

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL DES SYNDICS DE L'ASSOCIATION  
FONCIERE URBAINE AUTORISEE « LES JARDINS DE SERIGNAN »**

**SEANCE DU 21/11/14 A 14H00**

Le Conseil des Syndics de l'Association Foncière Urbaine Autorisée des Jardins de Sérignan,  
- Régie par le Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 01 juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires,  
- Créée par Arrêté Préfectoral n°88-11-1080 du 02 décembre 1988, modifié par arrêté préfectoral n°2013-II-45 du 7 janvier 2013:

S'est réuni dans les locaux de l'AFU/A – 49 Allée de la République 34410 Sérignan

Sur convocation écrite de son Président à chacun de ses membres, sur l'ordre du jour figurant sur les convocations, dont un exemplaire sera annexé à ce procès-verbal.

La feuille de présence, signée par chaque membre participant aux délibérations de ce conseil, sera également annexée à ce procès-verbal.

Sont présents : Mme POUS, COUDER, Messieurs FABRE, BOURREL, NAVAEZ, COULOMB, LAISSAC  
Mr GAUREL (CM Sérignan)

Pouvoirs: Mr FAURE à M.FABRE, M.VIDAL à M. COULOMB

Excusés : Mme MARTIAL, Mr SERRANO

Le conseil est présidé par Monsieur FABRE Marcel, Président de l'AFUA.

Assisté de Mme POUS, désigné secrétaire de séance.

Plus de la moitié des membres du Conseil étant présents ou représentés, celui-ci peut valablement délibérer conformément aux statuts.

Monsieur le Président propose au Conseil Syndical de rajouter à l'ordre du jour les points suivants:

6 - Remembrement + plan d'aménagement

7 - Permis d'aménager « Les Jardins »

8 - Devis PMC Création

9 - Rédaction d'une note de Synthèse pour la Mairie de Sérignan

10 - Lettre Mme GROUSSET Danielle (Famille CRISTOL)

11 - Demande exceptionnelle d'un propriétaire extérieur à l'AFUA – Mr THOMAS

12 - Virements de crédits

13 - Appel des 18€

14 - Frais de photocopies

Le Conseil Syndical accepte à l'unanimité et autorise Monsieur le Président à rajouter ces points à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte.

## ORDRE DU JOUR

### 1) Validation des Procès Verbaux du Conseil Syndical du 13/10/14 et du 21/10/14

M. le Président donne lecture des procès verbaux des séances du 13/10/14 et du 21/10/14 et demande au Conseil de se prononcer.

Le Conseil Syndical adopte à l'unanimité ces 2 procès verbaux.

### 2) Acte d'achat des parcelles BI 69, 70 et 71 appartenant aux Consorts Robert

Monsieur le Président rappelle que la SAS « Les Jardins de Sérignan » a signé une promesse d'achat avec les consorts Robert le 26/12/12 (enregistrée le 28/12/12)

La situation particulière de ces parcelles au regard des réseaux de collecte des eaux usées et pluviales rend nécessaire leurs acquisitions.

Par lettre du 28/04/14, la SAS « Les Jardins de Sérignan » a donné son accord sur la substitution de l'AFUA, dans tous leur droit.

Le Conseil Syndical, après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'acte d'achat des parcelles BI 69, 70 et 71 d'une superficie de 8 299m<sup>2</sup> appartenant aux consorts Robert et autorise le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

### 3) Validation du contrat BST Consultant

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical que l'AFUA souhaite s'associer le savoir faire d'un cabinet d'expertise en matière fiscale et financière dans le cadre de sa programmation urbaine (Etablissement des bilans prévisionnels ...)

Le montant des honoraires s'élèvent à 450€ HT la demi-journée.

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité d'accepter la proposition de la société BST Consultant, et plus particulièrement Mme ISABAL-HADJAZ, consultante associée.

### 4) Remboursement repas Conseil des Syndics

Monsieur le Président rappelle que le jour de l'Assemblée Générale du 17 octobre 2014, le Conseil des Syndic ainsi que les AMO, ont prit le repas de midi en commun après avoir préparé la salle de réunion.

Maître Crétin et Mr Vaquer ayant payé la facture dans un souci de simplification.

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical décide de prendre en charge les frais de ce repas exceptionnel autorise le Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

### 5) Approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP)

Concernant ce point technique, Monsieur le Président donne la parole à Mr Vaquer, qui explique au Conseil Syndical les points modifiés du nouveau Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères qui reprend les règles de la ZAC et du PLU.

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité de valider le CPAP modifié et autorise Monsieur le Président à signer ce document qui prend notamment en compte les souhaits de l'AFUA et de la Commune.

#### 6) Remembrement et plan d'aménagement

Mr le Président rappelle que les architectes ont réuni les propriétaires à plusieurs reprises par îlot et ont travaillé sur les plans de séquence. Cette concertation a été suivie par une mise à disposition des dossiers au bureau de l'AFUA depuis plus de 4 mois.

Mi novembre, l'AFUA a transmis ces documents à la DDTM, la Commune de Sérignan ainsi qu'au programmiste désigné par la Commune pour accompagner ce projet. Ces derniers rendront un avis dans les 3 mois, ce qui permettra à l'AFUA d'approuver définitivement le plan d'aménagement des séquences.

Après validation, il sera procédé à la mise en œuvre du remembrement.

Compte tenu des engagements pris par l'AFUA envers la Commune et les Services de l'Etat, il apparaît nécessaire de mettre en place la procédure de remembrement telle que prévu dans les statuts de l'AFUA

#### L'article 3 des statuts stipule :

*« L'Association foncière Urbaine « Les Jardins de Sérignan » a pour objet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :*

- *Le remembrement partiel des parcelles indispensables à l'aménagement de toute zone en vue de son urbanisation et viabilisation ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaire ;*

*« ... »*

#### L'article 31 des statuts, lui, fixe le cadre législatif de la procédure de remembrement :

*« Le Syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association foncière urbaine. Il est chargé notamment de :*

- *D'établir le projet de remembrement à soumettre à une enquête publique par le Préfet, conformément à l'article L-322-6 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-332-7 suivant dudit Code »*

A l'issue de l'enquête publique, l'AFUA pourra lancer les Documents d'Arpentage de réunions parcellaires et de divisions parcellaires en suivant ; il sera également procédé sur les lieux au bornage des parcelles.

Le service du cadastre attribuera à l'AFUA les nouvelles désignations cadastrales des parcelles et le service des hypothèques procédera aux publicités foncières, ce en accord avec le Notaire en charge de l'opération. Un plan côté sera établi pour chaque parcelle.

Le Conseil Syndical, après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider la mise en place de cette procédure et autorise Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

#### 7) Permis d'aménager « Les Jardins »

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical sur proposition de Mr le Président, décide à l'unanimité de valider le permis d'aménager « Les Jardins » constitué des parcelles BE n°101 à 130

Et autorise le Président à signer tout document concernant cette opération.

#### 8) Devis PMC Création

Monsieur le Président rappelle l'exigence des partenaires de l'AFUA sur la qualité des Aménagements Paysagers à réaliser. Il fait part au Conseil de la proposition de la société PMC création, représentée par Mr Pierre MOUREY, architecte Paysagiste, pour un montant de 14 000€ HT.

Le Conseil Syndical, après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette convention d'étude et autorise Monsieur le Président à la signer.

**9) Rédaction d'une note de Synthèse**

Monsieur le Président rappelle que la Commune de Sérignan souhaite être informé dans le détail sur les points de l'ordre du jour des Conseils Syndicaux.

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical décide de donner suite à cette demande et dit qu'il sera établi une note de synthèse qui sera jointe à chaque convocation.

**10) Lettre de Mme GROUSSET Danielle ( Famille CRISTOL)**

Lecture est donnée de la lettre qui a été adressé à l'AFUA par Mme GROUSSET Danielle, dans laquelle elle demande une copie de l'acte de vente entre l'AFUA et la SAS « Les Jardins de Sérignan »

Considérant que l'acte de vente fait plus de 300 pages et qu'il est impossible d'en envoyer un exemplaire à chaque propriétaire, le Conseil Syndical décide de permettre la consultation de cet acte uniquement dans les locaux de l'AFUA.

**11) Demande exceptionnelle d'un propriétaire extérieur à l'AFUA**

Monsieur le Président informe le Conseil d'une demande de cession présentée par Mr THOMAS, propriétaire d'une parcelle mitoyenne à l'AFUA concernant un reliquat de terrain d'une superficie de 36m<sup>2</sup>, pour un montant de 90€/m<sup>2</sup>.

Après avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité de valider cette proposition et autorise Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

**12) Virements de crédits**

Sur proposition de M. le Président, le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité les virements de crédits suivant :

- ➔ + 5 000€ sur le compte 635
  - ➔ + 4 000€ sur le compte 645
  - ➔ + 20 000€ sur le compte 673
- 29 000€ sur le compte 023

**13) Appel des « 18€ »**

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité, de mettre en recouvrement les rôles complémentaires « 18€ » en janvier 2015 et aout 2015.

**14) Frais de photocopies**

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité, de fixer le prix de la photocopie à 30cts la page.

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 4 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 16h30.

Mr FABRE,  
Président de l'AFUA  
ASSOCIATION FINANCIERE  
LES JARDINS  
DE SERIGNAN  
URBAINE AUTORISEE