

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

**SEANCE DU 25.10.2016 à 11h**

**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 MARTIAL

M. FABRE, LAISSAC, SERRANO, BOURREL, COULOMB, NAVAEZ

*Suppléante* : Mme SERRANO

Pouvoirs : Mme COUDER à M. FABRE

Absent(s) excusé(s) : Mme POUS, M. VIDAL, M. FAURE, M. CAMATS

*Représentant la Mairie de Sérignan* : M. GAUREL

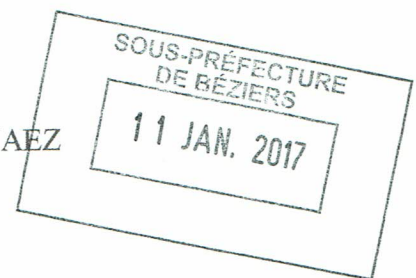
Mme MARTIAL est nommée secrétaire de séance

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:

- ✓ Vente lot 7.2 SOGEPRO IMMOBILIERE / MISTRAL (PROMEO) - Constitution de servitudes de passage et de réseaux
- ✓ Servitude d'utilité Publique – SOGEPRO INVESTISSEMENT « noue »
- ✓ Terrains : Acquisitions et ventes



✓ **Marché Complémentaire au marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux VRD secondaires et ceux liés à l'aménagement des opérations (lotissements): AFUA MISSION DE COORDINATION DE LA VIABILISATION DES PARCELLES PROPRIETAIRES**

✓ **Devis Géomètre N°2016.189**

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 11h00.

## ORDRE DU JOUR

### **1) « Distraction n°4 »**

#### **M. le Président expose aux Syndics :**

Lors de l'assemblée générale du 17 octobre 2014, il a été délégué au Conseil des syndics, sur le fondement de l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, la compétence de présenter à Monsieur le Sous-Préfet de Béziers (qui administre l'arrondissement par délégation du Préfet de l'Hérault), les projets de distraction du périmètre de l'AFUA, de terrains ou groupes de terrains qui, d'une superficie inférieure à 7 % de la superficie totale de l'AFUA, ont perdu tout intérêt à rester dans l'opération (après paiement des participations dues et obtention de permis de construire ou d'aménager).

- que la société MISTRAL par l'envoi d'un courrier remis à l'AFUA, a sollicité la distraction d'un ensemble de parcelles représentant moins de 7% (14 954 m<sup>2</sup>) du périmètre actuel de l'AFUA (698 197 m<sup>2</sup> après la distraction n°3), soit les parcelles :

. BL 418	444 m <sup>2</sup>
. BL 459	1 720 m <sup>2</sup>
. BL 460	812 m <sup>2</sup>
. BL 474	8 824 m <sup>2</sup>
. BI 189	1 442 m <sup>2</sup>
. BI 246	1 712 m <sup>2</sup>

#### **M. le Président informe le Conseil :**

1) Que la société MISTRAL a obtenu sur les dites parcelles :

- . lot 4.1 : un permis de construire de 44 logements collectifs locatifs aidés.
- . lot 7.2 : un permis de construire une résidence intergénérationnelle sociale de 128 logements,
- . lot 10 : un permis de construire 22 logements sociaux

2) Que les réseaux desservants ces parcelles sont achevés, que la voirie d'accès sera achevée au plus tard le 28 octobre comme en justifie l'attestation produite par le Bureau d'études BEI le 24.10.2016.

3) - que dans ces conditions, les parcelles de la société MISTRAL, listées ci-avant ont perdu tout intérêt à rester comprises dans le périmètre de l'AFUA,

- que, compte tenu de ce qui vient d'être rappelé, et dans la mesure où cette demande s'inscrit dans le cadre fixé par l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1 juillet 2004 et par la décision de l'AG de l'AFUA en date du 17 octobre 2014, il convient d'y faire droit en demandant à Monsieur le Préfet de l'Hérault, représenté par M. le Sous-Préfet sur l'arrondissement de Béziers, de bien vouloir procéder à cette distraction.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette Distraction n°4 et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

#### **1-a) « Distraction n°5 »**

##### **M. le Président expose aux Syndics :**

- que, lors de l'assemblée générale du 17 octobre 2014, il a été délégué au Conseil des syndics, sur le fondement de l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, la compétence de présenter à Monsieur le Sous-Préfet de Béziers (qui administre l'arrondissement par délégation du Préfet de l'Hérault), les projets de distraction du périmètre de l'AFUA, de terrains ou groupes de terrains qui, d'une superficie inférieure à 7 % de la superficie totale de l'AFUA, ont perdu tout intérêt à rester dans l'opération (après paiement des participations dues et obtention de permis de construire ou d'aménager).

- que la société Villa Bianca par l'envoi d'un courrier remis à l'AFUA, a sollicité la distraction d'un ensemble de parcelles représentant moins de 7% (15196 m<sup>2</sup>) du périmètre actuel de l'AFUA (683243 m<sup>2</sup> après la distraction n°4), soit les parcelles :

. ZB7	344 m <sup>2</sup>
. ZB8	14852 m <sup>2</sup>

1) Que la société Villa Bianca a obtenu sur lesdites parcelles :

. lot 5.3 : un permis de construire de 91 logements collectifs.

2) Que les réseaux desservants ces parcelles sont achevés, que la voirie d'accès sera achevée au plus tard le 28 octobre comme en justifie l'attestation produite par le Bureau d'études BEI le 24.10.2016.

3) - que dans ces conditions, les parcelles de la société Villa Bianca, listées ci-avant ont perdu tout intérêt à rester comprises dans le périmètre de l'AFUA,

- que, compte tenu de ce qui vient d'être rappelé, et dans la mesure où cette demande s'inscrit dans le cadre fixé par l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1 juillet 2004 et par la décision de l'AG de l'AFUA en date du 17 octobre 2014, il convient d'y faire droit en demandant à Monsieur le Préfet de l'Hérault, représenté par M. le Sous-Préfet sur l'arrondissement de Béziers, de bien vouloir procéder à cette distraction.

Un tableau exhaustif des parcelles à distraire constituant la quatrième réduction du périmètre de l'AFUA ainsi qu'un plan seront annexés à cette délibération et communiqués avec les autres pièces du dossier transmis pour suite à donner à M. le Sous-Préfet de Béziers.

Le nouveau périmètre de l'association sera alors de 668047 m<sup>2</sup>.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette Distraction n°5 et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

### **1-b) « Distraction n°6 »**

#### **M. le Président expose aux Syndics :**

- que, lors de l'assemblée générale du 17 octobre 2014, il a été délégué au Conseil des syndics, sur le fondement de l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, la compétence de présenter à Monsieur le Sous-Préfet de Béziers (qui administre l'arrondissement par délégation du Préfet de l'Hérault), les projets de distraction du périmètre de l'AFUA, de terrains ou groupes de terrains qui, d'une superficie inférieure à 7 % de la superficie totale de l'AFUA, ont perdu tout intérêt à rester dans l'opération (après paiement des participations dues et obtention de permis de construire ou d'aménager).

- que la société Peglion, par dépôt d'un dossier au bureau de l'AFUA, a sollicité la distraction d'un ensemble de parcelles représentant moins de 7% (15338 m<sup>2</sup>) du périmètre actuel de l'AFUA (668047 m<sup>2</sup> après la distraction n°5), soit les parcelles :

. ZB5	1872 m <sup>2</sup>
. ZB6	13466 m <sup>2</sup>

1) Que la société Peglion a obtenu sur lesdites parcelles :

. lot 5.4 : un permis de construire de 40 logements collectifs et 80 logements individuels à vocation de résidence de tourisme.

2) Que les réseaux desservants ces parcelles sont achevés, que la voirie d'accès sera achevée au plus tard le 28 octobre comme en justifie l'attestation produite par le Bureau d'études BEI le 24.10.2016.

3) - que dans ces conditions, les parcelles de la société Peglion, listées ci-avant ont perdu tout intérêt à rester comprises dans le périmètre de l'AFUA,

- que, compte tenu de ce qui vient d'être rappelé, et dans la mesure où cette demande s'inscrit dans le cadre fixé par l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et par la décision de l'AG de l'AFUA en date du 17 octobre 2014, il convient d'y faire droit en demandant à Monsieur le Préfet de l'Hérault, représenté par M. le Sous-Préfet sur l'arrondissement de Béziers, de bien vouloir procéder à cette distraction.

Un tableau exhaustif des parcelles à distraire constituant la quatrième réduction du périmètre de l'AFUA ainsi qu'un plan seront annexés à cette délibération et communiqués avec les autres pièces du dossier transmis pour suite à donner à M. le Sous-Préfet de Béziers.

Le nouveau périmètre de l'association sera alors de 652709 m<sup>2</sup>.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette Distraction n°6 et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

## **2) Vente 7.2 SOGEPRO IMMOBILIERE / MISTRAL(PROMEEO)** **Constitution de servitudes de passage et de réseaux**

Monsieur le Président présente aux Syndics les points importants liés à la vente du lot 7.2 par la société SOGEPRO IMMOBILIERE à la société MISTRAL (PROMEEO) :

Consentir deux servitudes, l'une de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules, et l'autre de passage en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines, sur les parcelles appartenant à l'AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN sises et cadastrées à SERIGNAN (34410) Chemin de l'Oranger, Section BL, numéro 442, lieudit Chemin de l'Oranger, pour une contenance de trois ares soixante-douze centiares (00ha 03a 72ca), Section BL, numéro 446, lieudit Chemin de l'Oranger, pour une contenance de deux ares quarante-trois centiares (00ha 02a 43ca), Section BL, numéro 447, lieudit Chemin de l'Oranger, pour une contenance de onze ares quarante et un centiares (00ha 11a 41ca), constituant le fonds servant,

Au profit de la parcelle sise et cadastrée à SERIGNAN (34410) Lieu-dit « Cosses du Falgairas », ZAE LES JARDINS DE SERIGNAN, , Section BL, numéro 474, lieudit Cosses du Falgairas, pour une contenance de quatre-vingt huit ares vingt-quatre centiares (00ha 88a 24ca), fonds dominant,

### **Modalités d'exercice de la servitude de passage**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de cinq (5) mètres.

Son emprise est figurée en hachurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du chemin de l'Oranger pour aboutir à la parcelle constituant le fonds dominant.

Ce passage est en nature de voie d'accès.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de l'AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN, propriétaire du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et

matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

### **Modalités d'exercice de la servitude de passage de divers réseaux**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de cinq (5) mètres.

Son emprise est figurée en hachurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du chemin de l'Oranger pour aboutir à la parcelle constituant le fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds servant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette vente et notamment la constitution de servitudes de passage et de réseaux et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

### **3) Servitude d'utilité Publique – SOGEPRO INVESTISSEMENT « noue »**

Monsieur le Président informe les membres du Syndic de la servitude d'utilité publique consentie par la société SOGEPRO INVESTISSEMENT 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 société SOGEPRO IMMOBILIERE, dont le siège est à AGDE (34300), Résidence « Agathéa », 87 rue des Sergents Port Saint Martin, Le Cap d'Agde, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 305 208 449, a consenti unilatéralement sur une parcelle lui appartenant sise et cadastrée à SERIGNAN (34410) lieudit "Cosses du Falgairas", section BL numéro 474 pour une contenance de 88ares 24 centiares, 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 la 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 M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider la constitution de cette servitude et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

#### **4) Terrains : Acquisitions et ventes**

Monsieur le Président rappelle aux Syndics que les notaires chargés de la rédaction des actes de vente/achat, compte tenu de la particularité du dossier AFUA, nous ont demandé de leur adresser, une délibération spécifique pour chaque /acquisition autorisant le Président à signer l'acte d'achat. 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.

- 4) ASTRUC Danielle
- 4b) CRESPO Michel
- 4c) ARMERIO Marc

#### **5) Marché Complémentaire au marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux VRD secondaires et ceux liés à l'aménagement des opérations(lotissements): AFUA MISSION DE COORDINATION DE LA VIABILISATION DES PARCELLES PROPRIETAIRES**

Monsieur le Président informe les Syndic que les opérations de remembrement étant quasiment terminé, il en ressort que l'ensemble des lots propriétaires va constituer environ 300 parcelles. Ces parcelles seront viabilisées par les propriétaires eux-mêmes.

Cependant, afin de vérifier que les travaux se fassent en conformité avec le cahier des charges de l'AFUA, il apparaît comme primordial que le bureau d'études en charge des coordinations de travaux des voies secondaires pour les lotissements AFUA, coordonne également les travaux de viabilisation des parcelles propriétaires.

Il précise que ce marché complémentaire, d'un montant de 75 000€ HT, sera exécuté dans les mêmes conditions que le marché d'origine et que l'ensemble des missions seront réalisées par le bureau BEI.

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité ce marché complémentaire et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

#### **6) Devis Géomètre N°2016.189**

Monsieur le président informe les Syndics que M. Lusinchi, géomètre de l'AFUA, doit effectuer divers travaux sur la zone AFUA.

Ce dernier nous a soumis un devis le 28 octobre 2016, d'un montant de 7 183€ HT (Ci-joint).

Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité ce devis d'un montant de 7 183€ HT et autorise le Président à signer tout document concernant 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