

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

**SEANCE DU 18.01.2021 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** : Bureau d'étude BEI et Visioconférence

**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,

M. BOURREIL, M. CAMATS, M. COULOMB, M. SERRANO, M. FAURE M. FABRIGOULE,

**Pouvoirs :** /

**Absent(s) excusé(s) :** M. NAVAEZ, M. VIDAL, M. LAISSAC, Mme MARTIAL, Mme COUDER

**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 6 points à l'ordre du jour:

**9) Devis BEI N° BEI21-1052 – Établissement du dossier de transfert des voies du nord de la ZAC**

**10) Devis SANCHEZ – Expert immobilier n° 2020.13/2020.14/2020.15/2020.16**

**11) Prolongation D.U.P.**

**12) Délibération pour notaire – Dossier BURAS Patrick**

**13) Participation acquéreurs - LES LILAS et JASMIN 1**

**14) Avenant n°2 au contrat de prêt relais à taux fixe n° A17170LZ**

Le conseil syndical valide ces 6 points à rajouter à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte à 10h20.

**ORDRE DU JOUR**

**1) Validation du procès verbal du conseil des syndics du 27/11/2020**

Monsieur le Président informe les membres du Conseil que le procès verbal du Conseil Syndical du 27/11/2020 a été joint à la convocation.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce procès verbal dans la mesure où il n'y a pas de remarque particulière.

PRÉFECTURE  
DE L'HÉRAULT

- 8 MARS 2021

D.R.C.L  
GREFFE - P.F.R.A.

## 2) Ouverture par anticipation des crédits budgétaires pour la section d'investissement 2021

M. le Président rappelle les dispositions extraites de l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales qui stipule : « 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 31 mars, 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.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

...

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus ».

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Syndical de procéder à l'ouverture des crédits des dépenses d'investissement, afin de pouvoir engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement selon le détail ci-dessous :

Imputations budgétaires	Libellé	Prévisions 2020 hors RAR 2019	Montant maximum autorisé	Affectation des crédits ouverts
Chapitre 20				
Article 203	Frais d'études, de recherche et de développement et frais d'insertion	810 000,00	202 500,00	202 500,00
Chapitre 21				
Article 2111	terrains nus	1 697 561,00	424 390,25	424 390,25
Chapitre 23				
Article 231	Immo. Corporelles en cours	1 950 999,83	487 749,96	487 749,96
<b>TOTAL</b>		<b>4 458 560,83</b>	<b>1 114 640,21</b>	<b>1 114 640,21</b>

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'ouverture par anticipation des crédits budgétaires pour la section d'investissement 2021.

## 3) Avenant Agent commercial Mme JEANNIN

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 1/02/2021 pour se terminer le 31/01/2022.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'avenant au contrat d'agent commercial de Mme JEANNIN.

## 4) Élection du Président de l'AFUA

Maître CRETIN rappelle au conseil que d'après les statuts de l'AFUA :

*Article 35 : Le président est élu pour une période de 2 ans. Le Président est rééligible »*

Le mandat du Président étant arrivé à son terme, il convient de procéder à une nouvelle élection.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur Coulomb et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de réélire M. FABRE Marcel, Président de l'AFUA pour une période de 2 ans.

#### **5) Division propriétaire - Dossier MORELLE**

Monsieur le Président présente au Conseil la demandes de division de :

- M. et Mme MORELLE qui sont propriétaires de la parcelle ZO 21 d'une superficie de 815m2 en séquence 7 à leur fils (Courrier ci-joint).

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider cette division dans la mesure où elle a bien été prise en compte dans le plan de la séquence 7 et est conforme aux règles de l'AFUA qui autorisent la cession entre parents.

#### **6) Devis ATI VERT n°DV0502**

Monsieur le Président informe le conseil du devis n°DV0502 présenté par la société SAS ATI VERT à savoir :

DV0502 du 26/11/2020 - Zone Humide Sérignan

- Recensement des arbres dangereux et abattage (déport sur habitation)
- Courronnage de pins
- Nettoyage et évacuations des branchages
- Tronçonnage des grumes et création de niches écologiques

Monsieur le Président propose de valider ce devis présenté par la société SAS ATI VERT .

#### **7) Devis CGCB Devis n° 070121EB et n°070121EB2**

Monsieur le Président informe le conseil des devis n°070121EB et n°070121EB-2 présentés par le cabinet d'avocats CGCB à savoir :

- Devis n°070121EB - AFUA c/AGUILAR Jocelyne

Analyse du mémoire en réplique et rédaction d'un mémoire en défense n°2 - 500€ HT

- Devis n°070121EB-2 - AFUA c/ BONATO et autres

Préparation de l'audience et représentation à l'audience du T.A. du 5 janvier 2021 (distraction 11 et 12).

Monsieur le Président propose de valider les devis présentés par le cabinet d'avocats CGCB.

#### **8) Devis BET BOUSQUET n°01938/n°02034/n°01937/02021**

Monsieur le Président informe le conseil des 4 devis présentés par la société BET BOUSQUET à savoir :

Devis n°01938 - Séquence 1 Centralité 2 Jasmin Tranche 19

Forfait réunion, dossier de raccordement, étude de ligne, plans - 1 317,77€ HT

- Devis n°02034 - Séquence 4 Grand Large BAT A Tranche 25

Forfait réunion, dossier de raccordement, étude de ligne, plans - 937,40€ HT

- Devis n°01937 - Les Jardins de Sérignan Séquence 4 Tranche 18

Forfait réunion, dossier de raccordement, étude de ligne, plans - 1 939,28€ HT

- Devis n°02021 - Séquence 6D Tranche 24 Alim le parc des Cyclades

Forfait réunion, dossier de raccordement, étude de ligne, plans - 1 759,22€ HT

Monsieur le Président propose de valider ces 4 devis présentés par la société BET BOUSQUET.

### **9) Devis BEI N° BEI21-1052 – Établissement du dossier de transfert des voies du nord de la ZAC**

Monsieur le Président présente au conseil la mission complémentaire à la mission de maîtrise d'œuvre de 2019.

Cette mission complémentaire concerne l'établissement du dossier de transfert des voies du Nord de la ZAC pour un montant de 7 500€ HT.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce devis présenté par le bureau d'études BEI.

### **10) Devis SANCHEZ – Expert immobilier n° 2020.13/2020.14/2020.15/2020.16**

Monsieur le Président présente au conseil les 4 devis de M. SANCHEZ – Expert immobilier à savoir :

- Devis 2020.15 d'un montant de 1 250€ HT – Dossier FENOUILLOT

Visite, étude et évaluation d'un terrain d'une superficie de 487m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié une petite construction à usage d'habitation, situé à Sérignan, cadastré section BI n°7.

- Devis 2020.16 d'un montant de 1 250€ HT – Dossier DOUGADOS

Visite, étude et évaluation d'un terrain d'une superficie de 327m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié une petite construction à usage d'habitation, situé à Sérignan, cadastré section BL n°215.

- Devis 2020.13 d'un montant de 1 250€ HT – Dossier EXPOSITO

Visite, étude et évaluation d'un terrain d'une superficie de 400m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié une petite construction à usage d'habitation, situé à Sérignan, cadastré section BI n°5.

- Devis 2020.14 d'un montant de 1 250€ HT – Dossier VIGNERON

Visite, étude et évaluation d'un terrain d'une superficie de 498m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié une petite construction à usage d'habitation, situé à Sérignan, cadastré section BI n°6.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ces devis présentés M. SANCHEZ, expert immobilier.

### **11) Prolongation D.U.P.**

Monsieur le Président informe le conseil que l'arrêté déclarant d'utilité public le projet d'aménagement de l'AFUA, daté du 2 juin 2016, aura 5 ans en juin 2021.

Toutes les expropriations nécessaires n'ayant pu être conduites durant cette période il convient de demander la prorogation de l'arrêté de DUP.

Cette prorogation pour une nouvelle période de 5 ans est de droit et se fait sans enquête publique préalable dès lors qu'il n'existe aucune circonstance nouvelle.

Voir en ce sens l'article L121-5 du code de l'expropriation :

"Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat."

Tel est bien le cas en l'espèce. En effet l'opération n'a pas pu être finalisée dans le délai imparti par la déclaration d'utilité publique et le projet n'a pas été modifié de manière substantielle d'un point de vue financier, technique, environnemental.

Le Conseil syndical approuve la demande de prolongation de la demande de prolongation et charge son président de la formaliser auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

#### **12) Délibération pour notaire - Dossier BURAIIS Patrick**

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

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider l'acte d'achat de la parcelle ZN 39 d'une superficie de 462 m<sup>2</sup> appartenant à M. BURAIIS Patrick.

#### **13a) Participation acquéreurs - SCCV DE CASTIGLIONE pour opération LES LILAS**

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA, Monsieur le Président propose au conseil syndics de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de la SCCV DE CASTIGLIONE, opération LES LILAS, parcelle ZP 10.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce principe.

#### **13b) Participation acquéreurs - SCCV DE CASTIGLIONE pour opération LES JASMIN 1**

Concernant la vente des terrains à bâtir, propriétés de l'AFUA, Monsieur le Président propose au conseil syndics de valider le principe que l'AFUA s'engage à ne pas réclamer de participations ni de cotisations aux acquéreurs et acquéreurs successifs de la SCCV DE CASTIGLIONE, opération JASMIN 1, parcelle BH 631.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider ce principe.

#### **14) Avenant n°2 au contrat de prêt relais à taux fixe n° A17170LZ**

Monsieur le Président rappelle au Conseil qu'en date du 17/10/2017, l'AFUA a contracté auprès de la Caisse d'Epargne un crédit relais d'un montant de 6 millions euros.

Par avenant n°1, le prêt n° A17170LZ a été prolongé d'une année, soit jusqu'au 25.10.2019 pour un montant égal au solde restant à rembourser, à savoir 4 030 165€.

L'avenant n°2 a pour objet le prolongement du capital restant à rembourser au terme du prêt relais, soit la somme de 1 314 976,30€ jusqu'au 25 mai 2021.

Le conseil syndical, sur proposition de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider la prolongation du crédit relais n°A17170LZ dans les conditions exposées dans l'avenant n°2 joint en annexe, à savoir :

- . Montant : 1 314 976,30€
- . Échéance au 25/05/2021
- . Taux de 1.20%
- . Frais de dossier de 1 300€

### 15°) Questions diverses

#### - Demande d'un propriétaire suite à un refus de permis

Monsieur le Président informe le conseil de la demande d'un propriétaire de la séquence 4 suite à un refus de permis. Ce dernier souhaite avoir des informations sur la possibilité de réaliser des ossatures en bois pour les nouvelles constructions sur la séquence 4.

Me CRETIN propose d'examiner le C.P.A.P. et informe le conseil qu'une réponse sera donné au propriétaire.

#### - Demande de propriétaires en bord de voie entre la séquence 3 et 8

Monsieur le Président informe le conseil de la demande de plusieurs propriétaires en bord de voie entre les séquences 3 et 8.

Ils souhaitent savoir s'ils peuvent réaliser des murs au lieu des clôtures en panneau rigide.

Me CRETIN informe le conseil que le C.P.A.P. ainsi que la fiche îlot de ces séquences prévoient la réalisation de clôture en panneau rigide.

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 6 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 12h30.