

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

SEANCE DU 30.11.2017 à 10h00

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:

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

Pouvoirs : M. SERRANO à M. COULOMB, Mme COUDER à M. FABRE

Absent(s) excusé(s) : Mme MARTIAL, Mme SERRANO/ALBERT

Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL

M. COULOMB 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 déclare la séance ouverte à 10h00.

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 19.10.2017

Monsieur le Président rappelle que le procès verbal du Conseil Syndical du 19.10.2017 a été joint à la convocation.

Le Conseil Syndical, considérant que le procès verbal prend en compte l'ensemble des discussions et des décisions prises, l'adopte à l'unanimité.

2) Acquisition des terrains situés en ZNIEFF et en zone inondable

Monsieur le Président informe le Conseil que le poids financier des acquisitions des terrains situés en ZNIEFF et zone inondable fragilise l'opération.

Le Président propose au Conseil Syndical pour les propriétaires situés dans ces zones, un paiement à terme sous 48 mois avec remboursement à la signature de l'acte du montant des participations qui avaient été payées en numéraire.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider ce principe.

3) Vente des lots de terrains à bâtir sur les séquences 8 et 9

Monsieur le Président informe le Conseil que les conditions de vente des lots à bâtir sur les séquences 8 et 9 seront identiques à celles négociées lors de l'appel à projet des séquences 3 et 4 proposées au même opérateur.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide de valider ce principe.
(8 POUR – 1 CONTRE – 1 ABSTENTION)

4) Distraction n°10 – séquence 3.1 et partie de la séquence 6

Monsieur le Président présente au conseil la demande de distraction n°10 concernant les terrains situés sur la séquence 3.1 ainsi qu'une partie de la séquence 6, a savoir la distraction des parcelles :

SEQUENCE 3		
PARCELLES A DISTRAIRE		PROPRIETAIRE + OBSERVATIONS
SECTION et No	CONTENANCE	
ZN-3	421	AFUA
ZN-7	1102	AFUA
ZN-8	2743	AFUA
ZN-104	207	AFUA
ZN-105	1120	AFUA
ZN-106	998	AFUA
ZN-108	1985	AFUA
ZN-109	1662	AFUA (Lot 3A)
ZN-110p	533	AFUA
ZN-112	457	AFUA
ZN-115p	2599	AFUA
ZN-116	860	AFUA
ZN-120p	2507	AFUA
	17194	

SEQUENCE 6		
PARCELLES A DISTRAIRE		PROPRIETAIRE + OBSERVATIONS
SECTION et No	CONTENANCE	
BK-99	37	AFUA
BK-112	331	AFUA
BK-113	327	AFUA
BK-114	327	AFUA
BK-116	28	AFUA
BK-124	460	AFUA
BK-126	460	AFUA
BK-410p	1881	AFUA (Lot 6A)
BK-413	828	AFUA
BK-414	72	AFUA
BK-415	41	AFUA
	4792	

Le nouveau périmètre de l'association sera alors de 532 936m² après la 10^{ème} distraction.
Sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le conseil syndical décide de valider cette distraction n°10 et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire

5) Devis BET BOUSQUET du 2/08/2017 – La Lagune

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical du devis présenté par la société BET BOUSQUET à savoir :

- 1 284.53€ HT – Alimentation Résidence La Lagune - Réunion, dossier de demande de raccordement, plans ...

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider le devis n°01831 de BET BOUSQUET d'un montant de 1 284.53€ HT.

6) Délibérations pour notaire

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 :

- Dossier BRAJON : Acquisition de la parcelle BK 124 – Séquence 6
- Dossier CHEVALIER Christian : Acquisition de la parcelle BH 163 – Séquence 3
- Dossier FLAMBARD Danielle : Acquisition des parcelles : BK98 et ¼ de BK 116
- Dossier VIEU Jeanine : Acquisition de la parcelle BL 28 – séquence 4
- Dossier IZQUIERDO/MAUFRAS (succession BLANC Caroline) :
Acquisition de la parcelle BI 102

7) Préparation de l'Assemblée Générale du 8.12.2017

Monsieur le Président et le Conseil syndical font un point sur le déroulement de cette Assemblée.

8) Virements de crédits - DM 3

Monsieur le Président informe les Syndics qu'un ajustement de prévision budgétaire de l'exercice 2017 est nécessaire.

DEPENSES INVESTISSEMENT

+ 200 000€ AU COMPTE 203

DEPENSES INVESTISSEMENT

- 200 000€ AU COMPTE 21

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider ce virement de crédits n°3.

9) Avenant CCAS

Monsieur le Président expose :

- Vu l'acte de vente passé devant Me BORIES le 24.02.2016, constatant la vente de terrains par la C.C.A.S. à l'AFUA ;
- Considérant qu'un délai supplémentaire est nécessaire pour l'exécution de cet acte ;
- Vu l'avenant qui fixe ces nouveaux délais ainsi que la rémunération de ce différé de paiement ;

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité :

- D'approuver cet avenant qui prévoit notamment que le remboursement du capital d'intérêt interviendra avant le 31.12.2018 ;
- Dit que les montants nécessaires à l'exécution de cet avenant sont prévus au Budget de l'AFUA
- D'autoriser le Président à signer cet avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire

10) Devis BET BOUSQUET du 31.07.2017 « Secteur Le Clos de la Galine »

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical du devis présenté par la société BET BOUSQUET à savoir :

- 1 107.31€ HT – Extension BTA poste IRIS Le Clos de la Galine – Étude ligne ...

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider le devis n°1829-1 de BET BOUSQUET d'un montant de 1 107.32€ HT.

11) Nomination d'un syndic pour la la signature de l'acte de vente de la SCI 2004 et de SOGEPRO

M. le Président informe le Conseil Syndical qu'étant associé de la SCI 2004, un syndic doit

être nommé pour signer le compromis avec la SCI 2004, ceci afin d'éviter tout conflit d'intérêt.
Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de nommer M. SERRANO afin de signer l'acte avec la SCI 2004 et SOGEPRO.
Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de nommer M. SERRANO, afin de signer l'acte avec la SCI 2004 et SOGEPRO.

12) Finalisation des travaux lots 1, 2 et 3 de l'AFU/A

M. le Président expose :

- Les conditions financières et juridiques (recours...) n'ayant pas permis de réaliser la totalité des travaux d'aménagement de l'AFU/A dans les délais impartis par le marché de travaux.
- Le marché de travaux des voies primaires et secondaires lots 1, 2 et 3 arrivant à son terme au 1^{er} semestre 2018, il est donc nécessaire de lancer un nouveau marché de travaux.
- Comme les opérations de remembrement arrivent à leur terme, elles permettent de définir clairement les conditions d'aménagement, les travaux restant à effectuer vont pouvoir être précisément chiffrés, ce qui permettra de lancer une nouvelle consultation sur une base de prix unitaire avec un montant sur la globalité des travaux et non plus sous forme de bons de commande.
- Au vu de ces conditions d'aménagements fixés, il est nécessaire de solliciter le bureau d'étude VRD en charge de la maîtrise d'œuvre de l'opération, BEI, pour l'établissement d'un nouveau dossier de consultation des entreprises, il est également nécessaire de relancer une mission ACT assistance au maître d'ouvrage à la passation de contrats de travaux, et VISA, missions qui permettront à l'AFU/A de désigner les entreprises qui seront amenées à finaliser les travaux d'aménagement de la ZAC. Ces missions ne pouvant être ni techniquement ni économiquement séparées du marché principal, celles-ci étant strictement nécessaires à son parfait achèvement, elles devront faire l'objet d'un avenant au marché initial.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité :

- ⇒ **De solliciter** le bureau d'études BEI sur la base de son marché d'origine, pour le chiffrage, l'élaboration du nouveau dossier de consultation des entreprises et la relance des missions ACT et visa;
- ⇒ **De valider** le lancement de la consultation en appel d'offre ouvert conformément à l'article 25-I.1° et 67 à 68 du Code des Marchés Publics afin de missionner les entreprises;
- ⇒ **D'inscrire** à son budget les crédits nécessaires au financement de l'ensemble de ces études et travaux,
- ⇒ **D'autoriser** le Président à signer tout document concernant cette affaire.

13) Questions diverses

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 3 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 12h15.

Le Président,
Marcel FABRE
AFUA "Les jardins de Sérignan"
49 allée de la République
34410 SÉRIGNAN
04 67 62 55 62