STATUTS DE

L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

"LA CORVEE"

A MALAIN

La présente association foncière urbaine est régie par les dispositions de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006, ainsi que par celles des articles L 322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des présents statuts.

A – CARACTERISTIQUES GENERALES

ARTICLE 1er : liste des immeubles

Sont réunis en Association Foncière Urbaine, les propriétaires de terrains, situés sur la commune de MALAIN, dans le Département de la Côte d'Or, à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan parcellaire annexé au présent acte d'association qui comprend les immeubles suivants :

Section	N°	Surface cadastrale en m²
A	246	135
A	168	186
A	169p	73
A	170p	59
A	171	180
A	192p	361
A	159	671
A	160	159
A	161p	297
A	184p	171
A	155	86
A	158	102
A	175	392
A	176	421
A	180p	161
A	183p	163
A	187p	280
A	191p	545
A	198	408
A	199p	186
A	213	330
A	214p	331
A	245	132
A	262	580
A	263	396
A	281	569
A	1653	450
A	1655	438
A	1657	407
A	1748	229

Section	N°	Surface cadastrale en m²
A	179	475
A	188p	275
A	204p	221
A	154	341
A	166p	148
A	167	304
A	261	320
A	267	585
A	247	283
A	172	368
A	264	407
A	265	402
A	266	603
A	164	176
A	165p	121
A	239p	176
A	240p	184
A	242p	164
A	162p	106
A	163	149
A	1746	632
A	1749	788
A	156	214
A	157	225
Chemin		139
Sentier		225
TOTAL		**16 929**

Les surfaces cadastrales des parties de parcelles sont données à titre indicatif en m².

ARTICLE 2 : dénomination

L'Association Foncière Urbaine ainsi formée prend le nom de :

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE « LA CORVEE »

Son siège est fixé au siège de la Société BAFU soit 10 rond-point de la Nation à Dijon.

ARTICLE 3 : objet

Ladite Association Foncière Urbaine a pour objet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

1°/ **LE REMEMBREMENT**

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 servitudes y attachés, pour parvenir à une meilleure utilisation du sol, eu égard aux prescriptions d'urbanisme propres à l'opération.

2°/ **L'AMENAGEMENT**

La conception, la programmation et la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à la viabilité du périmètre ainsi que ceux prescrits par les règlements en vigueur, les collectivités et administrations compétentes.

L'association peut acquérir, échanger, vendre et exécuter des travaux et ce même en dehors de son périmètre dans la mesure où l'action contribue à la réalisation de son objet de remembrement et/ou aménagement des terrains inclus.

Les caractéristiques de ces voies et réseaux divers seront conformes à la réglementation en vigueur, permettant leur classement dans le domaine public.

Ces travaux seront réalisés en une seule tranche, sauf nécessité financière.

Les travaux portent notamment sur :

- la voirie, en ce compris éventuellement les places, carrefours, passages piétons, trottoirs et stationnements,
- l'eau potable,
- le gaz et l'électricité,
- l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales, et bassins),
- la défense contre l'incendie,
- l'éclairage public,
- les gaines nécessaires au câblage du réseau téléphonique,
- les espaces libres communs plantés ou non.

L'Association Foncière Urbaine assurera également la gestion et l'entretien desdits ouvrages jusqu'à l'achèvement des travaux.

3°/ **L'ENTRETIEN DES VOIES ET ESPACES COMMUNS**

Après achèvement de travaux, l'entretien et la gestion seront pris en charge par la commune, la collectivité ou organisme concernés, conformément à la convention liant l'AFUP avec la collectivité, ou à défaut, par un syndicat regroupant les propriétaires des lots de terrain à bâtir ou bâtis concernés, jusqu'à remise de ces espaces à la commune ou à la collectivité ou organisme concernés.

4°/ **LA CESSION**

La cession à l'euro symbolique à la commune ou à la collectivité ou organisme concernés de l'ensemble des lots et îlots, destiné à une circulation publique ou à un usage collectif ou commun (voirie et espaces communs) est un objet essentiel de l'Association Foncière Urbaine.

Aussi, pour réaliser cette cession, les membres de l'Association Foncière Urbaine, propriétaires de ces espaces donnent un engagement irrévocable de cession et confèrent pour l'exécuter, un mandat irrévocable au Président ou à défaut, à un Vice-Président.

Dès avant la cession de la voirie, des équipements et des espaces communs à la commune, l'Association Foncière Urbaine et ses membres, autorisent celle-ci ou toute autre personne physique ou morale qu'elle se substituerait et que le conseil de syndics autoriserait, tel par exemple un syndicat concessionnaire, à tout raccordement, utilisation ou extension.

5°/ **LA QUALITE DE L'OPERATION URBAINE**

L'association veillera au respect de l'ensemble des règles qu'elle aura défini, documents qu'elle aura mis en place et décisions qu'elle aura prises, et ce dans le souci constant de veiller au respect de la qualité de l'opération urbaine qu'elle crée.

ARTICLE 4 : engagement d'acquisition des délaissés

La commune, à défaut d'engagement d'une autre personne, prend l'engagement d'acquisition des délaissés.

B – REGLES DE FONCTIONNEMENT

B-I) ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

ARTICLE 5 : composition de l'assemblée des propriétaires

La qualité de membre à l'assemblée des propriétaires est liée à l'intérêt qui donne à chaque propriétaire le droit de siéger en assemblée des propriétaires :

- jusqu'à la publication de l'acte de remembrement, à la propriété de l'un ou des immeubles compris dans le périmètre, et le nombre de voix attribué à chaque membre est proportionnel à la surface détenue,
- en raison de l'objet de l'Association Foncière Urbaine, la qualité de membre sera ensuite liée à la contribution aux dépenses, qui pourra se traduire par la détention (ou propriété) de tantièmes d'espaces communs et de voirie destinés à être cédés à la commune ; sachant qu'il est attaché à la propriété de tantièmes desdits espaces l'obligation de réaliser et de financer les travaux d'aménagement de l'Association Foncière Urbaine conformément à son objet. Le nombre de voix attribué à chaque membre est proportionnel à la contribution aux dépenses.

Ne seront pas membres de l'assemblée, les acquéreurs de lots de terrains à bâtir, après publication de l'acte de remembrement, ne contribuant pas aux dépenses d'aménagement (ce qui peut se traduire comme les propriétaires non détenteurs de tantièmes de voirie et d'espaces communs).

Lorsqu'un immeuble est en indivision, l'ensemble des indivisaires est compté pour un seul propriétaire.
En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'AFU. Il informe l'usufruitier de la création 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, alors il doit informer l'AFU de cette position.

ARTICLE 6 : mandat de représentation

Un propriétaire, membre de l'assemblée des propriétaires, peut mandater pour le représenter toute personne de son choix de l'assemblée, le mandataire peut être une personne physique ou morale. Le mandat de représentation est écrit et révocable à tout moment, il ne vaut que pour une seule réunion.
Un même propriétaire, par ses propres voix et celles obtenues par un mandatement, ne peut pas représenter plus de 40 % des voix lors d'une assemblée des propriétaires, ni détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée.
Le Président, au début de chacune de ces séances vérifie la régularité des mandats donnés par les membres.

ARTICLE 7 : modalités de représentation des membres

Pour les votes, chaque propriété ne peut être représentée que par un propriétaire ou mandataire. Lorsque plusieurs membres d'une même propriété ne s'expriment pas dans le même sens, le vote est nul, et considéré comme non exprimé.
En cas d'indivision, un indivisaire ou un mandataire commun peut valablement représenter la propriété.
En cas d'immeuble appartenant à la communauté du mariage, l'un des époux ou un mandataire commun peut valablement représenter la propriété.

ARTICLE 8 : liste des membres à l'assemblée des propriétaires

L'assemblée des propriétaires est composée uniquement des propriétaires répondant aux critères d'intérêt fixés dans les articles précédents.
A partir de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre, la liste des membres appelés à prendre part à l'assemblée des propriétaires est dressée par le Président qui fait constater les mutations de propriété survenues depuis la précédente assemblée et modifier en conséquence le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires membres de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

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

ARTICLE 9 : convocation en réunion d'assemblée des propriétaires

Les convocations aux assemblées des propriétaires 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'ordre du jour de la séance. Elles sont faites individuellement à chaque membre par courrier ou par courrier électronique, ou encore par remise en mains propres, sachant qu'il est possible de recourir pour une même réunion à ces différents moyens.
En cas d'urgence, dont l'appréciation est du ressort du Président, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.
Dans le même délai sont également avisés de la réunion le Préfet et le Maire de MALAIN qui peuvent y assister ou y déléguer un représentant.

ARTICLE 10 : périodicité des assemblées de propriétaires

La périodicité des réunions de l'assemblée ordinaire des propriétaires est annuelle et se déroulera de principe entre janvier et fin mars.

ARTICLE 11 : tenue des assemblées de propriétaires

Le Président désigne à chaque réunion un secrétaire, qui sauf décision contraire est le Vice-Président.
Il préside la réunion selon l'ordre du jour fixé. Les points y figurant sont alors débattus avant le vote de chaque délibération. Les points n'y figurant pas peuvent être éventuellement débattus mais ne peuvent pas donner lieu à une délibération.

ARTICLE 12 : quorum des assemblées de propriétaires

L'Assemblée des propriétaires est valablement constituée quand le nombre des voix des membres présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'association.
Lorsque cette condition n'est pas remplie, la nouvelle assemblée des propriétaires a lieu le jour même une demi-heure après l'horaire prévu pour l'assemblée initiale. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés.

ARTICLE 13 : délibérations des assemblées de propriétaires

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.
Le procès-verbal indique, outre le résultat des votes, la date et le lieu de la réunion. En plus du texte de la délibération soumise au vote, y est annexée la feuille de présence.
Un registre des délibérations est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le Président. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.
Copie des délibérations des assemblées, tant ordinaires qu'extraordinaires est transmise aux membres de l'association sur leur demande et à leurs frais.

ARTICLE 14 : vote à bulletin secret

Le vote à bulletin secret à la demande du tiers des membres présents n'est pas permis.

ARTICLE 15 : attributions de l'assemblée des propriétaires

Les attributions de l'assemblée des propriétaires sont les suivantes :

- élection des membres du conseil de syndics et de leurs suppléants,
- délibération sur le rapport établi annuellement par le Président sur l'activité de l'Association et sa situation financière,
- délibération sur tout emprunt éventuel,
- délibération sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'association,
- délibération sur toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement,
- délibération sur toutes les questions figurant seulement à l'ordre du jour.

ARTICLE 16 : consultation écrite de l'assemblée des propriétaires

La consultation écrite de l'assemblée des propriétaires est autorisée aux frais de l'association, sauf pour procéder à l'élection du conseil de syndics. Elle peut être décidée, au cas par cas, par le Président ou le conseil de syndics. Toutefois l'assemblée délibère en réunion lorsque le Préfet, le tiers de ses membres ou la majorité du conseil de syndics le demande dans le délai de quinze jours.
Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer par voie de consultation écrite la convocation est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi. Il précise le délai, qui ne peut être inférieur à 15 jours et qui court à compter de la date de réception, imparti à chaque membre pour voter. En l'absence de vote écrit dans le délai imparti par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi, le propriétaire est réputé favorable à la délibération.
Les délibérations sont prises à la majorité des voix.
Outre la délibération soumise au vote, est également annexée au procès-verbal, la réponse de chaque membre.

ARTICLE 17 : modifications des délibérations

Les délibérations de l'assemblée sont affichées au siège de l'association et transmises au Préfet qui dispose d'un droit de modification.
Lorsque le Préfet demande de modifier les délibérations de l'assemblée dans le cadre de son contrôle, l'assemblée délègue statutairement au Président, d'une façon générale et permanente, ce pouvoir de modification. Le Président rend compte de ces modifications lors de la prochaine réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires.

B- II) CONSEIL DE SYNDICS

ARTICLE 18 : composition du conseil de syndics

Le conseil de syndics se compose de 4 syndics, dont 3 titulaires et 1 suppléant.
Tout membre siégeant à l'assemblée des propriétaires de l'association est éligible, que ce soit une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, l'organe délibérant de la personne morale doit autoriser la candidature et c'est un membre de son exécutif qui siègera.

ARTICLE 19 : élection des syndics

Les syndics sont élus par l'assemblée des propriétaires qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire.
Les syndics sont élus en fonction du nombre de voix obtenu sur un tour unique.
A égalité de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.
La qualité de titulaire ou de suppléant résulte uniquement de l'ordre du tableau de résultat de l'élection des syndics.

ARTICLE 20 : la durée de mandat du conseil de syndics

Le premier conseil reste en fonction jusqu'à l'assemblée des propriétaires approuvant le dossier de remembrement.
A l'assemblée des propriétaires approuvant le dossier de remembrement, le conseil de syndics est renouvelé dans sa totalité pour un mandat expirant à l'assemblée approuvant les comptes définitifs et la dissolution.

Les syndics continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 21 : la fin du mandat

Tout syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire par le Président.
Le syndic démissionnaire, décédé, définitivement empêché d'exercer ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'il remplissait lors de sa nomination, est provisoirement remplacé par le syndic suppléant. Il est définitivement remplacé à la prochaine assemblée des propriétaires qui procédera à l'élection du nouveau titulaire.
Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

ARTICLE 22 : l'indemnité des membres du conseil de syndics

Les fonctions de syndics sont gratuites. Toutefois l'assemblée peut décider du principe et du montant de l'indemnité qui peut être allouée aux membres du conseil de syndics, au Président et au Vice-Président de l'association, en raison de leurs activités.

ARTICLE 23 : les mandats de représentation

Un membre du conseil de syndics peut se faire représenter par :

- soit un autre membre du conseil de syndics,
- soit son locataire ou régisseur,
- soit en cas d'indivision par un autre co-indivisaire,
- soit son usufruitier ou le nu-propriétaire.

Le mandat de représentation est écrit, il ne vaut que pour une réunion et est toujours révocable.
Une même personne ne peut détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice du conseil de syndics.

ARTICLE 24 : fonctionnement interne du conseil de syndics

Le conseil de syndics fixe le lieu de ses réunions, qui se tiendront de préférence à la mairie de MALAIN ou au siège de l'association.
Le conseil de syndics se réunit sur la convocation du Président, suivant les besoins et à son initiative, sachant qu'au moins deux réunions se dérouleront chaque année.
Le Président est tenu de convoquer les syndics à la demande soit du tiers au moins d'entre eux, soit sur l'invitation de l'assistant technique, soit du Préfet.
Les convocations à celles-ci sont faites par écrit (courrier électronique, courrier, lettre remise en mains propres) ou téléphone au moins sept jours avant la réunion prévue, sauf en cas d'urgence.
Les réunions du conseil de syndics sont présidées par le Président ou, en son absence, par le Vice-Président.
Le conseil de syndics désigne, parmi ses membres, un secrétaire de séance qui, sauf décision contraire, est le Vice-Président.

ARTICLE 25 : délibérations du conseil de syndics

Quorum :
Le conseil de syndics délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés.
Lorsque le quorum n'est pas atteint, le conseil de syndics est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour sans condition de délai entre la convocation et la date de réunion, dans les 15 jours qui suivent. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Adoption, consultation et conservation des décisions :
Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres du conseil de syndics présents et représentés. En cas de partage égal, celle du Président est prépondérante.
Les délibérations sont signées par le Président et un autre membre du conseil de syndics.
La feuille de présence est signée et annexée dans le registre des délibérations par ordre de date. Ce registre est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le Président. Il est consultable par toute personne qui en fait la demande.
Les délibérations du conseil de syndics sont définies et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée des propriétaires ou de l'administration est exigée par les lois, décrets et règlements.

ARTICLE 26 : les attributions du conseil de syndics

Le conseil de syndics est l'organe décisionnel de l'association qui dispose par nature d'une compétence générale, il règle, par ses délibérations, les affaires de l'association sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, de celles du Président ou de dispositions législatives ou réglementaires attribuant expressément compétence à une autre autorité.
Il est notamment chargé :

- d'établir le projet de remembrement proposé par le Président, les projets de travaux et leur exécution,
- de voter le budget annuel, et le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions de modifications,
- de dresser les bases de répartition des dépenses et les participations à imposer aux membres de l'association,
- de délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'association,
- de contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le Président et par le receveur de l'association,
- d'autoriser toutes actions du Président ou à défaut du Vice-Président devant les tribunaux judiciaires et administratifs,
- d'approuver les marchés et veiller à ce que toutes les conditions soient accomplies.

B-III) LE PRESIDENT

ARTICLE 27 : élection du Président et du Vice-Président

Lorsqu'il s'agit de procéder pour la première fois à la nomination du Président et du Vice-Président, le conseil de syndics se réunit à la suite de la première assemblée des propriétaires.
De même, après chaque renouvellement total du conseil de syndics ou au moins du tiers de ses membres ou s'il y a lieu d'élire le Président ou le Vice-Président, le conseil de syndics se réunit à la suite de l'assemblée des propriétaires ou au plus tard dans les huit jours, pour nommer son exécutif (présidence et vice-présidence).
Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements, le conseil de syndics élit parmi ses membres un Président, et un Vice-Président. En cas de candidature d'une personne morale, son organe délibérant doit l'autoriser et c'est un membre de son exécutif qui assurera la présidence de l'association (ou la vice-présidence).
Leur mandat s'achève avec celui des membres du conseil de syndics. L'un et l'autre sont rééligibles.

ARTICLE 28 : rôle du Vice-Président

Le Vice-Président remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement. Il détient alors les mêmes attributions que le Président.
De plus, le Vice-Président, fait office de secrétaire de séance, sauf décision contraire.

ARTICLE 29 : les attributions du Président

Le Président est le représentant légal et l'ordonnateur de l'association. Il est aussi le responsable des marchés. Parmi ses attributions figurent ainsi :

- la convocation et la tenue des réunions de l'assemblée des propriétaires de l'association et du conseil de syndics, et prépare et exécute leurs délibérations,
- l'établissement des actes de préparation, de passation d'exécution et de règlement des marchés (travaux, fournitures et services) qui lui sont délégués par le conseil de syndics,
- la certification, sous sa responsabilité, du caractère exécutoire des actes pris par les organes de l'association,
- la modification des délibérations de l'assemblée demandées par le Préfet à charge de lui en rendre compte,
- le suivi comptable (proposition de budget, constat des droits, liquidation des recettes, préparation des rôles auxquels il confère valeur exécutoire, tenue de la comptabilité de l'engagement des dépenses),
- la rédaction du rapport annuel d'activité,
- l'action en justice, au nom de l'association, sur habilitation du conseil de syndics,
- la tenue à jour de l'état nominatif des propriétaires et du registre, coté et paraphé par ses soins, dans lequel sont consignés et conservés les délibérations de l'assemblée, du conseil de syndics, ainsi que ses propres actes,
- la représentation de l'association vis-à-vis des tiers dans tout acte intéressant la personnalité civile de l'association,
- l'élaboration du projet de remembrement qui comprendra notamment tous les dossiers d'ordre technique et administratif des opérations projetées par l'association,
- il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'association.
Et, d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par les lois, décrets et règlements, sachant qu'il n'est pas prévu l'embauche de personnel.

Conformément à l'article L322-4-1 du code de l'urbanisme, il est assisté dans sa mission suivant le contrat d'assistance technique annexé aux présents statuts par :

- le BAFU, **Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme**, siège social 10 rond-point de la Nation à DIJON, représenté par son Président, qui accepte agissant en qualité de prestataire de service en vertu de l'article L 322-4-1 du Code de l'Urbanisme.

- et l'étude notariale de Maître Guillaume LORISSON à Dijon désigné comme notaire de l'association.

ARTICLE 30 : remplacement du Président et du Vice-Président

Le Président ou le Vice-Président conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.
Le conseil de syndics peut révoquer le Président ou le Vice-Président en cas de manquement à leurs obligations, dans les conditions normales de délibération du conseil de syndics.
En cas de démission, arrêt ou décès d'un membre de l'exécutif, il est procédé à une élection au prochain conseil de syndics.

B-IV) LES TRAVAUX

ARTICLE 31 : préparation des marchés

Le conseil de syndics est en charge des délibérations sur les projets de travaux et leur exécution, et celles sur les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumises pour approbation.

ARTICLE 32 : délégation au Président

En fonction de leur montant financier, le conseil de syndics décide des marchés qui doivent être soumis à son approbation ou délégués au Président. Dans ce cas, le Président peut prendre tous les actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le conseil de syndics.

ARTICLE 33 : composition de la commission d'appel d'offres

Une seule commission d'appel d'offres est constituée, elle est composée du Président, du Vice-Président et d'un autre membre élu par le conseil de syndics dans la mesure du respect des textes légaux ou réglementaires.
Le membre syndic est élu en fonction du nombre de voix obtenu sur un tour unique.
A égalité de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

ARTICLE 34 : fonctionnement de la commission d'appel d'offres

La commission d'appel d'offres se réunit habituellement dans les locaux de l'assistant technique sur convocation du Président. Les convocations à celle-ci sont faites par écrit (courrier électronique, courrier, lettre remise en mains propres) ou téléphone au moins sept jours avant la réunion prévue, sauf en cas d'urgence.
Les réunions de la commission sont présidées par le Président ou, en son absence, par le Vice-Président.
La commission délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les membres de la commission ne peuvent pas se faire représenter. L'assistant technique siège à la commission avec voix consultative.
Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour sans condition de délai entre la convocation et la date de réunion, dans les 15 jours qui suivent. Elle délibère alors valablement sans condition de quorum.
Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres de la commission présents. En cas de partage égal, celle du Président est prépondérante.
Les délibérations sont signées par le Président et un autre membre de la commission.
La feuille de présence est signée et annexée dans le registre des délibérations par ordre de date.

ARTICLE 35 : réception des travaux

Le jour prévu pour la réception des travaux réalisés est porté à la connaissance du Préfet ou des collectivités territoriales concernées.
La réception des travaux est faite par le Président. Le conseil de syndics désigne certains de ses membres pour l'assister dans cette mission, à défaut sont désignés les membres de la commission d'appel d'offres. Le Préfet peut également décider de s'y faire représenter.

C – LES MODALITES DE FINANCEMENT ET LE MODE DE RECOUVREMENT DES COTISATIONS

ARTICLE 36 : budget

Le budget annuel est proposé par le Président et voté par le conseil de syndics si possible avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice, et ce en fonction de la délivrance des données comptables par le trésorier.
Le projet établi par le Président est déposé pendant 15 jours au siège de l'association pour permettre à chaque membre de faire ses observations.
Le projet accompagné d'un rapport explicatif et des observations des intéressés est ensuite voté par le conseil de syndics et transmis au Préfet.

ARTICLE 37 : bases de répartition des dépenses

Les bases de répartition des dépenses sont déterminées par le conseil de syndics en tenant compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association. Elles sont soumises à l'approbation de l'assemblée avant mises en recouvrement des créances.
Les délibérations relatives aux bases de répartition sont transmises au Préfet qui dispose d'un droit de modification.

ARTICLE 38 : mutation et droit d'opposition

Tout transfert de propriété devra obligatoirement être notifié à l'association dans les conditions prévues à l'article L.322-9 du code de l'urbanisme.
L'association dispose d'un droit d'opposition au versement des fonds dus en contrepartie de la mutation.

D - MODIFICATIONS AUX STATUTS OU AU PERIMETRE DISSOLUTION

ARTICLE 39 : modification statutaire ou au périmètre

En cas d'évolution légale ou réglementaire des textes régissant la présente association, les articles statutaires devenus en contradiction seront considérés sans fondement juridique et deviendront inapplicables.

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association sont possibles sans disposition supplémentaire à celles des lois, décrets et règlements.

ARTICLE 40 : distraction du périmètre

En application de l'article L 322-16 du code de l'urbanisme, lorsqu'un membre souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur qui ne veut pas être inclus dans le périmètre de l'association et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association, à la majorité légale, (*qui est à ce jour, soit la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association, soit au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, soit encore, en dessous d'un seuil de surface fixé par décret en Conseil d'Etat, à la majorité des membres*) peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association. L'association en informe l'autorité administrative qui a autorisé sa création.
La participation financière du vendeur est alors figée forfaitairement par le conseil de syndics, ou à défaut par l'assemblée générale approuvant la distraction, en fonction du bilan prévisionnel global de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 41 : durée et dissolution

La durée de l'association est fixée à douze années maximum, sachant que l'association peut être volontairement dissoute avant selon les mêmes règles de délibération de l'assemblée constitutive. Le conseil de syndics choisit le mode de consultation (par écrit ou en réunion) et détermine les conditions de dévolution du passif et de l'actif.
Un membre qui, dûment averti des conséquences de son abstention, ne s'opposerait pas expressément au projet est réputé favorable à la dissolution de l'association.
L'association peut également être dissoute d'office par acte motivé du Préfet.

E – EXECUTION DES ACTES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 42 : formalités de publicité

Les formalités de publicité requises sont l'affichage à la mairie de MALAIN (actes de portée générale) ou leur notification aux intéressés (actes de portée individuelle sauf ceux qui peuvent être seulement affichés en raison du nombre et de la nature de leurs destinataires).
Elles sont mises en œuvre par le Président.

ARTICLE 43 : actes transmissibles au Préfet

Seuls sont soumis à l'approbation préfectorale les actes suivants :

- les délibérations de l'assemblée des propriétaires,
- les emprunts et les marchés, à l'exception de ceux passés selon la procédure adaptée au sens de l'article 28 du code des marchés publics,
- les bases de répartition des dépenses arrêtées par le conseil de syndics,
- le budget annuel et, le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions modificatives,
- le compte administratif,
- les ordres de réquisition du comptable pris par le Président.

Sauf pour les ordres de réquisition, le Préfet dispose de deux mois pour examiner ces actes et en demander la modification. Le silence du Préfet vaut approbation tacite sauf pour les délibérations relatives aux modifications statutaires ou à la dissolution.

ARTICLE 44 : actes exécutoires de plein droit

Les actes pris au nom de l'association, autres que ceux soumis à l'approbation du Préfet, sont exécutoires dès que les formalités de publicité requises ont été effectuées.
Le Préfet dispose toutefois d'un pouvoir d'évocation sur ces actes.