

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

**SEANCE DU 10.11.2016 à 10h**

**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:* Mmes POUS, COUDER

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

*Suppléante* : Mme SERRANO

Pouvoirs : /

Absent(s) excusé(s) : Mme MARTIAL, M. LAISSAC

Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL

Mme POUS est nommée secrétaire de séance

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

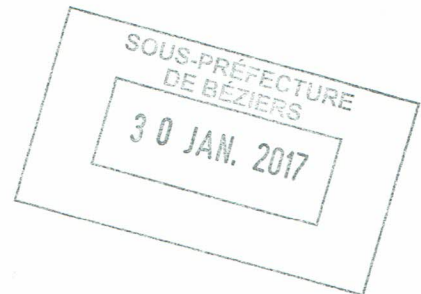
Plus de la moitié des membres du Conseil étant présents ou représentés, celui-ci peut valablement délibérer conformément aux statuts.

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

- Validation du projet AFUA (octobre 2016) après approbation du dossier de remboursement
- Indemnité comptable
- NOUE ( à modifier selon envoi notaire)
- Jugement Cosses du Falgairas c/ délibérations du 11.07.2014 et 17.10.2014
- DM 2
- Remembrement des séquences 5 et 6

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 10h15.



## ORDRE DU JOUR

### **1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 6.10.2016**

Monsieur le Président rappelle que le Procès Verbal du Conseil Syndical du 6.10.2016 a été joint à la convocation.

Aucune remarque particulière n'étant faite, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve ce procès verbal à l'unanimité.

### **2) Devis BET BOUSQUET**

Monsieur le Président présente au Conseil le devis de la société BET BOUSQUET concernant l'étude de ligne HTA ou BT souterraine (voir devis du 6.10.2016).

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce devis d'un montant de 1 141.42€ HT.

### **3) Demande particulières de propriétaires**

Monsieur le Président présente au Conseil les demandes particulières présentées par des propriétaires à savoir :

M. RIGAUD : Demande de raccourcir le délai de paiement de 24 mois à 12 mois

Réponse : Compte tenu de son grand âge, de la situation de sa parcelle et de sa situation personnelle (en maison de retraite) le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, valide à l'unanimité cette demande ;

Mme GIMENES (ZNIEFF) : Demande de raccourcir le délai de paiement de 24 mois à 12 mois ;  
Demande rejetée vue la situation de la parcelle (en ZNIEFF).

Mme DEPINAL (ZNIEFF) : Demande de raccourcir le délai de paiement.  
Demande rejetée vue la situation de la parcelle (en ZNIEFF).

### **4) Achat/Vente - Délibérations pour notaires**

M. le Président informe le Conseil Syndical que les notaires de l'AFUA, compte tenu de la particularité des dossiers qui leurs sont transmis, désirent qu'une délibération du conseil soit prise pour chaque dossier propriétaire.

A ce jour, les dossiers 5.3 et 5.4 peuvent être adoptés.

### **5) Validation du projet AFUA (octobre 2016) après approbation du dossier de remembrement**

Monsieur le Président rappelle aux Syndics que les derniers travaux importants effectués par la commission de remembrement sur les séquences 3, 4, 7, 8 et 9, prennent en compte la quasi totalité des demandes particulières des propriétaires et permettent aujourd'hui d'actualiser avec précision le projet global de la ZAC et une mise à jour quasi exhaustive de ce projet.

En effet, le positionnement du nouveau parcellaire définissant plus précisément les besoins concernant les réseaux secondaire et tertiaire, il a été demandé sur cette base, aux maîtres d'œuvres, d'établir un nouveau dossier « version octobre 2016 », d'actualiser l'ensemble des documents notamment, le plan de phasage, l'estimation générale, et l'état d'avancement des travaux.

Ce nouveau dossier mis à jour au 10.11.2016 est soumis à l'approbation du Conseil.

### **Le Conseil Syndical,**

**Considérant que** le dossier actualisé établi par le bureau d'étude BEI/CEREG/ALCEDO/PMC prend en compte toutes les évolutions du projet connues à ce jour, toutes les demandes particulières

formulées par les propriétaires ainsi que tous les mouvements fonciers consécutif aux choix des propriétaires ;

*Considérant que ce projet tient compte des engagements financiers pris jusqu'à ce jour et s'inscrit dans le bilan présenté lors de la Réunion en Sous Préfecture par le cabinet BST Consultant le 13.05.2016 et transmis par Me Crétin par mail aux services de la Sous Préfecture et de la Mairie de Sérignan le 10.05.2016.*

*Considérant que le point fait ce jour sur les négociations foncières et les engagements des propriétaires concernant les cessions et les achats confirment les prévisions budgétaires et par la même, assurent le financement global de l'opération.*

*Considérant que le montant global des travaux, version octobre 2016, a été établi sur la base des marchés ci-après :*

- *Marché à bon de commande Voirie-Réseaux humides : EIFFAGE/BRAULT/LYONNAISE-SUEZ*
- *Marché à bon de commande réseaux secs : SOGETRALEC*
- *Marché Espaces verts : PSP*
- *Marché Poste de refoulement : SPIE/LYONNAISE-SUEZ*
- *Marché zone humide : BRAULT*

*Considérant que le montant global des travaux, version octobre 2016 est inférieur au montant global des travaux retenus dans le bilan prévisionnel présenté en mai 2016-12-13.*

*Considérant que l'opération est équilibrée.*

**Adopte à l'unanimité** le dossier projet version « octobre 2016 » présenté par le Président le 10.11.2016 et établi par le bureau d'étude BEI/CEREG/ALCEDO/PMC.

**Dit que** les conséquences financières de ce projet actualisé seront prises en compte dans la préparation du Budget 2017.

Ce dossier sera transmis à M. le Sous Préfet de Béziers et copie à M. le Maire de Sérignan.

#### 6) Indemnité comptable

Monsieur le Président informe les Syndics que M. Rigal, Receveur de la Commune de Sérignan, nous a transmis une demande d'indemnité de conseil le 28.10.2016 d'un montant de 1 000€ (dont 500€ d'indemnité).

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide de valider cet indemnité de conseil d'un montant de 1 000€.

#### 7) NOUE

Monsieur le Président informe les Syndics de la servitude d'utilité publique consentie par la SCI 2004, à savoir :

« A titre de servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique constituée en application de la loi du 4 août 1962 codifiée aux articles L152-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime :

- la SCI 2004, dont le siège est à AGDE (34300), Les Rochers - Route de Marseillan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 477527469, a consenti unilatéralement sur une parcelle lui appartenant sise et cadastrée à SERIGNAN (34410), ZAC Les Jardins de Sérignan, section ZB numéro 8 pour une contenance de 1hectare 48ares 52centiares, - Monsieur Marcel Eugène FABRE, demeurant à VALRAS-PLAGE (34350) 52 boulevard Jean Moulin, et Monsieur Gabriel Louis FABRE, demeurant à SERIGNAN (34410) 5 rue Amiral Courbeta consenti unilatéralement sur une parcelle lui appartenant sise et cadastrée à SERIGNAN (34410), ZAC Les Jardins de Sérignan, section ZB numéro 6 pour une contenance de 1hectare 34ares 66centiares,  
Un droit de passage d'une canalisation souterraine pour l'évacuation des eaux pluviales de la ZAC Les Jardins de Sérignan.

Dans le cadre de la constitution de ladite servitude d'utilité publique, l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN" s'engage et s'oblige irrévocablement, à ses frais exclusifs, à :

- réaliser la noue aux normes actuellement en vigueur, et conformément à l'Arrêté préfectoral numéro 2013238-0002 portant prescriptions spécifiques à la déclaration numéro 34-2013-00050 en application de l'article L214-3 du code de l'environnement relative à l'aménagement urbain du secteur 1 de la ZAC "Les Jardins de Sérignan".
- entretenir la noue quel que soit le propriétaire du fonds servant.
- remettre le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.»

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré , décide à l'unanimité de valider la constitution de cette servitude.

#### 8) Jugement Cosses du Falgairas c/ délibérations du 11.07.2014 et 17.10.2014

Maître Crétin fait part au Conseil du jugement rendu par le Tribunal Administratif concernant les recours engagés par l'Association des Cosses du Falgairas contre les délibérations du 11.07.2014 et 17.10.2014 :

*« Rejet par le Tribunal administratif de Montpellier des deux recours engagés par l'associations « Les cosses du Falgairas-Galine » et ses quelques adhérents à l'encontre des délibérations de l'assemblée générale de l'AFUA des 11 juillet et 17 octobre 2014 relatives aux distractions devant être opérées.*

*Le Tribunal a d'ailleurs condamné les requérants à verser deux indemnités de 1500 € chacune à l'AFUA*

*Malgré les difficultés nous avançons »*

#### 9) DM 2

Monsieur le Président informe les Syndics qu'il faut procéder à ces virements de crédits :

○	DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	
60631	Fournitures d'entretien achats non stockés	+ 305
613	Locations	+ 269
61521	Terrains	+ 6
6161	Assurance multirisques	+ 370

6162 Assurance Dommage Ouvrage	+ 11 577€
622 Rémunération intermédiaires et honoraires	+ 32 238
6227 Frais d'actes et de contentieux	+ 21 553€
623 Publicité Publications Relations publiques	+ 903
6231 Annonces Insertion	+ 1 906€
627 Services bancaires et assimilés	+ 3900
012 Charges de personnel et frais assimilés	+ 14 312
023 Virement à la section d'investissement	- 87 339
○ <i>DEPENSES D'INVESTISSEMENT</i>	
20/203 Frais d'études	+ 235 072€
21/2111 Frais d'études	- 322 411
<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	
21 Virement de la section de fonctionnement	- 87 339

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré , décide à l'unanimité de :

- De modifier comme proposé par le Président les crédits budgétaires,
- De voter la décision modificative n°2 telle que présentée ci-dessus,
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette affaire

Et dit que cette délibération sera déposée en Sous Préfecture et remise à Monsieur le receveur Municipal.

#### 10) Remembrement des séquences 5 et 6

Le Président expose :

« Afin de sécuriser la mise en œuvre du programme de construction de la ZAC qu'elle aménage et spécifiquement l'opération immobilière conduite par PROMEO, l'AFUA étant responsable de la légalité des actes et procédures administratives qu'elle met en œuvre doit s'engager vis-à-vis de tous propriétaires successifs qui subiraient un préjudice en cas d'annulation de l'arrêté préfectoral prononçant le remembrement des ilots 5 et 6.

Et spécifiquement, sur demande des propriétaires des parcelles cadastrées BL 176 et BL 177-180, à prendre financièrement en charge les conséquences fiscales que pourrait générer pour ces propriétaires cette annulation.

Le montant pris en charge dans ce cadre serait alors calculé en retenant un prix d'achat de terrain de 40 € augmenté des participations d'aménagement d'un montant de 50,07 €/m<sup>2</sup>, soit au total 90,07 €/m<sup>2</sup>, et un prix de revente de 250 €/m<sup>2</sup>.

Cette prise en charge ne pourra intervenir qu'après production de l'avis d'imposition y afférent, ce dans un délai de 5 ans suivant l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans lequel sont situés les terrains appartenant aux propriétaires concernés. »

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré , décide à l'unanimité :

- D'approuver l'engagement de l'AFUA ci-dessus défini selon les modalités et conditions ci-dessus fixées ;
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

**Questions diverses**

Pas de questions diverses.

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 6 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 12h45.

Le Président,  
Marcel FABRE

ASSOCIATION FONCIERE  
LES JARDINS  
DE SERIGNAN  
URBAINE AUTORISEE