.

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 15 – Principe

L'AFUL du Maillage Nord est administrée par un Conseil des Syndics composée de trois membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux le Président, le secrétaire et le trésorier.

Article 16 – Désignation

Les syndics sont élus à la majorité absolue des suffrages au premier tour, et à la majorité relative au second tour. A égalité de suffrage, l'égalité est acquise au plus âgé. La qualité de titulaire ou de suppléant résulte uniquement de l'ordre de l'élection.

Les syndics sont élus pour une durée 3ans et rééligibles.

Les fonctions du syndic sont bénévoles. En cas d'impossibilité d'être présent à une réunion, il sera remplacé par son suppléant.

En cas d'absence sans motif légitime à trois réunions consécutives, le syndic sera considéré comme démissionnaire.

Article 17 – Réunions - Délibérations

Le conseil des syndics se réunit sous la Présidence du Président à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du conseil des syndics sont prises à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 18 – Pouvoirs et attributions

Le conseil des syndics a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association.

Il a notamment sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Elaborer les projets de travaux à exécuter ;
- Etudier tous devis, approuver les marchés de travaux et adjudications ; veiller à leur bonne exécution ;
- Contracter tous emprunts auprès de tous organismes ou collectivités publiques, dans la limite des montants fixés par l'assemblée générale ;
- Autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs ;
- Recevoir, au nom de l'association à titre gratuit la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et obliger l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, conclure toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale. Aux fins ci-dessus, signer tous actes, souscrire toutes déclarations et engagements, requérir toute publicité.

- Ouvrir tous comptes en banque, les faire fonctionner au crédit et au débit ; placer et retirer tous fonds ;
- Faire toutes opérations avec l'administration des Postes et Télécommunications ; recevoir par plis recommandés, lettres chargées, donner toutes décharges et signatures eu nom de l'association ;
- Conclure toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, recevoir toutes subventions, contracter tous engagements ;
- Etablir chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- Etablir le budget des dépenses d'administration ;
- Procéder à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association, recouvrer les fonds ;
- Représenter l'association en justice, transiger, compromettre, acquiescer et se désister sur toutes actions.
- Etablir chaque année le tableau des membres de l'association ;
- Recouvrir les fonds ;
- En cas de décès ou d'incapacité du président, le président adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

Article 19 – Délégations

Le conseil des syndics peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter ou de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le conseil des syndics peut en outre consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

Article 20 – Nomination du Président du Conseil de Direction

Le président du conseil de direction est désigné par le conseil direction parmi les syndics. La durée de ses fonctions ne peut excéder la durée pendant laquelle il est syndic.

Si le directeur demande à être assisté d'un vice-président et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par le conseil de direction parmi ses membres. Ils sont rééligibles.

Article 21 – Pouvoirs et attributions du Président du Conseil de Direction

Le président du conseil de direction est le représentant de l'association.

Il est le représentant légal de l'association.

Il prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du conseil de direction. Il en convoque et préside les réunions. Il procède à l'appel des taxes syndicales.

Il élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière, il élabore le projet de budget qu'il soumet au conseil de direction. Il tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire de l'association.

Il doit tenir compte des pouvoirs réservés à l'assemblée générale et ceux réservés au conseil de direction.

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

Les articles 22 à 26 s'imposent dans le cadre d'une gestion autonome des finances gérées d'ordinaire par le syndic. Dans le cas présent, l'ensemble des frais lié à l'objet de la présente AFUL sera géré et financé par la commune de BOURISP.

Aucune demande de taxation, à quel titre que ce soit, ne sera faite auprès des personnes morales et physiques, ainsi que leurs ayants-droit, dont les biens immobiliers constituent l'emprise de l'AFUL.

Attention les articles 22 à 26 ne s'appliquent pas aux propriétaires membres de l'association.

Article 22 – Définition des taxes syndicales

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires dans la proportion déterminée à l'article 23, les frais et charges entraînés par l'exécution de l'objet, sans exception ni réserve, comprenant notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- Frais d'études ;
- Coût des travaux ;
- Frais d'entretien, gestion, maintenance des équipements créés ;
- Entretien, réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulière d'eau, d'électricité, de gaz, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment qui pourra être édifié sur l'une des parcelles et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association foncière : les dépenses entraînés par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 23 – Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association au prorata de la superficie plancher attribuée à chacun d'eux, suivant le tableau de répartition qui sera joint au règlement du Permis d'Aménager, si ce règlement s'impose. Elles sont réglées par les taxes syndicales.

Sont formellement exclues des charges de l'association les dépenses entraînés par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Ces charges seront imputables directement au membre responsable.

Article 24 – Paiement des charges

Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le conseil des syndics à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndic soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le conseil des syndics.

Ces cotisations sont payables sous quinzaine de l'appel de fonds. En cas de travaux ressortant d'une décision de l'assemblée générale, une taxe syndicale exceptionnelle pourra être convenue lors de cette même assemblée.

Article 25 – Budget - Provisions

Le président du conseil de direction doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 31 décembre le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut après consultation des membres du conseil de direction, prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 26 – Paiement et recouvrement des dépenses

Le conseil des syndics est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire (ex-TGI) du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le conseil des syndics, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Article 27 – Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre lieu et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

Article 28 – Carence de l'association

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du conseil des syndics, sans limitation.

Article 29 – Modification - Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts de tous les propriétaires, membres de l'association.

TITRE V – POUVOIRS POUR PUBLIER

Article 30 – Pouvoirs - Domicile

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le PREFET un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

TITRE VI – TRANSFORMATION EN ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE

L'AFUL du Maillage Nord présentement créée pourra être transformée en Association Foncière Urbaine Autorisée.

La demande d'autorisation sera présentée par les membres de l'association réunissant les conditions de majorité prévues par la Loi en vigueur.

Dans ce cas les règles de fonctionnement des associations foncières urbaines autorisées s'appliqueront de plein droit, les présents statuts se trouvant alors corrélativement modifiés.

L'Association Foncière Urbaine autorisée aura le caractère d'un Etablissement public et jouira des prérogatives d'un tel Etablissement.