

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

SEANCE DU 1.06.2016 à 15h00

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, modifiée 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.

Mes. COULOMB, BOURREL, FABRE, CAMATS, NAVAEZ, FAURE, SERRANO, VIDAL

Suppléante: Mme ALBERT/SERRANO.

Pouvoirs : /

Absent(s) excusé(s) :

M. LAISSAC, Mme MARTIAL, Mme COUDER

Représentant la Commune de Sérignan: M. GAUREL

Mme POUS est nommée 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:

5) DISTRACTION TERRAINS AFUA

7) DELIBERATIONS POUR NOTAIRE

8) PARTICIPATIONS ACOUREURS ILOTS 10C - 10D - 10E - 11A - 11B - 1A - 1B

9) VENTE DES LOTS SEQUENCE 11A

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 15h15.



ORDRE DU JOUR

Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 12/05/2016

Monsieur le Président rappelle que le Procès Verbal du Conseil Syndical du 12.05.2016 a été joint à la convocation.

Il informe les syndics que le point « DISTRACTION » du conseil du 12.05.2016 a été annulé.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve ce procès verbal à l'unanimité.

VENTE DES TERRAINS AFUA

1) Séquences 11B et 1A à la SEP les Orchidées (Modification au contrat d'origine)

Monsieur le Président rappelle la délibération du 5 novembre 2015 relative au contrat de réservation de terrains situés séquence 11B par la SEP Les Orchidées.

Pour faire suite à la modification du découpage de cette séquence approuvée par délibération du 12 mai 2016, Monsieur le Président demande au Conseil des Syndics de valider un nouveau compromis des 12 lots de la séquence 11 B et des 4 lots de la séquence 1A et d'autoriser la vente à la SEP les Orchidées.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité la vente à la SEP les Orchidées et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

2) Ilot 6.1 (Cession à investisseurs)

Monsieur le Président informe les membres du Conseil de la cession à M. BARRAULT Alain, représentant un groupe d'investisseurs privés de l'îlot 6.1 au prix de 110€ HT/m².

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité la vente de l'îlot 6.1 à M. BARRAULT Alain et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

3) Zone de centralité à CAPITAL IMMO (Modification des modalités de paiement) + acquisition voirie (société LANAT)

Monsieur le Président rappelle la délibération du 8.01.2015 qui prévoit la vente à CAPITAL IMMO dans la zone de centralité d'une surface de terrain de 16 199m² à 230€ ht le m² de surface plancher.

Un accord a été trouvé qui permet à L'AFUA d'acquérir la voirie sur les parcelles BL323 et 324 de Mr Cavailer situées dans la zone de centralité.

Une habitation étant située sur ces parcelles, un expert a été diligenté par l'AFUA et a évalué le bien à 300.000 euros. Vu le prix élevé, il est permis à CAPITAL IMMO par l'intermédiaire de son partenaire la Société LANAT représentée par Mr Rosset d'acquérir directement ces parcelles et de céder concomitamment à l'AFUA la surface de 468m² correspondant à la voirie.

De ce fait, le montant de la vente à CAPITAL IMMO est donc diminué de 300.000 euros.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré ;

Le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette modification de prix à CAPITAL IMMO et l'acquisition de la partie voirie auprès de la société LANAT ;

Il autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

4) Annulation des titres pour les propriétaires ayant passé un accord de vente à l'AFUA

Afin de régulariser l'état des restes à réaliser, Monsieur le Président propose au Conseil d'annuler les titres émis auprès des propriétaires ayant passé un accord de vente avec l'AFUA.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité l'annulation des titres aux propriétaires ayant signé un accord avec l'AFUA et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

5) DISTRACTION TERRAINS AFUA

Les terrains à bâtir commercialisés par l'AFUA perdant tout intérêt à rester dans l'opération, (aucune participation n'étant due), Monsieur le Président demande à ce que, l'AFUA s'engage à valider toute demande de distraction faite par les acquéreurs et acquéreurs successifs, dès l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cet engagement et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

6) Questions diverses

Pas de questions diverses

7) DELIBERATIONS POUR NOTAIRE

Monsieur le Président informe le Conseil des Syndics que les notaires chargés de la rédaction des actes de vente, compte tenu de la particularité du dossier AFUA, nous ont demandé de leur adresser une délibération spécifique pour chaque vente.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité l'achat des parcelles appartenant aux propriétaires inscrits ci dessous et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

- 7a) BONNET
- 7b) ROUCAIROL
- 7c) FERRET

8) PARTICIPATIONS ACQUEREURS ILOTS 10C - 10D - 10E - 11A - 11B - 1A - 1B

8a) ILOTS 10C - 10D - 10E

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA, Monsieur le Président propose au Conseil de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs des îlots 10C, 10D et 10E.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

8b) ILOTS 11A

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA, Monsieur le Président propose au Conseil de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de l'îlot 11A.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

8c) ILOTS 11B

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA. Monsieur le Président propose au Conseil de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de l'îlot 11B.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

8d) ILOTS 1A

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA. Monsieur le Président propose au Conseil de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de l'îlot 1A.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

8e) ILOTS 1B

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA. Monsieur le Président propose au Conseil de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de l'îlot 1B.

Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

-9) VENTE DES LOTS SEQUENCE 11A

Suite à la commercialisation des lots de la séquence 11A, Monsieur le Président informe les membres du Conseil que l'AFUA est en mesure de procéder à la vente de ces lots sur cette séquence et d'acter les réservations.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le conseil Syndical approuve à l'unanimité de valider la validation des ventes des lots de la séquence 11A et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

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

La séance est levée à 18H00.

Le Président
Maire
ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE