

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

SEANCE DU 3.12.2015 à 9h30

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,
M. COULOMB, FAURE, BOURREL, SERRANO, FABRE, VIDAL, NAVAEZ, LAISSAC
Suppléante : Mme ALBERT/SERRANO

Pouvoirs :

Mme COUDER à M. FABRE
M. CAMATS à M. FABRE

Absent(s) excusé(s) :

Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL

Mme POUS est nommé secrétaire de séance

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

Examen des fiches de lots

Mutuelle d'entreprise

Le Conseil Syndical valide 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 9h50.



ORDRE DU JOUR

Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 5.11.2015

Monsieur le Président rappelle que le procès verbal du Conseil Syndical du 5.11.2015 a été joint à la convocation.

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

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

Approbation de la conclusion par l'AFUA de promesses de vente en faveur des acheteurs des lots à bâtir vendus par la SAS.

Maître Crétin expose aux membre des syndics la situation : *« A la demande de certains notaires et pour palier les inconvénients résultant du recours engagé par l'association des Cosses du Falgairas, il est nécessaire d'approuver la conclusion par l'AFUA de promesses de vente en faveur des acheteurs des lots à bâtir vendus par la SAS. »*

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le conseil syndical décide à l'unanimité :

1°) Sur l'action en nullité de la vente du 24 octobre 2014 :

Que l'AFUA promet de vendre à tout acquéreur de lots du lotissement LES TERRES MARINES, initialement vendu par la SAS, le terrain qu'il aura ainsi acquis, au même prix que celui figurant dans son acte d'acquisition à la SAS,

Que cette promesse sera consentie, dans chacun des actes d'achat de lot du lotissement LES TERRES MARINES, pour une durée expirant dans les 30 jours de la signification faite de l'issue du litige à chaque acquéreur de lot, par exploit d'huissier,

Que cette promesse sera transmissible par son bénéficiaire à tous héritiers, cessionnaires et ayants droit, notamment au cas où le bénéficiaire céderait son lot de lotissement à tout tiers avant l'issue du litige,

Que cette promesse sera consentie aux charges et conditions de droit en pareille matière.

Qu'en cas de réalisation desdites promesses, le paiement des prix de vente par les acquéreurs de lots du lotissement LES TERRES MARINES à l'AFUA sera réalisé par délégation parfaite au moyen de laquelle l'AFUA délèguera à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN chacun des acquéreurs de lots, dans les termes de l'article 1271-2 du Code Civil, en qualité de nouveaux débiteurs, ces derniers ayant l'obligation de payer en lieu et place de l'AFUA une somme équivalente au prix de vente de leur lot à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN,

Ce paiement sera effectué par les acquéreurs de lots du lotissement LES TERRES MARINES à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN, en lieu et place de l'AFUA, au titre des sommes dues par cette dernière à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN, en raison de son obligation de restitution du prix de la vente du 24 octobre 2014, consécutive à l'annulation dudit acte,

Qu'il autorise le Président à signer toutes promesses et actes de ventes consécutifs auxdites promesses, rédigés sur les bases ci-avant décrites, entre l'AFUA et les acquéreurs des lots du lotissement LES TERRES MARINES.

2°) Sur l'action en nullité de l'arrêté préfectoral n°2015-11-818 du 18 mai 2015 et en tant que de besoin :

Qu'en cas de réintégration des lots du lotissement LES TERRES MARINES dans le périmètre de l'AFUA, ceux-ci ne supporteront aucune participation liée à l'aménagement, l'équipement et la viabilisation desdites parcelles, puisque les prix de vente desdits lots comprennent le coût desdits frais d'aménagement, d'équipement et de viabilisation.

Virements de crédits – Mise à jour budgétaire

Monsieur le Président informe le conseil syndical qu'il n'est pas nécessaire, à ce jour, d'effectuer des virements de crédits.

Le conseil syndical en prend note.

Avenant Marché Maîtrise d'œuvre B.E.I.

Monsieur le Président, expose aux membres du syndics l'objet de l'avenant n°1 concernant le Marché « Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de l'AFUA Les Jardins de Sérignan ».

« Le présent avenant permettra notamment de prendre en compte le surcroît de travail engendré par la nécessité de fractionner la réalisation des travaux à la fois pour des problèmes économiques et de disponibilités foncières.

Cela se traduit par un allongement de la durée des travaux d'une part et la multiplication des phases d'autre part.

L'avenant a une incidence financière sur le montant du marché public, soit + 125 000€ H.T.»

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

Création nouveau tarif pour le Marché de Travaux 2014 , lots 1 et 3

Monsieur Bourrel informe les membres du Syndics des nouveaux tarifs proposés pour le Marché : « Travaux d'aménagement et de viabilisation – ZAC Les Jardins de Sérignan »

- LOT 1 - EIFFAGE – Terrassement, voiries, réseaux humides

Création d'un nouveau prix lié a la réalisation de la structure de chaussée

Remplacement du complexe (10 cm de GB 0/14 +6 cm de BB 0/10)

Par un complexe équivalent (13 cm de GB 0/14 + 2,5 de BBTM nanophone)au même prix

- LOT 3 - Pépinière Sport et Paysage – Aménagement Paysager

Désignation : Arrosage d'un arbre à la main pour un an: 43.50€

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, décide, à l'unanimité de valider ces 2 avenants et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

Constitution des Commissions

Monsieur le Président informe les membres du Syndics que ce point est annulé.

Examen des fiches de lots

Par délibération du 08/01/2015, l'AFUA a décidé la mise en vente d'îlots constitués de parcelles de terrains à bâtir sur les séquences 1,10 et 11.

Mr VAQUER rappelle au Conseil que les divisions foncières réalisées à l'intérieur de la ZAC, préalablement à la cession des terrains équipés et effectués par l'aménageur lui-même, ne sont pas soumises à permis d'aménager.

Les fiches d'îlot présentées ce jour ont donc pour objectif de recenser les diverses opérations AFUA et les règles de constructibilité spécifiques à chaque îlot.

Chaque îlot est constitué des pièces suivantes :

1. Plan de situation
2. Plan d'ensemble (hypothèse d'implantation)
3. Plans des îlots
4. Plan des réseaux humides et réseaux secs
5. Règlement

Conformément à l'article 3.3.3 - Cahier des charges de cessions de terrains - du Traité de Concession, « chaque vente de macro-lot fera l'objet d'une fiche de lot validée par le Maire préalablement à la signature de l'acte authentique ».

Ces fiches d'îlots établies par Cathy Bonhomme et BEI pour la séquence 1 et Didier Coste et BEI pour les séquences 10 et 11 ont été présentées à la commune de Sérignan ainsi qu'à la CABEM en charge de l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme.

Après discussion, les services de la CABM et de la Commune ont demandé de remanier la séquence 1 afin de permettre une meilleure intégration avec l'aménagement prévu sur cette partie haute de la ZAC notamment par une dé densification et l'abandon de logements type « lots en bande ».

Le Conseil Syndical prend en compte cette demande.

Sur proposition de Mr. Le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide, à l'unanimité, de valider les fiches d'îlots de la séquence 1, 10 et 11 et autorise Mr. Le Président à signer tout document concernant cette affaire et les transmettre à la commune pour validation.

Mutuelle d'entreprise

Monsieur le Président informe le conseil syndical qu'à partir du 1^{er} janvier 2016, une couverture complémentaire santé collective obligatoire doit être proposée par l'employeur du secteur privé à tous les salariés, n'en disposant pas déjà, en complément des garanties de base d'assurance maladie de la Sécurité sociale. Tous les employeurs, y compris les associations, quelle que soit la taille de l'entreprise, sont concernés (seuls les particuliers employeurs sont exclus).

Sur proposition de Mr. Le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide, à l'unanimité, de valider la mutuelle proposée par ALLIANZ .

Questions diverses

- D.U.P. (Déclaration d'utilité Publique)

Maître Crétin informe le conseil des syndicats de l'enquête publique qui se prépare et précise :
« Le projet présenté par la Mairie de Sérignan, maître d'ouvrage, qui a pour but la demande de déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de la ZAC « Les Jardins de Sérignan », est soumise à l'enquête publique conjointe préalable avant décision de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

A l'issue de l'enquête publique, le Préfet de l'Hérault pourra prononcer l'utilité publique de l'opération ZAC « Les Jardins de Sérignan et la cessibilité des parcelles nécessaires à ce projet. Cette enquête se déroulera dans la commune de Sérignan. »

- Compte rendu de la réunion du 2/12/15 – Remembrement

Maître Crétin expose la phase n°1 du remembrement, à savoir la collecte de renseignements auprès des hypothèques.

Cette phase demande une personne à plein temps durant 1 ou 2 semaines au service des hypothèques , l'AFUA envisage donc de recruter un stagiaire durant cette période.

- Remise à l'AFUA des documents d'immatriculation et mémento fiscal de l'agent commercial de l'AFUA

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 5 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 12h20.

Le Président,
Marcel FABRE

