



PRÉFET DE L'ESSONNE

SOUS-PREFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
Bureau de la Coordination Interministérielle et de l'ingénierie Territoriale

ARRÊTÉ

n°2019/SP2/BCIIT/103 du 03 JUL. 2019

**portant création de l'Association Foncière Urbaine Autorisée
dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE »
sur le territoire de la commune de MONTLHERY**

**LE PRÉFET DE L'ESSONNE,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil ;

VU l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;

VU le décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet hors classe, en qualité de Sous-Préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU ;

VU le décret du 27 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet hors classe, en qualité de Préfet de l'ESSONNE ;

VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-PREF-DCPPAT-BCA-114 du 4 juin 2019, portant délégation de signature à Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet de l'arrondissement de PALAISEAU ;

VU l'arrêté n°2019/SP2/BCIIT/009 du 18 janvier 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée « AFUa de La PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTLHERY ;

VU la décision du 4 janvier 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES portant désignation Monsieur Michel LANGUILLE, Ingénieur EDF et RTE en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU la demande de création d'une Association Foncière Urbaine autorisée (AF.U.a) dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE » sur la commune de MONTLHERY, formulée par Mr Charles Jean FURGEROT, propriétaire, domicilié 15, chemin de la Gouttière – 91310 LINAS ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de MONTLHERY du 13 décembre 2016 donnant un avis favorable à la création de l'association ;

VU les pièces du dossier relatif au projet de création de l'AFUA ;

VU la saisine et l'avis de l'autorité environnementale en date du 23 mars 2018 ;

VU les autres avis des services consultés ;

VU le dossier soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 18 février 2019 au samedi 23 mars 2019 inclus soit 34 jours consécutifs sur le territoire de la commune de MONTLHERY conformément aux dispositions de l'arrêté n°2019/SP2/BCIIT/n°009 du 18 janvier 2019 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur rendus le 24 avril 2019 ;

VU l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur ;

VU le procès-verbal du 27 avril 2019 établi par Monsieur le Maire de la commune de MONTLHERY constatant la tenue de l'assemblée générale des propriétaires en vue de délibérer sur la constitution de l' « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE » ;

CONSIDÉRANT, en application de l'article 14 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et des dispositions des articles L.322-3 et L.322-3-1 du code de l'urbanisme qu'à l'issue de l'assemblée générale constitutive des propriétaires qui s'est tenue le 27 avril 2019 en la Mairie de la commune de MONTLHERY, la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement à la création de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU :

ARRÊTE

ARTICLE 1er : CREATION

L'Association Foncière Urbaine Autorisée dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE », sur le territoire de la commune de MONTLHERY, est créée à compter de la date de publication du présent arrêté ainsi que de ses statuts ci-annexés au recueil des Actes Administratif de la Préfecture de l'ESSONNE.

ARTICLE 2 : OBJET DE L'ASSOCIATION

L'« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE » a pour objet dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

« *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 y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires* » conformément à l'article L.322-2, 1er alinéa du Code de l'urbanisme.

L'objet porte sur toutes les opérations de remembrement, les travaux d'aménagement et d'équipement, et d'autre part le cas échéant les démolitions d'ouvrage et constructions se rattachant à l'opération, directement ou indirectement, à titre d'accessoires.

Le projet d'« AFUA » prévoit la réalisation des voies et réseaux (VRD) nécessaires à l'opération de remembrement.

ARTICLE 3 : PUBLICATION, AFFICHAGE ET NOTIFICATION

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'ESSONNE et inséré sur le site internet :

<https://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement>

Conformément à l'article 13 du décret de 2006 susvisé, le Maire de la commune de MONTLHERY procédera à l'affichage en mairie du présent arrêté ainsi que des statuts dans un délai de un mois à compter de sa date de publication. Le maire produira une attestation d'affichage du présent arrêté et la transmettra à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU.

En application de l'article 15 de l'Ordonnance de 2004 susvisée, le présent arrêté sera également notifié aux propriétaires inclus dans le périmètre de l'association selon la procédure définie à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée « AFUa DE LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTLHERY et transmis aux services de la publicité foncière aux fins de publication comme le prévoit l'article 13 du décret de 2004 susvisé.

Les frais de cette publication sont à la charge de l'association.

Le présent arrêté ainsi que les pièces du dossier, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront mis à disposition du public à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau – Avenue du Général de Gaulle 91120 PALAISEAU – et à la mairie de MONTLHERY pendant un an à compter de la date de publication dudit arrêté. Ainsi que sur le site internet de la Préfecture de l'ESSONNE :

<https://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement>

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions du commissaire enquêteur à ses frais.

ARTICLE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

Les propriétaires concernés à l'affaire, sur convocation de la personne responsable du projet, se réuniront en assemblée générale extraordinaire afin de procéder à la désignation des instances syndicales, à l'élection du président et du vice-président, à l'arrêté de la liste des membres de l'assemblée des propriétaires à la date de la création de l'association foncière urbaine, à la nomination du conseil des syndics et à toute autre mesure nécessaire à l'existence de ladite association.

En application de l'article 65 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, l'assemblée générale extraordinaire devra se prononcer sur le choix du comptable assignataire (agent comptable ou comptable de la Direction Générale des Finances Publiques) sous la forme d'une proposition. La nomination du comptable fera par la suite l'objet d'un arrêté préfectoral soumis à l'avis préalable du Directeur Départemental des Finances Publiques.

Conformément à l'article 16 du décret de 2006 susvisé, est nommé, parmi les membres de l'association, Monsieur Charles Jean FURGEROT en qualité d'administrateur provisoire chargé de convoquer la première assemblée des propriétaires et de présider cette assemblée.

ARTICLE 5 : EXÉCUTION

Le Secrétaire Général de la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU,
Le Maire de MONTLHERY,
L'administrateur provisoire l'« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE DE
REMEMBREMENT DE LA PLAINE »

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et inséré sur le site internet :

<https://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement>

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet de PALAISEAU,

Abdel-Kader GUERZA

Vu pour être annexé

A mon arrêté n° 2019/SP3/BC11T/103

Du 03 JUIL. 2019

Le Sous-Préfet

COMMUNE DE MONTLHERY (91310)

STATUTS DE

Abdel-Kader GUERZA

L'AFU AUTORISEE DE REMEMBREMENT DE LA PLAINE

I. – CONSTITUTION ET OBJET

Article 1^{er} : Constitution

Sont réunis en association foncière urbaine autorisée régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales, ainsi que celles des articles L. 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme et des présents statuts, les propriétaires de terrains non bâtis situés dans la commune de MONTLHERY (91310) , département de l'ESSONNE, à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan à l'échelle de 1/2000°, dressé par la SCP J.Y. BASSET, géomètre-expert à 91600 SAVIGNY SUR ORGE et annexé au présent acte d'association et dont les noms, prénoms, qualité et domiciles figurent sur l'état parcellaire accompagnant ce plan.

Article 2 : Intitulé

L'association foncière urbaine ainsi formée prend le nom d'« Association Foncière Urbaine Autorisée de Remembrement de La Plaine », ci-après désignée par le vocable « AFUA ».

Article 3 : Siège

Le siège de l'association foncière urbaine est fixé en Mairie de MONTLHERY (91310) 1, rue Blanche de Castille.

Article 4 : Objet

L'association foncière urbaine de LA PLAINE a pour objet dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

« 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 y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires » conformément à l'article L.322-2, 1^{er} alinéa du Code de l'urbanisme.

L'objet porte sur toutes les opérations de remembrement, les travaux d'aménagement et d'équipement, et d'autre part le cas échéant les démolitions d'ouvrage et constructions se rattachant à l'opération, directement ou indirectement, à titre d'accessoires.

Le projet d' « AFUA » prévoit la réalisation des voies et réseaux (VRD) nécessaires à l'opération de remembrement.

Article 5 : Modalités de constitution

La constitution de l' « AFUA » est subordonnée à l'intervention, conformément aux dispositions de l'article L.322-3 du Code de l'urbanisme d'un arrêté d'autorisation pris par M. le préfet du département de l'ESSONNE sur la demande des deux tiers au moins des propriétaires possédant au moins les deux tiers de la superficie pouvant être ramenée à 50 % et le nombre des propriétaires à la moitié en application de l'article L.322-3-1 du code précité ainsi.

L' « AFUA » a pour organes administratifs l'Assemblée Générale des propriétaires, le Conseil des Syndics, le Président et le Vice-Président.

En l'état actuel, il n'est pas prévu de personnel salarié.

Article 6 : Droit de délaissement

Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre de la présente association foncière urbaine n'ayant pas adhéré à l' « AFUA » peuvent, dans un délai de trois mois à partir de la publication de l'arrêté préfectoral autorisant l'association, délaisser leur immeuble moyennant indemnité fixée à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation selon l'article L.322-5 du code de l'urbanisme.

A cet égard, l' « AFUA » sera titulaire du droit de délaissement. Cette mention figure dans le dossier de création déposé en préfecture. Elle prend dès à présent à titre irrévocable l'engagement d'acquiescer les immeubles ou en cas d'immeuble en copropriété, les fractions de ces immeubles qui seraient délaissées dans les conditions qui viennent d'être précisées.

L' « AFUA » se réserve cependant la faculté d'y substituer toute personne publique ou privée qu'il lui plaira de désigner après validation par le conseil des syndics.

II. – ASSEMBLEES GENERALES

Article 7 : Membres

L'Assemblée Générale réunit les propriétaires dans le respect des dispositions statutaires conformément à l'article 19 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Elle se compose des membres de l'association foncière urbaine dont la liste a été établie sur la base du périmètre ayant fait l'objet de l'enquête publique. Cela concerne les

propriétaires actuels auxquels pourront se substituer tout nouvel acquéreur ou le titulaire du droit de délaissement selon les dispositions de l'ordonnance de 2004 rappelées ci-après.

La liste de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association est actualisée par le président.

Chaque membre a autant de voix qu'il possède de fois de minimum de mètre carré de superficie de terrain.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'association est en indivision, l'ensemble des indivisaires est composé pour un seul propriétaire, représenté par un mandataire commun.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'association est en copropriété, l'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndic dûment mandaté. **(C.urb., art. L.322-9-1, al. 2)**

Article 8 : Représentation

Les membres de l'association foncière urbaine appelés à participer aux assemblées peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix. Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion.

Conformément aux dispositions de l'article 19 du décret du 3 mai 2006, une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires, en l'espèce le nombre de mandats est limité à 7 par mandataire.

Les mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'association foncière urbaine ; ou anciens propriétaires de lots de terrains issus du plan de remembrement. Toutefois, les locataires, les bénéficiaires de promesses de vente que les propriétaires auraient délégués ou le titulaire du droit de délaissement ne sont pas soumis à cette condition.

Article 9 : Usufruit

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire portée à la connaissance du président **(Ord. 1^{er} juill. 2004, art. 3, al. 2)**.

Article 10 : Mutations

Avant le 31 janvier de chaque année, le président fait constater les mutations de propriétés survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence le plan

parcellaire de l'état nominatif des propriétaires membres de l'association foncière urbaine.

La liste des membres appelés à prendre part à l'assemblée générale est ensuite dressée par ses soins et d'après les règles fixées dans les présents statuts.

Elle est déposée pendant quinze jours au siège social. Ce dépôt est annoncé au moyen d'une mention sur les panneaux d'affichage en mairie de la commune sur le territoire de laquelle s'étend l'association foncière urbaine.

Un registre est ouvert pendant un mois à compter de l'affichage pour recevoir les observations des intéressés.

En dehors du travail annuel de révision de la liste des membres composant l'assemblée générale, le président doit faire porter sur cette liste le nom des nouveaux propriétaires qui justifieraient de leur droit d'inscription.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, par le président, sur l'avis du conseil des syndicats, elle sert de base aux réunions des assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

Article 11 : Convocation

Les convocations aux assemblées sont adressées par le président quinze jours au moins avant la réunion et contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance. En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé de cinq jours.

Elles sont faites :

Individuellement, au moyen de lettres d'avis envoyées par le président à chaque membre de l'association foncière urbaine. Elles peuvent également être envoyées par télécopies, courrier électronique ou être remises en mains propres.

Les convocations sont obligatoires dans les cas prévus par le décret n°2006-504 du 3 mai 2006, article 18, alinéa 1. Il s'agit des cas où la demande émane du Conseil des syndicats, du préfet ou de la majorité de ses membres dans les cas prévus à l'article 20 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, sur demande du préfet ou de la majorité de ses membres lorsqu'il s'agit de mettre fin prématurément au mandat des membres du syndicat.

Avis de la convocation doit être immédiatement donné par le préfet.

Article 10-1 : Obligation de construire dans les cinq ans :

Afin de garantir un achèvement progressif et maîtrisé du projet d'ensemble, les membres s'engagent à construire sur leur parcelle remembrée dans les cinq ans

décomptés à partir de la date de l'arrêté préfectoral approuvant le plan de remembrement – niveau achèvement de la construction.

En cas d'inobservation de cette clause, les membres concernés s'exposent à un droit de reprise par l' « AFUA » qui se concrétise par une obligation de vendre à un prix équivalent à celui de l'évaluation faite au moment du remembrement, les frais de reprises étant à la charge de l' « AFUA » augmenté des redevances syndicales.

Article 12 : Réunions de l'assemblée générale

L'assemblée générale se réunit chaque année en assemblée ordinaire (à défaut de fixation par l'acte d'association, dans la première quinzaine d'avril).

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

A défaut par le président d'avoir procédé à ces convocations, le préfet y pourvoit d'office en ses lieux et place (**D. 3 mai 2006, art.18, al.1**).

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du Syndicat. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 13 : Présidence

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil des syndics ou, à son défaut, par le vice-président. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

L'assemblée générale, au début de chacune de ses séances, vérifie la régularité des mandats donnés par les membres de l'association foncière urbaine.

Article 14 : Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est au moins égal à la moitié plus une, des voix de l'association foncière urbaine.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins.

L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Article 15 : Règles de majorité

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés (**D. 3 mai 2006, art.19**). En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante.

Article 16 : Vote à bulletin secret

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

Article 17 : Nomination des Syndics

L'assemblée générale nomme les syndics titulaires et suppléants de l' « AFUA ». Lorsqu'après deux convocations, l'assemblée générale ne s'est toujours pas réunie ou n'a pas procédé à l'élection des syndics, ceux-ci sont nommés par le préfet. Les réclamations contre l'élection des syndics sont jugées par les tribunaux administratifs.

Article 18 : Délibération de l'assemblée générale - Compétence

L'assemblée générale délibère :

- 1) Sur le rapport d'activité et la situation financière de l' « AFUA ».
- 2) Sur la fixation du montant maximal des emprunts qui pourraient être votés par le conseil des syndics et sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux autres emprunts non encore remboursés, dépassent ce montant maximum.
- 3) Sur les propositions de dissolution dans les hypothèses prévues aux articles 40 à 42 de l'ordonnance de 2004¹ ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l' « AFUA » prévues aux articles 37 à 39 de l'ordonnance précitée², l'adhésion à une union, la fusion avec une autre association syndicale.
- 4) Sur toutes les questions dont l'examen lui est confié par une loi, un décret, les statuts ou le conseil des syndics. A cet égard, le choix des prestataires d'études, de service ou de travaux devra être entériné par l'assemblée générale au-dessus de 25.000 € HT par année et par prestataire.

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 19 : Réunions extraordinaires

Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le conseil des syndics ou par le préfet et qui sont expressément mentionnées dans les convocations.

1 Et articles 71 et 72 du décret du 3 mai 2006

2 Et articles 67 à 70 du décret du 3 mai 2006

Article 20 : Transmission au préfet

Copies des délibérations des assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires sont transmises au préfet dans un délai de quinze jours.

III. – CONSEIL DES SYNDICS

Article 21 : Composition

Le conseil des syndicats se compose de 7 (sept) élus par l'assemblée générale, sauf application, le cas échéant, des dispositions du deuxième alinéa de l'article 17 ci-dessus, dont 5 (cinq) titulaires et 2 (deux) suppléants. Ne sont éligibles que les membres de l'« AFUA ».

En dehors du cas où ils sont élus par l'assemblée générale constitutive, les syndicats sont élus par l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, ou désignés par le préfet dans le cas prévu sous l'article 17, 2^e alinéa ci-dessus.

Les syndicats peuvent s'adjoindre la participation, à titre consultatif, de personnes publiques ou privées. Les organismes apportant à l'« AFUA » une subvention au moins égale à 15% d'une opération d'équipement, sont représentés à leur demande, et siègent également à titre consultatif pendant la durée de ladite opération (**D.2006, art.23**).

Article 22 : Election du conseil des syndicats

Les syndicats sont élus après vote par l'assemblée générale conformément à l'article 20 alinéa 1 de l'ordonnance de 2004. Les modalités du scrutin sont fixées par l'article 22 alinéa 1 du décret de 2006 : « *L'assemblée des propriétaires élit les membres titulaires et suppléants du syndicat pour une durée et selon des modalités de scrutin fixées par les statuts* ».

Il est donc institué un scrutin de liste, à la majorité absolue des suffrages au premier tour, et à la majorité relative au second tour. A égalité des suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

La qualité du titulaire ou de suppléant résulte uniquement de l'ordre du tableau des syndicats.

Article 23 : Tableau

Les syndicats prennent rang dans l'ordre d'un tableau. Cet ordre est déterminé :

- a) Entre syndicats élus le même jour, par le plus grand nombre de suffrages obtenus.
- b) A égalité des voix, lors de l'élection, par la priorité d'âge.
- c) Entre syndicats non élus le même jour, par la date de l'élection la plus ancienne.

Article 24 : Durée d'élection

Les syndics sont élus pour 3 (trois) ans. Ils sont rééligibles et peuvent mettre fin à leur désignation pour des raisons qui leur sont propres.

Article 25 : Renouvellement

Le renouvellement de syndics s'opère de la façon suivante : le premier conseil restera en fonction jusqu'à l'assemblée générale annuelle prévue 1^{ère} quinzaine d'avril de chaque année qui le renouvellera en entier pour une durée de trois ans. Ensuite, le renouvellement du conseil des syndics aura lieu chaque année par tiers de manière à ce qu'il soit total au bout de trois années. L'ordre de sortie sera déterminé d'abord par tirage au sort effectué par l'assemblée générale, puis, une fois le renouvellement établi, par ancienneté.

Article 26 : Gratuité des fonctions

Les fonctions des syndics sont gratuites sauf indemnisation aux conditions fixées par l'assemblée générale en application de l'alinéa 2 de l'article 22 du décret de 2006.

Article 27 : Nomination du Président

Lorsqu'il s'agit de procéder pour la première fois à la nomination du président et du vice-président, le conseil des syndics est convoqué par le plus âgé de ses membres (**D.3 mai 2006, art.23**), qui désigne le président de la séance.

En dehors de ce cas, le conseil des syndics se réunit sur la convocation du président, suivant les besoins du service.

En outre, le président est tenu de convoquer les syndics soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit sur l'invitation du préfet.

A défaut par le président de réunir le conseil des syndics quand il est tenu de le faire, la convocation peut être faite d'office par le préfet.

Article 28 : Lieu de réunion

Le conseil des syndics fixe le lieu de ses réunions. Les convocations à celles-ci sont faites par notifications écrites et adressées au domicile des intéressés au moins 15 (quinze) 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 conseil des syndics désigne parmi ses membres, un secrétaire de séance.

Article 29 : démission

Tout syndic élu par l'assemblée générale qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par les syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils sont définitivement remplacés à la prochaine assemblée générale. Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Article 30 : Rôle du conseil des syndics

Le conseil des syndics règle, par ses délibérations, les affaires de l'association (Ordonnance du 1^{er} juillet 2004, art. 18). Il délibère notamment sur³ :

- L'établissement de la convention à régulariser avec la société ENERIA.
- Le projet de remembrement à soumettre à une enquête publique par le préfet conformément à l'article L.322-6, b du Code de l'urbanisme dans l'intérêt commun, eu égard aux possibilités d'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre de remembrement, et ce, conformément aux dispositions des articles R. 322-7 et suivants dudit code,
- Les catégories des marchés qui doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au président ; étant précisé que les marchés supérieurs à 25.000 € HT devront être entérinés par l'assemblée générale,
- Les projets de travaux et leur exécution,
- Le budget annuel et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives,
- Le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition des dépenses
- Dans les conditions prévues par l'article 51 du décret du 3 mai 2006, et établir les rôles de recouvrement des taxes syndicales.
- Les emprunts dans les limites fixées par l'assemblée générale selon les modalités de l'article 20 de l'ordonnance,
- Le compte de gestion et le compte administratif.
- La création de régies de recettes et d'avances dans les conditions fixées par les articles R.1617-1 à R.1617-18 du code général des collectivités territoriales,
- L'autorisation donnée au président à agir en justice.

Article 31 : Caractère exécutoire des décisions du syndic

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 du préfet est exigée par les lois, décrets, règlements et les présents statuts.

³ Article 26 du décret du 3 mai 2006

Article 32 : Quorum

Les délibérations du conseil des syndics sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Elles sont valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettre à domicile, plus de la moitié y ont pris part. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

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 suffisant, les délibérations prises après la seconde convocation sont valables, quel que soit le nombre des membres présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de dates sur un registre côté et paraphé par le président.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations est adressée au préfet sous huitaine.

Tous les membres de l' « AFUA » ont droit de prendre communication, sans déplacement de celui-ci du registre des délibérations.

IV. – PRESIDENT

Article 33 : Nomination du Président

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le conseil des syndics nomme parmi ses membres, un président et s'il y a lieu, un vice-président qui remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement. L'un et l'autre sont toujours rééligibles.

Il nomme également parmi ses membres, un secrétaire de séance.

Article 34 : Rôle du président

Le président préside les réunions de l'assemblée générale et du conseil des syndics.

Il représente l' « AFUA » en justice vis-à-vis des tiers et dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association.

Il exécute des décisions du conseil des syndics et de l'assemblée générale, prépare le budget et le compte administratif des opérations de l' « AFUA » et assure le paiement des dépenses.

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l' « AFUA ».

Il nomme, le cas échéant, les agents de l' « AFUA » à l'exception du receveur dont la nomination est faite conformément à l'article 38 ci-après. Il fixe leur rémunération en fonction des décisions budgétaires prises par le conseil des syndics.

Il passe les marchés et procède aux adjudications au nom de l' « AFUA » ; il est assisté pour les adjudications 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, particulièrement par l'article 28 du décret du 3 mai 2006.

Article 35 : renouvellement et rémunération

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

Leurs fonctions peuvent faire l'objet d'une indemnisation aux conditions fixées par délibération de l'assemblée générale des propriétaires conformément à l'article 29 du décret du 3 mai 2006.

V. – ASSISTANCE TECHNIQUE

Article 36 : Prestataire de service

Le président peut se faire assister par une ou des personnes physiques ou morales, agissant en qualité de prestataire de services, auxquelles peuvent être confiées les missions concernant la réalisation de l'objet de l'« AFUA » non dévolues au président en vertu de l'article 34.

Un contrat 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.

VI. – BUDGETS, FINANCES ET COMPTABILITE

Article 37 : Budget

Aussitôt après la constitution de l'« AFUA » et ensuite, avant le 1^{er} janvier de chaque année, le président rédige un projet de budget qui est déposé pendant quinze jours à la mairie de MONTLHERY.

Ce dépôt est annoncé par affiches et publications sur les panneaux d'affichage de la commune et chaque personne intéressée est admis à présenter ses observations.

Le projet de budget, accompagné d'un rapport explicatif du président est ensuite voté par le conseil des syndics et transmis à la préfecture.

En cas de carence du président ou du conseil des syndics, le préfet exerce les pouvoirs de mise en demeure et substitution prévus par le décret du 3 mai 2006, article 59.

Article 38 : Comptable de l'association

Les fonctions de comptable de l'« AFUA » sont confiées à un comptable direct ou à un percepteur des contributions directes, nommé par le préfet, le directeur départemental des finances publics, entendu (D.2006, art.65).

Article 39 : Rôle du comptable

Le comptable de l' « AFUA » est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des revenus et des taxes de l' « AFUA » ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues, sauf exercice du droit de réquisition du président (D.2006, art.66).

Article 40 : Etablissement des rôles

Les rôles sont préparés par le comptable d'après les taxes de répartition établi par le conseil des syndicats, arrêtés par celui-ci, rendus exécutoires après transmission au préfet et mis en recouvrement dans les formes prescrites pour les contributions directes.

Article 41 : Conditions d'exigibilités des redevances

Les taxes comprises dans les rôles sont soumises quant à leur exigibilité, aux règles applicables en matière d'impôt direct, sous réserve de l'application des articles 54 à 56 du décret du 3 mai 2006.

Article 42 : Pénalités

Il sera perçu chaque année :

- a) Pour non-valeur, 10% en sus de chaque taxe ;
- b) Sur le montant des cotes impayées au bout d'un an à dater de leur exigibilité, un intérêt de retard de 8% calculé par périodes indivisibles d'une année.

Article 43 : Acquiescement des dépenses

Les règles établies pour les maires et receveurs des communes, en ce qui concerne l'ordonnancement et l'acquiescement des dépenses, ainsi que la gestion, la présentation et examen des comptes sont applicables au président et aux comptables des associations foncières urbaines, sous réserve des dispositions particulières résultant du présent acte.

Les comptables sont pour l'exercice de leurs attributions soumis aux conditions de surveillance et de responsabilités imposées aux comptables communaux.

Article 44 : Formalités préalables au vote du budget

Chaque année avant le vote du budget, le président soumet à l'approbation du conseil des syndicats le compte de l'exercice clos. Une copie du compte ainsi approuvé est transmise au préfet.

Article 45 : Mandatement

Le président peut seul délivrer des mandats. En cas de refus d'ordonner une dépense régulièrement inscrite et liquidée, il est statué par le préfet. Dans ce cas, l'arrêté du préfet tient lieu de mandat.

Article 46 : Approbation des comptes

Les comptes annuels du receveur sont, après vérification par le receveur des finances, soumis au conseil des syndics qui les arrête, sauf règlement définitif par le tribunal administratif ou la cour des comptes compétent.

Une copie conforme du compte d'administration du président approuvé par le conseil des syndics est transmise éventuellement par le comptable à la juridiction compétente comme élément de contrôle de sa gestion.

VII. – MODIFICATIONS DES STATUTS. DISSOLUTION

Article 47 : Modification

Les modifications aux présents statuts ne peuvent être faites que conformément aux dispositions des lois, décrets et règlements. Elles sont proposées par le conseil des syndics ou un dixième des propriétaires associés, et votées par l'assemblée générale délibérant en session extraordinaire (Ord. 1^{er} juill.2004, art.39). Les extensions de périmètre et modification de l'objet de l' « AFUA » donnent lieu à enquête publique dans les formes et conditions prévues par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, art.37 et le décret du 3 mai 2006, art.69.

Article 48 : Dissolution

Conformément aux dispositions de l'article R.322-19 du Code de l'urbanisme, l' « AFUA » ne peut être dissoute avant :

- 1)La dernière modification faite par le président, en application de l'article R.322-21 du code de l'urbanisme, dès la clôture des opérations de remboursements par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à toutes les créances hypothécaires ou privilégiées inscrites sur les immeubles compris dans le périmètre de remboursement en vue de provoquer le renouvellement des inscriptions sur les immeubles transférés ou attribués à la diligence de leur bénéficiaire, dans le délai de six mois à dater du jour de cette clôture.
- 2)Le paiement des indemnités éventuellement dues par l'association foncière urbaine au titre de l'article L. 322-6 du Code de l'urbanisme.
- 3)La destruction complète des bâtiments et ouvrages mentionnés audit article L. 322-6 précité.

Article 49 : Modalités de dissolution

La dissolution de l' « AFUA » est prononcée par le préfet, à la demande des propriétaires associés votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 5 des présents statuts. Toutefois elle peut être prononcée d'office par le préfet dans les formes et cas prévus par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, art.40.

Les propriétaires intéressés 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 la dissolution.

La dissolution ne produit ses effets qu'après l'accomplissement par l' « AFUA » des conditions imposées, s'il y a lieu, par le préfet, en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt public.

La liquidation de l' « AFUA » est organisée par le conseil des syndics ; et à défaut conduite d'office par un liquidateur nommé par le préfet (ord. 1^{er} juill. 2004, art.42 ; D. 3 mai 2006, art71).

VIII. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 50 – Mutation

Lors de la mutation à titre onéreux ou gratuit d'un bien compris dans le périmètre de l'association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au président de l' « AFUA » qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 51 : Entretien des propriétés

Les propriétaires s'engagent à ne pas altérer leurs propriétés de quelque manière que ce soit et, en particulier, à ne pas couper les arbres.

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA