

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

SEANCE DU 2/10/2015 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 le local mis à disposition sur place - Base de vie en bord de la RD 64 –
Au niveau du rond point d'accès situé au nord de la ZAC « Les Jardins de 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.

Titulaires: Mme POUS, MARTIAL/ALLIES, COUDER

M. COULOMB, CAMATS, FAURE, NAVAEZ, BOURREL, SERRANO, FABRE, VIDAL, LAISSAC

Suppléante : Mme ALBERT/SERRANO

Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL

Pouvoirs : /

Absent(s) excusé(s) : /

Mme POUS est nommé secrétaire de séance

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

Assisté de Mme Pous, désignée 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:

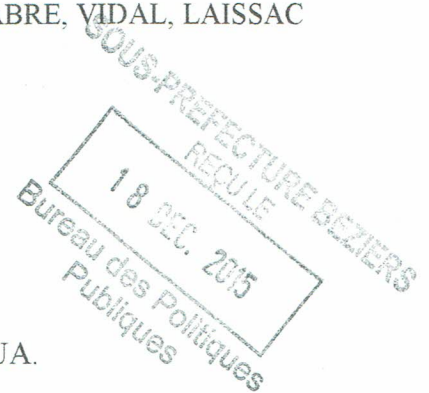
6) Validation du Procès Verbal de l'A.G. du 10.07.2015

7) Protocole/compromis avec les professionnels

8) Acquisition BARLIER

Le Conseil Syndical accepte à l'unanimité et autorise Monsieur le Président à rajouter ces 3 points à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte à 14h20.



ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 01/09/2015

Monsieur le Président rappelle que le procès verbal du Conseil Syndical du 23.07.2015 a été joint à la convocation.

M. Gaurel, représentant la Commune de Sérignan, a 2 questions concernant ce procès verbal :

1 – Zone humide – Demande de la DREAL qui n’a pas eu de réponse à son courrier :

Réponse de M. Vaquer :

« Nous allons communiquer le devis à la DREAL. Le devis de la DREAL a été établi à notre demande par CEREG en juillet 2015 pour un montant de 8 295€. Le porté à connaissance a bien été lancé. »

2 - Comment l’AFUA va-t-elle assumer la charge du droit de préemption ?

Réponse de Maître Créatin :

« L’AFUA peut envisager cette charge.

En effet,

. D’une part le droit de préemption est, avant tout autre chose, un outil de régulation. La plupart des biens préemptés seront retirés de la vente avant la saisine du juge de l’expropriation ;

.D’autre part, plus l’AFUA maîtrise de terrains, plus elle amplifie et sécurise son projet ;

. Enfin, la préemption peut s’avérer un mode économique d’acquisition des terrains.

L’AFUA préemptera à un prix inférieur à l’offre d’acquisition qu’elle formule habituellement à ses adhérents. L’AFUA ne proposera pas dans ce cadre de rembourser les participations qui lui ont été versées par le propriétaire concerné. Le propriétaire ne jouant pas le jeu – il a été rappelé à plusieurs reprises en assemblée générale que la réussite du projet passait pas la vente à l’AFUA des terrains détenus par des adhérents ne pouvant ou ne voulant pas rester dans l’AFUA ou payer leurs participations – l’AFUA n’est pas tenue par ces engagements. »

Le Conseil Syndical approuve à l’unanimité ce procès verbal.

2) Devis Géomètre – M. Lusinchi

Monsieur le président rappelle qu’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 1 devis :

- le 31 août 2015, un devis d’un montant de 330€HT ayant pour objet l’établissement de documents d’arpentage.

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, décide, à l’unanimité de valider ce devis d’un montant total de 330€ HT et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

3) Demande d’un propriétaire extérieur – accès piétonnier

Monsieur le Président rappelle aux Syndics qu’en 2014, M. BACH et plusieurs autres propriétaires extérieurs à l’AFUA nous demandaient de pouvoir conserver un accès piétonnier à la plage, le long du Camping Clos Marin.

M. Bach, qui représente ces propriétaires, nous relance aujourd’hui afin de savoir ce qu’il en est.

Monsieur Vaquer informe les membres du syndicat que concernant la mise en place d'un accès sur le terrain du Clos Marin, outre le fait que la vocation de ce terrain n'est pas définie à ce jour, la commune, par la voix de son représentant, émet la même réserve vu que la partie basse coté chemin creux est un emplacement réservé à la commune et qu'à ce jour, aucun projet n'a été arrêté.

Monsieur le Président propose au Conseil de faire une réponse dans ce sens aux propriétaires.

4) Rôle des 18€ n°2

Monsieur le Président rappelle au Conseil des Syndics les engagements pris par l'AFUA à la demande expresse de M. le Sous Préfet :

- Tous les propriétaires devront être à jour de leur participation financière à hauteur de 18€ TTC/m² terrain - lorsque les travaux primaires seront engagés sur l'ensemble du périmètre de l'AFUA. -

Ainsi, après avoir mis en recouvrement le rôle des 3€ en septembre 2013, le Conseil des Syndics a décidé, (considérant que les travaux primaires ont été engagés en octobre 2014) :

- De mettre en recouvrement le solde restant dû par les adhérents concernés pour moitié au cours du 2nd trimestre 2015, le complément au cours du 4^{ème} trimestre 2015.

Monsieur le président rappelle que le rôle n°1 de 2015 a été mis en recouvrement en mars 2015 ; il demande au conseil syndical de se prononcer sur le rôle n°2 des 18€ - 2015.

Après en avoir délibéré, le conseil syndical valide à l'unanimité le rôle n°2 des 18€ et autorise M. le Président à le mettre en recouvrement.

5) Questions diverses

a) Monsieur le Président propose que Mme MARTIAL, syndic de l'AFUA et ayant une grande connaissance dans le domaine de la comptabilité publique, soit missionnée afin de rencontrer M. Rigal, le percepteur, régulièrement.

Mme MARTIAL accepte cette proposition.

b) A sa demande, M. Vidal a été informé des circonstances particulières qui ont conduit à l'annulation de certains titres.

c) Maître Crétin informe le Conseil :

- Que la D.U.P. est lancée et que le commissaire enquêteur a été désigné par M. le Préfet.
- Que le recours contre l'arrêté préfectoral d'extraction a bien été engagé le 23 juillet 2015
- Que l'AFUA en a eu connaissance début septembre

Ce nouveau contentieux explique en partie les retards de trésorerie qui handicapent le bon fonctionnement de l'AFUA.

Malheureusement, il semble que ce soit le seul but recherché par les contestataires.

6) Validation du Procès Verbal de l'A.G. du 10.07.2015

Monsieur le Président distribue et fait lecture aux syndics du procès verbal de l'Assemblée Générale du 10/07/2015.

Aucune remarque n'étant faite, monsieur le Président propose de valider ce procès verbal.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le conseil syndical valide à l'unanimité ce procès verbal.

7) Protocole/compromis avec les professionnels

Le Conseil Syndical après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De retenir la candidature du constructeur « MAISONS VERTES »
- D'autoriser le Président à signer tout document concernant cette affaire.

8) Acquisition BARLIER

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical que M. BARLIER, propriétaire de la parcelle BH3 d'une superficie de 4 280m² va signer un compromis avec l'AFUA.

Ce propriétaire souhaite que sur le compromis, soit noté une close particulière, à savoir:

« A défaut de paiement à la date sus indiquée, l'ACQUEREUR sera redevable envers le VENDEUR d'une somme de 500 € (CINQ CENT EUROS) par jour de retard à l'expiration d'un délai de 8 jours suivant l'envoi d'une mise en demeure. »

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical valide à l'unanimité le rajout de cette close sur le compromis de vente BARLIER/AFUA, considérant la position particulièrement intéressante de la parcelle.

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.

SOUS-PREFECTURE DEZIERS
RECULE
18 DEC. 2015
Bureau des Politiques
Publiques

Le Président,
Marcel FABRE

ASSOCIATION FONCIERE
DES PROPRIETAIRES
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE