

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

SEANCE DU 8.12.2016 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 : Forum Marius Castagné à 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

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

Suppléante : Mme SERRANO

Pouvoirs : Mme COUDER à Mme POUS

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

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:

- ✓ Avenant BEI « Maîtrise d'œuvre VRD »
- ✓ État des mutations 2016
- ✓ Prime de fin d'année secrétaire

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 10h10.

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 25/10/2016

Monsieur le Président rappelle que le Procès Verbal du Conseil Syndical du 25.10.2016 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) Modalités de cession des lots viabilisés par les propriétaires

Monsieur le Président informe le Conseil qu'il faut prendre une décision de principe dans le cadre des demandes de cessions par les propriétaires :

« Tout propriétaire dont la séquence aura été aménagée aura la possibilité de déposer un permis de construire et pourra ainsi construire sur son terrain.

En revanche, il ne peut pas être envisagé que les propriétaires de grandes parcelles puissent se lancer dans des opérations de promotion, c'est-à-dire diviser le terrain, construire sur une partie et vendre 2 ou 3 lots.

La possibilité pour les propriétaires est de construire pour eux ou leurs enfants sur la parcelle. Ceux qui souhaitent découper leur parcelle ou ceux qui souhaitent vendre leur parcelle devront attendre.

Pour pouvoir maintenir les participations à 50.07€/m², il faut que l'AFUA réalise un certain nombre d'opérations d'achats/reventes de terrains.

Si tous les propriétaires se mettent à vendre des terrains à bâtir, le marché va totalement s'écrouler.

Si le marché s'écroule, l'AFUA ne va pas récupérer le résultat qu'elle attend de ses opérations achats/reventes. Si le résultat n'est pas là, l'équilibre de l'opération ne tient plus et le prix de la participation devra être revu à la hausse.

Aucune vente de terrain par un propriétaire à un tiers ne pourra avoir lieu avant fin 2018. »

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide de valider cette décision de principe. (1 membre contre)

Le conseil Syndical dit que cette information sera donnée à l'Assemblée de cette après-midi.)

3) Plus-value - Dossier ALBERT

Monsieur le Président informe le Conseil d'un problème de plus-value qui se pose concernant le dossier ALBERT.

Le montant total de la plus-value que doivent s'acquitter les conjoints ALBERT sera de 9.800,00€ il y a donc 2 solutions :

- soit de signer l'acte authentique avec paiement comptant des participations ce qui permettrait aux vendeuses de payer les plus-values et de toucher une partie des fonds en contrepartie ;
- soit de régulariser un compromis, à réitérer au jour du paiement du prix total, avec autorisation d'entrée en jouissance anticipée pour l'AFUA pour permettre d'accéder au bien.

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider la 1ère solution, soit de signer l'acte authentique avec paiement comptant des participations.

4) Décision Modificative n°3

Monsieur le Président informe le Conseil que suite à la demande de Monsieur le percepteur, il est nécessaire de procéder à des virements de crédits :

6061	- 600€
60611	+ 100€
60612	+ 500€
6227	+ 20 000€
635	- 50 000€
63512	+ 71 000€
012	- 14 312€
6413	+ 9 312€
6450	+ 5 000€
6470	+ 2 000€
022	- 43 000€

Le conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré , décide à l'unanimité de valider ces virements de crédits.

5) 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, le dossier d'acquisition ARMERIO peut être adopté.

Le Conseil Syndical, décide à l'unanimité de valider cette acquisition et autorise le Président à signer tout document concernant ces affaire.

6) Réponse de M. le Sous Préfet sur l'appel à projet

M. le Président informe le Conseil Syndical du courrier émanant de M. le Sous Préfet de Béziers et reçu le 14.11.2016, qui « *s'oppose au recours à la procédure d'appel à projet pour vendre l'ensemble des parcelles de l'association garantissant aujourd'hui votre solvabilité.*

Je préconise plutôt une vente très progressive de votre patrimoine sous la forme de passation de marchés publics en fonction de l'évolution de l'aménagement des différentes séquences de la ZAC et des procédures de remembrement les concernant »

7) Arrêté de remembrement des séquences 1 et 5

M. le Président informe le Conseil Syndical de l'arrêté de remembrement des séquences 1 et 5 qui a été signé par M. le Préfet le 25.11.2016.

8) Préparation de l'Assemblée Générale

9) Avenant BEI « Maîtrise d'œuvre VRD »

M. le Président informe le Conseil Syndical de l'avenant n°1 concernant le Marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux VRD secondaires et ceux liés à l'aménagement des opérations de l'AFUA d'un montant de 6 250€ HT.

« Le présent avenant a pour objet la mission de maîtrise d'œuvre partielle relative aux travaux de réalisation du poste de refoulement de la ZAC Les Jardins de Sérignan.
Cet aménagement s'inscrit dans une démarche globale de l'aménagement de la ZAC Les Jardins de Sérignan en termes d'infrastructures. Le poste de refoulement se raccordera sur les réseaux gravitaires et de refoulement en attente en limite de parcelles. »

Le Conseil Syndical, décide à l'unanimité de valider cet avenant.

10) État des mutations 2016

Monsieur le Président présente au Conseil Syndical l'Etat parcellaire des propriétaires de l'AFUA mis à jour au 8/12/2016.

Cet Etat prend en compte l'ensemble des mutations intervenues avant cette date, la surface exacte des cessions de voiries primaires, et la mise à jour du fichier « propriétaires ».

Il précise que :

- Cet Etat Parcellaire servira de base au calcul des participations à mettre en recouvrement sur l'exercice 2017
- Il sera également utilisé pour les prochaines convocations aux prochaines Assemblées Générales prévues en 2017.

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité de valider l'Etat parcellaire prenant en compte les nouveaux transferts et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

11) Prime de fin d'année secrétaire

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité d'accorder une prime exceptionnelle de fin d'année de 300€ à la secrétaire de l'AFUA.

Questions diverses

Pas de questions diverses.

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

La séance est levée à 12h40.

Le Président,
Marcel FABRE

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE