

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

SEANCE DU 18.01.2018 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 ALBERT/SERRANO, COUDER

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

Pouvoirs : M. VIDAL à M. COULOMB, M. BOURREL à M. COULOMB

Absent(s) excusé(s) : Mme MARTIAL-ALLIES

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 qui souhaite la bienvenue à M. ANDRES, syndic élu lors de la dernière Assemblée Générale.

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

Monsieur le Président demande à rajouter 3 points à l'ordre du jour :

6) Devis BEI n°18-0858 - Création de fiches d'îlots pour les opérations de la séquence 4

7) Avenant n°1 au compromis de vente avec la société ANGELOTTI AMENAGEMENT (Appel à projet seq. 3 et 4 et 6.4)

8) Demande exceptionnelle d'un propriétaire - Dossier GACHES

9) Acquisition – SCP de la Galine.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte à 11h00.

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 30.11.2017

Monsieur le Président rappelle que le procès verbal du Conseil Syndical du 30.11.2017 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) Modification de l'état parcellaire annuel

Monsieur le Président présente au Conseil Syndical l'Etat parcellaire des propriétaires de l'AFUA mis à jour au 31/12/2017.

Cet Etat prend en compte l'ensemble des mutations intervenues avant cette date, ainsi que les distractions.

- Cet Etat Parcellaire servira de base au calcul des participations à mettre en recouvrement sur l'exercice 2018
- Il sera également utilisé pour les prochaines convocations aux prochaines Assemblées Générales prévues en 2018.

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.

3) Avenant au contrat de l'Agent Commercial

Monsieur le Président propose de proroger le contrat de Mme JEANNIN, agent commercial, suivant les mêmes termes pour une durée d'un an qui commencera à courir le 1/02/2018 pour se terminer le 31/01/2019.

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité de valider l'avenant au contrat de l'Agent Commercial et autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

4) Etat des restes à réaliser à reporter et ouverture de crédits provisoire

Monsieur le Président présente au Conseil Syndical l'Etat des restes à réaliser à reporter :

Chapitre 20 – Article 203 : 140 000€

Chapitre 21 – Article 211 : 500 000€

Chapitre 23 – Article 231 : 1,800 000 €

Sur proposition de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil Syndical décide à l'unanimité de valider l'Etat des restes à réaliser à reporter.

5) Demandes particulières de propriétaires (Dossier ESCANDE et ALESSANDRI)

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical des demandes présentées par M. ESCANDE et Mme ALESSANDRI, 2 propriétaires se situant dans la ZNIEFF.

Pour rappel, ci-dessous, le point qui a été voté lors du dernier conseil syndical :

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.

- **Demande de M. ESCANDE** : Souhaite une avance de 50 000€ à la signature de l'acte et le reste dans les 24 mois.

Réponse du conseil : Vu la décision prise lors du dernier Conseil, l'AFUA doit rembourser à la signature de l'acte à M. ESCANDE la somme de 31 780€ au titre des participations déjà versées.

M. ESCANDE ancien Président ayant œuvré activement pour l'avancée de l'AFUA, le conseil syndical accepte exceptionnellement sa proposition et le versement de la somme de 18 220€ en sus des participations.

- **Demande de Mme ALESSANDRI** : Souhaite rester sur les modalités du prix de vente fixées au compromis, soit le paiement des sommes dues dans les 24 mois et non pas dans les 48 mois.

Réponse du conseil : Le poids financier de ces acquisitions en ZNIEFF est trop lourd et l'AFUA ne peut pas se permettre de maintenir ces 24 mois prévus au compromis de vente.

Mme ALESSANDRI sera remboursée à la signature de l'acte, des participations payées, soit la somme de 31 166€.

6) Devis BEI n°18-0858 - Création de fiches d'îlots pour les opérations de la séquence 4

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical du devis présenté par la société BEI INFRASTRUCTURE à savoir :

- 7 800€ HT – Création de fiches d'îlots pour les opérations AFUA de la séquence 4.

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider le devis présenté par la société BEI INFRASTRUCTURE.

7) Avenant n°1 au compromis de vente avec la société ANGELOTTI AMENAGEMENT (Appel à projet seq. 3 et 4 et 1 lots en séquence 6.4)

Monsieur le Président rappelle au Conseil Syndical qu'un appel à projets visant la cession par l'AFUA de 56 lots de terrains à bâtir en séquence 3 et 4 et d'un terrain à bâtir permettant la construction de 97 logements collectifs en séquence 6.4, a été lancé le 18.04.2017.

La société ANGELOTTI AMENAGEMENT, lauréat de cet appel à projets et qui a signé un compromis de vente avec l'AFUA le 25.07.2017, nous a présenté le 28.12.2017 un avenant à la grille des prix des terrains à bâtir.

En effet, certaines surfaces ont changé par rapport au plan annexé au compromis de juillet 2017.

La surface des 37 lots de la séquence 3 passe donc de 14 546m² à 14 653m².

Le Conseil Syndical, sur proposition de M. le Président décide à l'unanimité de valider l'avenant n°1 au compromis de vente signé avec la société ANGELOTTI AMENAGEMENT.

8) Demande exceptionnelle d'un propriétaire - Dossier GACHES

Monsieur le Président rappelle au Conseil Syndical que l'indivision GACHES a vendu à l'AFUA une parcelle de 3796m².

M. Claude GACHE a souhaité conservé 800m² pour ses 2 enfants.

Il nous propose aujourd'hui de racheter 600m² supplémentaire pour son 3^{ème} enfant au prix de 90.07€ (40€ + 50.07€).

Monsieur le Président rappelle que l'AFUA vend aujourd'hui des terrains à bâtir au prix du marché et que pour des raisons financières et par mesure d'équité, elle ne peut pas se permettre de vendre un terrain à ce prix.

9) Acquisition - SCP de la Galine.

Monsieur 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 SCP de la Galine peut être adopté.

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

9) Questions diverses

- Prime de fin d'année de la secrétaire

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.