

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

SEANCE DU 29/01/2015 A 10H00

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, Mme COUDER, Messieurs FABRE, FAURE, COULOMB, VIDAL, SERRANO, BOURREL, NAVAEZ

Pouvoirs: Mr ESCANDE à Mr FABRE, Mr LAISSAC à Mr FAURE

Absents excusés : Mr GAUREL (Représentant de la Commune) , Mme MARTIAL.

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

Assisté de Mr VIDAL, 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:

12 – Acquisition des terrains en zone de fonctionnalité

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 à 10h15.

REÇU LE

25 MARS 2015

TRAVAIL ET URBANISME
MUNICIPALITE DE BEZIER

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Conseil Syndical du 8/01/2015

Monsieur le Président donne lecture au Conseil Syndical du Procès verbal du Conseil des Syndics du 8/01/15.

Le Conseil Syndical approuve à l'unanimité ce procès Verbal.

2) Devis Lusinchi

Un marché à bons de commande a été passé entre l'AFUA et le géomètre Mr Lusinchi le 28 mars 2013.

Ce dernier nous a soumis le 24 novembre 2014, un devis d'un montant de 15 376€ HT ayant pour objet l'établissement de nouveaux documents d'arpentage et de diverses autres prestations.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité d'accepter le devis du géomètre M. Lusinchi d'un montant de 15 376€ HT et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

3) Approbation des plans de séquences de la ZAC

Des réunions de concertation avec les propriétaires de chaque îlot ont été organisés en 2014.

A la suite de ces réunions, les architectes ont pu établir des plans de séquences de la ZAC, qui reprennent, entre autres, les souhaits des propriétaires.

Les plans de séquences ont été transmis à la Commune de Sérignan et à la DDTM pour avis et ont été mis à disposition du public depuis le 15/07/2014 au bureau de l'AFUA ainsi que le site Internet de l'AFUA .

Il s'agit de valider ces documents qui serviront de support aux études et à la réalisation des dossiers de remembrement.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide d'approuver les plans de séquence de la ZAC, et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

4) Approbation du CPAP modifié

Afin de prendre en compte les dernières observations faites par la Commune et les Services de l'Etat, le CPAP adopté dernièrement par le Conseil de sSyndics a été modifié.

C'est la nouvelle version qui est présentée ce jour au Conseil des Syndics pour validation.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver le CPAP modifié, prenant en compte les dernières observations faites par la Commune de Sérignan et les Services de l'Etat et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

5) Etat des restes à réaliser « dépenses » de l'exercice 2014

Afin de permettre à Monsieur le percepteur de régler des mandats pour des dépenses d'investissement en attente du vote du Budget Primitif 2015, Monsieur le Président demande au Conseil Syndical de valider l'Etat des restes à réaliser « Dépenses » de l'exercice 2014 .

(Dépenses d'investissement votées sur le budget 2014 et non réalisées au cours de cet exercice)

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'Etat des restes à réaliser « Dépenses » de l'exercice 2014 et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

6) Compte de gestion

Ce point est reporté à une date ultérieure

7) Compte administratif

Ce point est reporté à une date ultérieure

8) Préparation du Budget Primitif 2015

Ce point est reporté à une date ultérieure

9) Confirmation de la rupture de contrat avec Mr Fraisse

Comme suite aux discussions des Syndics lors de la réunion du 8 janvier dernier, faisant suite aux lettres recommandées adressées par le conseil de Mr Fraisse à l'AFUA, Monsieur le Président propose de formaliser le constat de l'achèvement de la mission de Mr Fraisse.

Monsieur le Président propose de formaliser la rupture de tous les contrats avec l'atelier d'architecte Alain Fraisse et demande à Maître Cretin et Mr Vaquer de mettre en place la procédure.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à la majorité (10 POUR-1CONTRE) de valider la rupture de tous les contrats avec l'atelier d'architecte Alain Fraisse et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

10) Demande exceptionnelle d'un propriétaire extérieur à l'AFUA – Mr THOMAS

Il ressort du document d'arpentage que la superficie cédée par l'AFUA à Mr THOMAS est de 46m² et non pas 36m². Monsieur le Président rappelle que par délibération en date du 21/11/2014, le Conseil Syndical a autorisé la cession à Mr Thomas par l'AFUA, d'un reliquat de terrain d'une superficie de 36m².

Monsieur le Président informe le Conseil qu'il ressort du document d'arpentage établi par le géomètre que la superficie cédée par l'AFUA à Mr THOMAS est de 46m² et non pas 36m².

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider la nouvelle superficie cédée par l'AFUA à Mr Thomas, soit 46m², et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

11) Validation de l'Etat parcellaire prenant en compte les nouveaux transferts

Monsieur le Président présente au Conseil Syndical l'Etat parcellaire des propriétaires de l'AFUA mis à jour au 31/12/14.

Cet Etat prend en compte l'ensemble des mutations intervenues avant cette date, la surface exacte des cessions de voiries primaires, et la mise à jour du fichier « propriétaires ».

Il précise que :

- Cet Etat Parcellaire servira de base au calcul des participations à mettre en recouvrement sur l'exercice 2015
- Cet Etat Parcellaire sera également utilisé pour les prochaines convocations aux prochaines Assemblées Générales prévues en 2015.

Il rappelle que ces propriétaires sont d'accord sur la base initialement prévue par l'AFUA soit 40€/m² + remboursement des participations HT déjà versées et paiement au plus tard dans 24 mois.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'Etat Parcellaire prenant en compte les nouveaux transferts et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

13) Acquisition des terrains en zone de fonctionnalité

Monsieur le Président rappelle qu'à ce jour, l'AFUA n' a pas obtenu de prêt bancaire.
De plus, l'acte passé avec la SAS « Les Jardins de Sérignan » prévoit que l'AFUA ne peut contracter de prêt bancaire avant la distraction des terrains compris dans le permis d'aménager de la SAS « Les Jardins de Sérignan »

De ce fait, le Conseil Syndical propose de ne passer aucun acte avec des paiements comptants et/ou échéanciers, mais de prévoir un paiement en totalité à terme de 24 mois.

Communication sera faite à l'ensemble des propriétaires de la zone de fonctionnalité de la ZNIEFF concernés.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette proposition et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

13) Questions diverses

Pas de questions diverses

Mr FABRE,
Président de l'AFUA

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE