

Commune de ... – Communauté de propriétaires

...

Convention - statuts de l'Association

1. Siège et but de l'Association

Article 1 : Association ... - membres

Sous le nom de Association des propriétaires ... est constitué un groupement de propriétaires dont une ou plusieurs parcelles sont incluses dans le périmètre de remembrement La liste des membres est annexée ; ils ont adhéré à celle-ci par leur signature.

L'Association est régie par les présents statuts, par les arts. 60 et suivants du Code civil suisse – CCS et par la loi cantonale sur le remembrement et la rectification de limites du 16 novembre 1989 – LRU.

Article 2 : siège de l'Association

Le siège de l'Association est à Sa durée est illimitée. Elle peut être dissoute selon l'article 15 des présents statuts.

Article 3 : nature de l'Association

L'Association constitue une personne juridique soumise au droit cantonal (art. 52 al. 2 et 59 al. 1 et 3 CCS). Elle satisfait à l'art. 21 al. 2 LRU (remembrement de gré à gré).

Article 4 : but de l'Association

Le but de l'Association est la réalisation du remembrement et du projet des équipements des parcelles incluses dans le périmètre ... selon le plan annexé soumis à l'approbation du Conseil d'Etat (art. 7 al. 4 LRU).

Le remembrement de ces parcelles doit être effectué en accord avec le plan d'aménagement réalisé par le bureau ... et déjà soumis aux propriétaires.

2. Organes de l'Association

Article 5 : organes

Les organes de l'Association sont les suivants :

- a) L'Assemblée des propriétaires
- b) Le Comité de l'Association
- c) La Commission d'exécution du remembrement

Article 6 : l'Assemblée des propriétaires

L'Assemblée des propriétaires se déroule sur demande écrite d'un propriétaire ou du Comité auprès de l'Administration communale de ... qui convoque ceux-ci selon les délais légaux. Pour être valable, plus de la moitié des membres doivent être présents ou valablement représentés.

Les décisions se prennent à la majorité des membres présents ou valablement représentés. En cas d'égalité, le Président du Comité tranche. Chaque propriétaire possède une voix, indépendamment de la surface de ses parcelles. Les copropriétaires ou hoiries disposent d'une seule voix et doivent désigner un seul représentant.

Les mandataires doivent être munis d'une procuration écrite.

Article 7 : tâches de l'Assemblée

Les tâches de l'Assemblée des propriétaires sont les suivantes :

1. La nomination des membres du Comité
2. La nomination des membres de la Commission d'exécution
3. L'acceptation ou la modification des présents statuts
4. L'acceptation du programme des travaux et des propositions au niveau des coûts
5. La liquidation de contestations des membres envers des propositions ou décisions du comité
6. L'admission et l'exclusion d'un membre
7. La dissolution de l'Association

Article 8 : le Comité de l'Association

Le Comité de l'Association se compose de 3 membres, le Président, le Vice-Président et le Secrétaire ou Caissier. Le Président et (ou) le Vice-président et le Secrétaire-Caissier représentent valablement l'Association au niveau de la signature légale.

Les tâches du Comité sont les suivantes :

1. Le contrôle de l'exécution conforme des travaux réalisés par l'Association
2. Le règlement des factures et le financement au nom des membres
3. L'établissement du décompte des frais à charge des membres en tenant compte des principes de répartition admis par ceux-ci
4. L'encaissement et la répartition des montants encaissés

Article 9 : la Commission d'exécution

La Commission d'exécution correspond à la commission d'exécution nommée dans le cadre du remembrement urbain conduit par un syndicat ou ordonné par une commune. Elle se compose de 3 membres désignés par l'Assemblée des propriétaires.

Les tâches de la Commission d'exécution sont les suivantes :

1. Proposition de répartition des parcelles à soumettre à chaque membre
2. Etablissement du plan des équipements communs et publics dépendant de la nouvelle répartition
3. Proposition de contributions intercalaires si nécessaire
4. Proposition de répartition des frais restants après déductions des montants pris en charges par la Commune de ... (Fr. ...)
5. Décisions en première instance sur les contestations liées aux opérations exécutées par l'Association

Les décisions de la Commission d'exécution peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière agricole et de remaniements parcellaires – CCR, selon l'art. 50 LRU.

Les litiges de droit privé relèvent de la juridiction civile comme mentionné à l'art. 22 al. 2 in fine LRU.

3. Réalisation et entretien

Article 10 : travaux géométriques

Les travaux géométriques consistent en une répartition judicieuse des nouvelles parcelles en tenant compte de la situation actuelle, du plan de remaniement proposé par ... et accepté sur le principe par les propriétaires. Afin de respecter ces principes, il est obligatoire de réaliser des échanges de surface sur l'ensemble du périmètre. La valeur des surfaces échangées sera estimée par la Commission d'exécution mentionnée à l'art. 9 et selon l'art. 13 de la présente convention. Ces travaux sont attribués à un géomètre officiel responsable des aspects techniques de cette répartition.

Article 11 : travaux de génie civil

Les travaux de génie civil tels que construction de routes, conduites diverses (eau potable, égout, irrigation, électricité, etc...) seront réalisés et pris en charge par la Commune de La réalisation est du ressort de celle-ci.

4. Financement et répartition des frais

Article 12 : frais à répartir

Les frais suivants, après déduction de Fr. ... pris en charge par la Commune de ..., sont à prendre en compte pour une répartition entre tous les membres, soit :

1. Administration (y.c. commission d'exécution)
2. Travaux géométriques (projet de répartition, mutation)
3. Frais de notaire et d'introduction au registre foncier (2% de la valeur cadastrale), sous réserve de l'art. 4 LRU.
4. Solde éventuel de l'achat des terrains

Total estimé

Fr. ...

Article 13 : critères de répartition des frais

a) Travaux géométriques

Les critères de répartition des frais doivent être fixés selon la loi de manière à ce que les frais soient répartis en fonction des avantages procurés et en tenant compte de zones différentes d'appel en plus-value. Les principes suivants peuvent être adoptés quant à la répartition générale :

1. Frais administratifs : répartition selon un montant forfaitaire par propriétaire et un montant par m².
Pour exemple, montants approximatifs : 50.- * 10 = Fr. 500.-
2. Autres frais : séparation en 4 zones avec :
 - Zone 1** : parcelles ..., pas de participation
 - Zone 2** : parcelles confinées à la nouvelle route et totalement constructibles : Participation de 100%, soit par exemple 100 m² à Fr. 5.- par m² = Fr. 500.-
 - Zone 3** : parcelles en retrait de la route, nécessitant la construction d'un accès sur terrain privé : Participation de 60%, soit par exemple env. 100 m² à Fr. 3.- par m² = Fr. 300.-
 - Zone 4** : parcelles sous la ligne haute tension et constructibles à certaines conditions : Participation de 20%, soit par exemple env. 100 m² à Fr. 1.- par m² = Fr. 100.-

Les montants de ces positions sont approximatifs et seront proposés de manière définitive une fois les travaux effectués et le solde des frais connus.

b) Valeur d'échange des m²

Pour chaque m² échangé en plus ou en moins, un prix doit être fixé de manière homogène sur l'ensemble du périmètre. Le prix du m² sera fixé par la Commission d'exécution.

c) Valeurs passagères

Les valeurs passagères consistent à taxer la valeur des plantations présentes sur la surface du sol brut, dans notre cas les vergers. En cas de changement de propriétaire pour ces éléments, une valeur sera fixée en accord avec un expert en arboriculture et seront prises en compte dans le cadre de la répartition des frais.

5. Autres conditions générales

Article 14 : mise à disposition des parcelles

Dès que le projet de génie civil a été établi, les propriétaires sont tenus de mettre à disposition leurs parcelles pour la construction des ouvrages prévus au projet. Aucune indemnité en terme de perte de récolte n'est prévue pour la mise à disposition de ces surfaces.

Article 15 : responsabilité

Les membres de l'Association ne sont pas personnellement responsables des dettes de celle-ci (art. 75a CCS), sauf pour les engagements financiers auxquels ils ont personnellement souscrit et qui sont directement liés aux ouvrages construits et entretenus en commun.

Article 16 : dissolution de l'Association

La dissolution de l'Association peut être prononcée après résolution de toutes les étapes prévues dans le cadre du projet, au plus tôt après l'introduction de la mutation au registre foncier.

L'Assemblée des propriétaires décide préalablement de l'affectation d'un éventuel excédent d'actifs.

Ainsi décidé et accepté à l'Assemblée des propriétaires du, à

Pour le Comité de l'Association :

Le Président :

Le Secrétaire :

.....

.....

Le présent modèle est mis gratuitement à disposition. Il est sujet à adaptations en fonction de son utilisateur et d'éventuelles modifications législatives postérieures à sa rédaction. Il n'entraîne aucune responsabilité pour son auteur.

17 novembre 2010/SCA/nnr