

AUTORISATION DE CONSTRUIRE - Modification de l'art 12 b 2 de nos statuts

Toutes les demandes, que ce soit un permis de construire simplifié (décision communale), ou une autorisation ordinaire (décision préfectorale), doivent obligatoirement être déposées via l'application FRIAC (**FRI**bourg **A**utorisation de **C**onstruire) du Canton de Fribourg !

Ci-dessous vous trouverez les liens du site de l'Etat de Fribourg avec différentes informations sur l'application FRIAC ainsi que le lien qui vous permettra de créer un compte pour le dépôt du dossier :

<https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/permis-de-construire-et-autorisations/constitution-dun-dossier-de-demande-de-permis-de-construire>

<https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/permis-de-construire-et-autorisations/friac-fribourg-autorisation-de-construire>

En plus des plans proposés, un plan de situation d'un géomètre officiel (le bureau Pillonel-Giner à l'habitude de s'occuper de tels projets) devra être inséré sur FRIAC. En cas de non-respect des limites minimales sur la parcelle, il faut aussi respecter le droit de superficie rapprochée (autorisation des voisins).

«Les demandes de permis de construire, après examen, sont transmises directement par les intéressés via le système FRIAC. Une copie de la demande est transmise à la Commune qui procède à la mise à l'enquête. »

De ce fait l'article 12 b 2 de nos statuts relatif au « service construction » doit être adapté.

En cas de nécessité le secrétariat de l'AdP, qui a un accès FRIAC, peut se charger de la transmission du dossier complet.

STATUTS

Préambule

Les statuts de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres» reposent sur les décisions de l'assemblée constitutive de 1967 ainsi que sur les demandes de révision validées lors des assemblées générales (ci-après AG) du 15 mai 1988, du 2 août 2003, du 26 juillet 2013 et du 25 juillet 2014.

- 1) Le nom de l'Association en allemand est modifié. «Verein der Eigentümer» est remplacé par «Vereinigung der Eigentümer à la gare in Cheyres», soit en français Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres (abrégée en «AdP»). Cette dénomination française est également privilégiée en allemand du fait de la situation du siège de l'association dans la partie francophone du canton de Fribourg.
- 2) Les statuts servent de constitution à l'association des copropriétaires et sont juridiquement contraignants.
- 3) La version allemande fait foi. Le contenu et le sens de la version française s'appuient sur la traduction.

Généralités

Article 1 Statut juridique

L'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres (AdP) est une communauté-de propriétaires de parcelles dans le périmètre à la Gare à 1468 Cheyres telle que définie à l'art. 828 ss. CO. Elle est organisée sous forme d'association conformément à l'art. 60 ss. CC.

L'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres est reconnue par la commune de Cheyres et par le canton de Fribourg comme l'interlocutrice pour l'aménagement du «Caravaning à la gare».

Elle s'appuie sur les bases juridiques suivantes:

- 1) Les status ;
- 2) le Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare», du canton de Fribourg, ratifié pour la dernière fois le 12.07.1995;
- 3) le Règlement des usagers du Caravaning «à la gare», dont la modification a été acceptée par l'assemblée générale ordinaire du 25.07.2014; et ratifié par la Commune de Cheyres le 05.08.2015.

L'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres est politiquement et religieusement neutre.

Article 2 But et missions de l'Association des propriétaires

2.1 Le **but principal** de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres (AdP) est inchangé depuis sa création et vise la maintenance et l'entretien du Caravaning sous la gare en tant que lieu de **vacances** vivant qui accorde la priorité au repos et à la détente, et offre donc de multiples possibilités d'organiser ses loisirs.

L'association remplit cette mission en tant qu'interlocutrice *mandatée* sur ordre des autorités de Cheyres dans le Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare».

Tout propriétaire qui choisit d'acquérir un terrain comme domicile permanent sur le Caravaning à la gare s'engage automatiquement à respecter le but principal susmentionné. Les détails sont définis dans le «Règlement des usagers».

L'AdP ne poursuit aucun but lucratif.

2.2 Mise en œuvre du but principal

Les principales missions de l'AdP sont les suivantes:

2.2.1.) L'AdP favorise les relations entre les membres par l'intermédiaire de son comité. Elle peut également, dans la mesure où son intervention est souhaitée, jouer le rôle de médiatrice en cas de conflit ne pouvant être résolu directement.

2.2.2.) L'AdP représente les intérêts de tous ses membres vis-à-vis de tiers, à condition de le faire dans le respect de l'intérêt général de l'association conformément aux Statuts, au Règlement des usagers et au Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare».

2.2.3.) Sur mandat de la commune, l'AdP est chargée de la maintenance et de l'entretien de l'ensemble des installations, telles que les chemins et les voies d'accès, hormis la parcelle du canal (RF 2436).

Les demandes concernant la parcelle du canal ne sont pas traitées à l'AG.

2.2.4.) Il incombe à l'AdP d'administrer l'ensemble de la copropriété du Caravaning à la gare (RF 2398, 2562, 2741, 2743, 2951).

2.2.5.) Avec son comité, l'AdP assure le lien avec la commune de Cheyres et ses autorités, la soutient sur la base d'un partenariat et cherche si nécessaire des solutions amiables en collaboration avec elle.

Affiliation à l'AdP

Article 3 Définition du statut de membre

3.1) Conformément aux règlements de la commune relatifs au Caravaning à la gare qu'il accepte de ce fait, tout acheteur qui acquiert une parcelle dans les secteurs I, II ou III du Caravaning à la gare devient automatiquement membre de l'AdP en signant le contrat de vente.

3.2) Si une parcelle est détenue par plusieurs personnes, le statut de membre n'est accordé qu'à l'une d'entre elles, qui doit être désignée par les personnes concernées. Cette règle s'applique également aux parcelles de ces secteurs grevées d'un droit d'usufruit.

3.3) Dans le cadre de cette affiliation attachée au statut de propriétaire conformément au Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare», le propriétaire de la parcelle est tenu d'observer les statuts de l'AdP.

3.4) Tout membre n'honorant pas ses obligations encourt des sanctions de la part de l'AdP, de la commune ou du canton.

3.5) Tout départ entraîne l'abandon ou la perte de la parcelle en propriété.

Finances de l'AdP

Article 4 Définition de l'exercice

L'exercice court du 1^{er} avril de l'année en cours au 31 mars de l'année suivante.

Article 5 Cotisations annuelles

Afin de pouvoir respecter les obligations que la commune de Cheyres et le canton de Fribourg lui ont déléguées, l'AdP se procure les moyens financiers nécessaires grâce aux cotisations précisées ci-après.

- 5.1.) La cotisation aux frais de base par parcelle fixée chaque année par l'AG et affectée à l'administration de l'association.
Compte tenu de l'affiliation directement liée à la propriété d'une parcelle conformément au Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare» qui s'applique à tous les copropriétaires, chaque propriétaire est tenu de verser une cotisation; seuls les membres honorant leurs obligations financières envers l'AdP disposent d'un droit de vote à l'AG.
- 5.2.) La cotisation définie par l'AG pour l'entretien et versée par tous les copropriétaires. Cette cotisation est affectée à un but précis et ne peut être utilisée pour des activités générales de l'AdP. Elle couvre les frais de maintenance et d'entretien de l'ensemble des installations telles que les chemins, voies d'accès, canalisation, y c. l'aménagement des parcelles communes conformément au Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare». Il n'est pas nécessaire de gérer un compte spécial pour les cotisations.
- 5.3.) Le montant du taux de cotisation par mètre carré et par parcelle est fixé par l'AG pour l'exercice suivant.
- 5.4.) Seuls les propriétaires des places d'amarrage assument les frais liés à l'entretien et à l'aménagement de la parcelle du canal 2436.

Article 6 Responsabilité

Les membres de l'AdP et de son comité sont responsables exclusivement à hauteur des avoirs de l'association et de la cotisation annuelle due.

Organisation de l'AdP

Article 7 Les organes

L'AdP est composée des organes suivants:

- l'assemblée générale (AG),
- le comité,
- les réviseurs des comptes.

Article 8 L'assemblée générale (AG de l'AdP)

- 8.1.) L'assemblée générale ordinaire des membres (AG) constitue l'organe suprême de l'AdP. Elle est en général convoquée une fois par an et dirigée par le Président ou la Présidente de l'AdP ou, en cas d'empêchement, par un autre membre du comité en sa qualité de vice-président.
- 8.2.) L'assemblée générale ordinaire se réunit pendant la longue période de vacances entre début juillet et mi-août, au cours de laquelle la plupart des propriétaires sont présents et peuvent de ce fait participer à l'AG.
- 8.3.) Un cinquième des membres de l'AdP peut demander la tenue d'une AG extraordinaire par voie écrite ou email.
- 8.4.) Les membres de l'association sont conviés à une AG au moyen d'une convocation écrite ou par email qui leur parvient au moins 4 semaines auparavant.
- 8.5.) L'AG est autorisée à délibérer indépendamment du nombre de membres présents.
- 8.6.) À chaque parcelle correspond une voix à l'assemblée générale. Seul un membre participant à l'AG peut exercer son droit de vote. Une procuration peut être accordée à des tiers.
- 8.7.) Le bulletin de vote est valable uniquement pour la date de la prochaine AG prévue.
- 8.8.) Les décisions de l'AG sont exécutoires si elles sont adoptées à la majorité simple des membres présents.
- 8.9.) Une majorité des deux tiers des membres ayant le droit de vote présents à l'AG est requise pour procéder à une révision des statuts.
- 8.10.) Une majorité des deux tiers des membres ayant le droit de vote présents à l'AG est requise pour la dissolution de l'association, ainsi que pour sa refondation.
- 8.11.) En cas d'égalité, le président ou la présidente a voix prépondérante, ou le vice-président ou la vice-présidente en cas d'empêchement du président ou de la présidente.

Article 9 Votes, droits et obligations

L'AG de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres

- 9.1.) élit à la majorité simple le président/la présidente pour un mandat de trois ans;
- 9.2.) élit à la majorité simple les 5 membres minimum du comité de l'AdP pour 3 ans, qui sont en général membres de l'AdP; pour le mandat de trésorier (service des finances) et de secrétaire, il est possible d'élire et d'embaucher des personnes externes à l'AdP;
- 9.3.) élit les 2 réviseurs des comptes en tant qu'organe de contrôle;
- 9.4.) commence chaque AG par la désignation des scrutateurs de l'AG en cours;
- 9.5.) approuve les comptes annuels des réviseurs et décharge le comité à leur demande;
- 9.6.) fixe le montant par mètre carré et par parcelle du taux de cotisation affecté à l'entretien pour l'exercice à venir;
- 9.7.) fixe le montant des cotisations pour l'exercice à venir,
- 9.8.) fixe la compétence financière du comité en dehors du montant budgété pour les imprévus et les affaires urgentes;
- 9.9.) approuve le montant des indemnités de chaque membre du comité;
- 9.10.) approuve le budget de l'exercice à venir;
- 9.11.) décide des modifications ou révisions de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres et du Règlement des usagers du Caravaning «à la gare»;
- 9.12.) peut décider, en lieu et place de la dissolution de l'AdP, d'une refondation lui permettant de conserver le même objet et le même but;
- 9.13.) détermine, en cas de dissolution de l'association à la majorité des deux tiers des membres ayant le droit de vote présents, à quel but les avoirs de l'association doivent être affectés; en cas de dissolution, la commune de Cheyres doit être informée au préalable de ce projet afin qu'elle puisse chercher un autre partenaire pour la mise en œuvre du Règlement du plan spécial.

Article 10 Droit de vote à l'AG de l'AdP

- 10.1.) À chaque parcelle correspond une voix à l'AG.

Article 11 Types de décisions – Majorités

- 11.1.) Les décisions de l'AG sont prises à la majorité des voix fixée en fonction du nombre de parcelles des membres présents.
- 11.2.) En cas d'égalité, le président ou la présidente ou son représentant a voix prépondérante.
- 11.3.) Les membres du comité n'ont pas le droit de participer au vote sur l'octroi de décharge relative à la direction et à l'administration et se récuse.

Article 12 Comité de l'AdP

- 12.1.) Le comité de l'AdP est composé *du président/de la présidente et des membres du comité.*
- 12.2.) Les membres de l'association du Caravaning à la gare peuvent en général être élus membres du comité.
Les services des finances (trésorier) et du secrétariat (secrétaire) peuvent également être confiés à des personnes externes à l'AdP
La personne occupant le poste de secrétaire doit bien maîtriser l'allemand et le français, tant à l'écrit qu'à l'oral.
Si des personnes externes à l'AdP sont élues comme trésorier ou secrétaire, un contrat de mandat spécifique doit être conclu avec elles.
Les postes de trésorier et de secrétaire peuvent aussi être confiés à une seule et même personne.
- 12.3.) Toute démission doit être communiquée et remise par écrit au comité trois mois avant l'AG.
- 12.4.) La révocation d'un membre du comité est autorisée si un motif sérieux la justifie conformément à la loi, notamment toute négligence ou tout manquement aux obligations découlant de leur charge conformément aux Règlements de l'AdP. La révocation est effectuée par l'AG.
- 12.5.) Par ailleurs, le comité définit lui-même son organisation.
- 12.6.) Il se réunit lorsque les affaires en cours le nécessitent.
- 12.7.) Il est dirigé par le président ou la présidente, en cas d'empêchement, par le vice-président ou la vice-présidente, qui est désigné-e à la majorité simple au sein du comité.
- 12.8.) Les décisions du comité sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité, le président ou la présidente ou, en cas d'absence, son représentant, a voix prépondérante.
- 12.9.) Les décisions prises à chaque réunion du comité sont consignées par le ou la secrétaire dans un procès-verbal. Le comité évalue s'il convient qu'elles soient communiquées par le service de communication à tous les membres via le bulletin d'information interne.
- 12.10.) Si nécessaire, le comité peut mettre en place des groupes de travail, permanents ou non, pour résoudre des problèmes ou des affaires spécifiques. Ces groupes de travail doivent inclure un membre du comité.
Les membres d'un groupe de travail sont conviés aux réunions du comité portant sur les affaires qu'ils traitent.
- 12.11.) Si nécessaire, le comité recrute des personnes supplémentaires, qui peuvent être proposées comme candidates à la prochaine AG.
- 12.12.) Le comité prévoit les affaires traitées à l'AG et est responsable de son déroulement.

12.13.) Compte tenu de son statut juridique et de la législation, le comité est tenu de faire appliquer les Statuts, le Règlement des usagers et le Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare».

12.14.) Le président ou la présidente et 2 autres membres du comité, dispose du droit de signature. Seulement les signatures à deux sont valides.

Si la question concerne un service qui n'a pas de conséquence financière, son directeur ou sa directrice dispose du droit de signature individuelle.

12.15.) Font partie du comité de l'AdP:

a) Le président/la présidente – droits et obligations: dirige et conduit l'ensemble de l'AdP en interne et dispose du soutien direct du comité pour toutes les opérations et affaires survenant dans l'exercice de son mandat;

- en cas d'empêchement, il ou elle est représenté-e par le vice-président/la vice présidente; cette fonction est exercée par un membre du comité; le vice-président/la vice présidente est désigné-e à la majorité simple des membres du comité;
- dirige et conduit l'AG et présente le «rapport du président»;
- représente l'AdP à l'extérieur et joue donc le rôle d'interlocuteur direct avec les autorités;
- dirige les réunions du comité et a voix prépondérante en cas d'égalité.

b) les autres membres du comité (services)

Le service des finances:

- prend en charge toute la comptabilité, y compris la tenue des comptes et les comptes annuels pour la fin de l'exercice;
- établit les comptes annuels;
- perçoit les cotisations annuelles fixées à la dernière AG;
- dresse le budget de l'exercice suivant.

Le service du secrétariat:

- tient les listes de contrôle des membres, les actualise régulièrement et les publie de manière claire sur le tableau d'information du secrétariat;
- réalise tous les travaux écrits au service de l'ensemble du comité de l'AdP (correspondance);
- fait réaliser les traductions des documents et de la correspondance;
- actualise les noms précis des postes du comité correspondants à l'organigramme et les publie sur le tableau d'information du secrétariat;
- rédige le procès-verbal de l'AG et de toutes les réunions du comité;
- envoie à tous les membres le procès-verbal de l'AG au plus tard deux mois après l'AG;
- joue le rôle d'interlocuteur avec la presse;
- se charge des envois (convocations / documents / annexes / bulletin d'information, etc.);
- définit son organisation pour les autres affaires lui incombant.

2) Le service de construction

- s'occupe du chantier au Caravaning à la gare et le surveille conformément au Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare» et au Règlement des usagers et transmet les demandes de permis de construire à la commune après les avoir examinées;
- fait effectuer l'entretien budgété des voies d'accès, chemins et installation du Caravaning à la gare;
- établit la facture de construction détaillée une fois les travaux effectués;
- se procure au moins 3 offres pour les projets de construction et attribue les travaux au meilleur prestataire;
- dresse un budget d'entretien à l'attention de l'AG;

- sur demande, conseille les membres sur d'éventuelles constructions ou transformations.

3) Le service de *communication*

- est chargé des relations publiques;
- sert d'intermédiaire et de conciliateur entre l'AdP et ses membres en cas d'affaires litigieuses;
- rédige le bulletin d'information;
- administre et met à jour le site web de l'AdP.

4) Les responsables des secteurs I, II, III

- jouent le rôle d'interlocuteurs pour les résidents séjournant dans leur secteur;
- recueillent les plaintes, les problèmes ou les propositions d'amélioration concernant l'AdP dans le secteur leur incombant;
- veillent à l'application des Statuts, du Règlement des usagers et du Règlement du Plan spécial du Caravaning «à la gare» dans leur secteur;
- transmettent immédiatement au comité tout incident grave en vue de son traitement.

Article 13 Les réviseurs – leur mission et leur fonction

13.1.) Les deux réviseurs sont directement élus par l'AG et peuvent être réélus aussitôt pour un autre mandat après avoir rempli leur obligation (révision et rapport à l'AG).

13.2.) Ils établissent le rapport de révision pour la prochaine AG.

13.3.) Ils contrôlent les comptes annuels de l'AdP et demandent leur acceptation (ou rejet) à l'AG.

Dissolution ou refondation de l'AdP

Article 14 Dissolution

14.1.) L'AdP est dissoute si la dissolution est décidée par une majorité des deux tiers lors d'une AG convoquée conformément aux Statuts.

14.2.) Si l'AdP est dissoute, l'AG convoquée à cette fin détermine le but auquel doivent être affectés ses avoirs.

Article 15 Refondation

15.1.) Au lieu de dissoudre l'AdP, il est également possible de procéder à une refondation dans la mesure où une majorité des deux tiers des électeurs présents se prononcent en sa faveur.

15.2.) En cas de refondation, les anciens avoirs sont réattribués à la nouvelle association «refondée».

Acceptation et prise d'effet des statuts

Article 16 Acceptation et ratification

Le comité de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres a discuté des présents statuts le 9 avril 2015 et recommandé leur acceptation à l'AG.

16.1.) Les membres de l'AdP présents ont délibéré sur les présents statuts de l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres lors de l'AG du 7 août 2015 et les ont approuvés par une majorité des deux tiers.

16.2.) Ils remplacent tous les statuts précédents.

16.3.) Ils prennent effet le 7 août 2015.

Cheyres, le 7 août 2015

Pour l'Association des propriétaires «à la gare» à Cheyres

Le Président

Pour le comité