AFUA
Les jardins de Sérignan

Exemplaire AFUA

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

PREFECTURE DE L'HERAULT
10 MAI 2019
D.R.C.L

SEANCE DU 7.02.2019 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-45du 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 COUDER, , ALBERT/SERRANO
M. COULOMB, CAMATS, SERRANO, BOURREL, FABRE, VIDAL, ANDRES, LAISSAC, NAVAEZ
Pouvoirs :
Absent(s) excusé(s) : Mme MARTIAL , M. FAURE
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 demande à rajouter 2 points à l'ordre du jour :

12) Devis CGCB - Dossier n°20170709 - 500€ HT
13) Lancement d'une procédure de désignation de M.O pour finalisation des travaux de la ZAC

Le conseil syndical valide ces 2 points à rajouter à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte à 10h00.

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 19.12.2018
Le Conseil Syndical, considérant que le procès verbal prend en compte l'ensemble des discutions et des décisions prises, l'adopte à l'unanimité.

2) Avenant de l'agent commercial – Mme JEANNIN
Monsieur le Président informe le conseil syndical de l'avenant au contrat de Mme JEANNIN, agent commercial.

Cet avenant a pour objet, le prolongement du contrat pour une durée déterminée de douze mois à compter du 1er février 2019 pour se terminer le 31 janvier 2020.
Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, valide à l'unanimité l'avenant de Mme JEANNIN.

3) Devis CGCB – AFUA c/ BONATO et autres : procédures d'expropriation : appel

. Monsieur le Président informe le Conseil Syndical des devis présentés par le cabinet CGCB à savoir :

. 2 000€ HT: AFUA c/ BONATO et autres : Contentieux DUP : mémoire en défense devant la CAA de Marseille

. 16.500 € correspondant au suivi des 11 dossiers devant chambre des expropriations de la Cour d'appel de Montpellier.

Cf devis proposés.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, valide à l'unanimité ces 2 devis présentés par le cabinet CGCB.

4) Devis ATELIER CONCEPT – Modification du CPAP

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical qu'il faut annuler le devis validé lors du conseil 17.05.2019, présenté par la société ARTUR représentée par M. COSTE « Densification des séquences 8 et 9 ».
M . Coste ayant sous-traité le travail à la société ATELIER CONCEPT, il convient de prendre une délibération dans ce sens, et de valider le devis présenté par la société ATELIER CONCEPT :

1 500€ HT: Densification des séquences 8 et 9

Le Conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce devis présenté par la société ATELIER CONCEPT.

.

5) Courrier Mairie de Sérignan concernant l'abattage des arbres – Examen du courrier

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical du courrier envoyé par Mairie de Sérignan concernant l'abattage des arbres dans l'AFUA .

6) Approbation du dossier de l'enquête parcellaire n°2 - Expropriations
Monsieur le Président rappelle au Conseil qu'en application des dispositions de l'avenant n°2 au traité de concession qui lie l'AFUA à la Commune de Sérignan, cette dernière a délégué à notre association la charge de poursuivre les expropriations.
Monsieur le Président informe le conseil qu'afin d'être en mesure de poursuivre les expropriations necéssaires à la réalisation du projet il convient de transmettre à Monsieur le Sous-prefet un dossier d'enquête parcellaire n°2.

Monsieur le Président propose au Conseil :
. de valider le dossier d'enquête parcellaire n°2 qui lui est présenté,
. de lui donner mandat :
. pour transmettre ce dossier à Monsieur le Sous-préfet ;
. pour poursuivre les expropriations y afférentes au prix proposé par le service des domaines et confirmé par le juge de l'expropriation de l'Hérault et la chambre des expriopriations de la Cour d'appel de Montpellier, soit 40 € le m².

7) Modifications de l'État Parcellaire Annuel 2018

M. le Président présente au conseil le tableau des modifications de l'état parcellaire annuel de l'année 2018 et propose de valider cet état parcellaire qui prend en compte les dernières mutations de propriétés ainsi que les distractions.
Le Conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'état parcellaire annuel 2018.

8) Demande particulière d'un propriétaire – Dossier MORENO Serge

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical de la demande particulière formulée par M. MORENO Serge, à savoir la vente de son terrain à un particulier.
Le conseil des syndics, valide la proposition de M. le Président et ne peut pas autoriser la vente par M. MORENO de sa parcelle à un particulier, conformément à ce qui est indiqué au VADE MECUM :

*« 4. **Précisions relatives aux ventes de terrains.***
. Durant la phase pendant laquelle l'AFUA réalise des opérations de vente de terrains, les propriétaires / adhérents de l'AFUA ne sont pas autorisés à céder partie ou totalité de leur terrain à une autre personne que l'AFUA elle-même.
En effet la réussite du projet rend nécessaire que les opérations de vente réalisées par l'AFUA ne soient pas concurrencées par des ventes réalisées par les propriétaires de l'AFUA. Cette concurrence en effet risquerait de déstabiliser totalement le marché immobilier local et, partant, de mettre l'AFUA en difficultés.
Il sera rappelé que c'est le résultat de ces ventes qui permet à l'AFUA, de limiter le montant des participations réclamées aux propriétaires à 50 €TTC et, de verser aux propriétaires vendeurs et aux propriétaires des terrains classés en secteur inconstructible un prix de vente supérieur au prix du marché.
Cette phase sera réduite au stricte nécessaire. Toutefois il est probable qu'elle se prolonge jusqu'en 2020 au regard des possibilités actuelles du marché sérignanais. »

9) Permis d'aménager – ILOT 12

Monsieur le Président propose au Conseil Syndical de discuter sur la demande de permis d'aménager de l'îlot 12, suite à la demande d'un propriétaire de cette séquence.

Monsieur le Président informe les syndics qu'il manque à ce jour des accords de propriétaires sur la demande de permis d'aménager de l'îlot 12, malgré plusieurs relances du géomètre depuis 2016.
Le permis d'aménager ne peut pas être déposé tant que tous les propriétaires n'auront pas signés.

10) Etat des reste à réaliser à reporter

Monsieur le Président informe le Conseil Syndical que la clôture du budget d'investissement est intervenue au 31/12/2018. Pour assurer le paiement des dépenses engagées non mandatées et des recettes certaines, il convient d'établir l'état des restes à réaliser de la section d'investissement à reporter dans le budget primitif 2019.
Au vu de l'exécution et des engagements au 31/12/2018 :

- Le montant des dépenses d'investissement à reporter ressort à 320 710€

- Le montant des recettes d'investissement à reporter ressort à 1 000 000€

Il est proposé au conseil d'adopter les états des restes à réaliser suivants :

Articles	Libellé	Prévisions 2018	Montant ordonnancé	Montant restes à réaliser
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	567 718,93	567 718,93	-
1641	Remboursement d'emprunts	1 000 000,00	-	-
203	Frais d'études, de recherche et de développement et frais d'insertion	740 000,00	602 939,42	33 000,00
2111	terrains	3 449 633,36	1 948 101,47	
231	Immo. Corporelles en cours	4 800 000,00	4 512 289,33	287 710,67
26	Particip., créances rattachées à des particip.	270 357,00	-	-
TOTAL DEPENSES		10 827 709,29	7 631 049,15	320 710,67

Articles	Libellé	Prévisions 2018	Montant ordonnancé	Montant restes à réaliser
024	Produits des cessions	4 000 000,00	-	-
040	Opé. d'ordre de transferts entre sections	129 491,82	-	-
2111	Terrains nus	-	620 172,24	-
280411	Amortissement des subventions d'équipement	-	108 740,00	-
280412	Amortissement des subventions d'équipement	-	20 750,00	-
1068	Excédents de fonct. Capitalisés	2 698 217,47	2 698 217,47	-
1641	Emprunts et dettes assimilées	4 000 000,00	3 000 000,00	1 000 000,00
165	Dépôts et cautionnements reçus	-	8 000,00	-
203	Frais études recherche et développement	-	33 750,00	-
2111	Terrains nus	-	14 781,13	-
231	Immobilisations en cours	-	243 495,46	-
TOTAL RECETTES		10 827 709,29	6 747 906,30	1 000 000,00

Le Conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'état des restes à réaliser à reporter.

11) Ouverture anticipée de crédits

Monsieur le Président informe le conseil syndical que conformément à l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Les crédits anticipés sont les suivants :

Articles	Libellé	BP 2018	Montant maximum autorisé	Affectation des crédits ouverts
203	Frais d'études, de recherche et de développement et frais d'insertion	600 000,00	150 000,00	150 000,00
2111	terrains	2 949 633,36	737 408,34	154 929,75
231	Immo. Corporelles en cours	3 000 000,00	750 000,00	587 930,00
TOTAL		6 549 633,36	1 637 408,34	892 859,75

Le Conseil Syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'ouverture anticipée de crédits.

12) Devis CGCB - Dossier n°20170709 - 500€ HT

. Monsieur le Président informe le Conseil Syndical du devis présenté par le cabinet CGCB à savoir :

. 500 HT: AFUA c/ BONATO et autres : Contentieux DUP : mémoire en défense devant la CAA de Marseille

. Cf devis proposé.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, valide à l'unanimité ce devis présenté par le cabinet CGCB.

13) Lancement d'une procédure de désignation de M.O. pour finalisation des travaux de la ZAC

Monsieur le Président informe le conseil syndical qu'il est nécessaire de lancer une procédure de désignation de M.O. pour la finalisation des travaux de la ZAC.
Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, valide à l'unanimité le lancement de cette procédure.

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 5 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 12h10.

Marcel FABRE
PRÉSIDENT

AFUA "Les Jardins de Sérignan"
49 allée de la République
34410 SÉRIGNAN
04 67 62 55 02

PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT
10 MAI 2019
D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.