

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE PROJET DU PETIT PRINCE

- PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 MARS 2021 -

Sommaire

- 1/ Constitution de l'assemblée générale
- 2/ Compte rendu des votes
- 3/ Point d'information non soumis au vote

Annexes

Document de 3 pages hors annexes

1/ Constitution de l'assemblée générale

L'assemblée Générale de l'AFUP du Petit Prince s'est tenue le 16 MARS 2021 à 17 heures en visio-conférence sous la présidence de Bruno SINN, président de l'AFUP.

Le nombre de membres présents : 6

Le nombre de membres représentés : 1

Le nombre de membres absents et non représentés : 2

Membres présents et nombres de voix respectives (cf. statuts)

- Monsieur BROGNIART maire de la Commune de WAMBRECHIES (10 voix)
- Madame Nathalie PLOUYS épouse SOUALHIA (6 voix)
- Madame Francine Pierre FLORENT et Monsieur Jean Pierre VANEECKE représentant l'indivision VANEECKE (3 voix)
- Madame Valérie DELOS épouse WAELKENS (3 voix)
- Monsieur SINN et Monsieur BEHARELLE pour les copropriétaires (3 voix)
- Monsieur SAVARY et Madame DUFOUR représentant la SCI de la Résistance (3 voix)

Membres représentés :

- Madame Charline DEFEVER épouse SINGER (2 voix)
représentée par Bruno SINN

Membres absents :

- SIA HABITAT (3 voix)
- Monsieur et Madame POTRON (2 voix)

Le quorum fixé statutairement à la moitié des voix est obtenu puisque 30 voix sur 35 sont présentes ou représentées.

2/ Compte rendu des votes

Résolution n° 1 :

Constitution d'une convention de servitudes entre la SNC « AMENAGEMENT RUE DE BONDUES » et l'« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE PROJET DU PETIT PRINCE ».

Les membres ayant pris connaissance d'un projet de convention non finalisé en date du 15.03 (annexé au présent PV) valident le principe d'une servitude et donnent pouvoir au Président afin d'ajuster l'écriture de celle-ci et de la signer par devant Maître LOOCK notaire à Lille.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés soit 30 votes sur 30.

Résolution n° 2 :

Signature entre la SNC « AMENAGEMENT RUE DE BONDUES » et l'« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE PROJET DU PETIT PRINCE d'une « Renonciation à recours réciproque ».

Ce projet d'acte est établi pour accompagner la servitude (résolution n°1). Il constate l'intérêt convergeant des partis à consentir cette servitude. Ceux-ci conviennent en conséquence de renoncer réciproquement à tous recours à raison de la constitution de cette servitude, renonçant également à tout recours contre Maître LOOCK chargée de la rédaction de l'acte.

Les membres ont pris connaissance d'un projet de *Renoncement à recours réciproque* en date du 15.03 (annexé au présent PV).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés soit 30 votes sur 30.

Résolution n° 3 :

Dans le projet d'acte de servitude, il est convenu que l'AFUP mais aussi les propriétaires qui la composent s'engagent à préserver l'intégrité et la propreté du fond servant. Dans l'hypothèse d'une dégradation, des réparations doivent être engagées et dans l'hypothèse d'une atteinte à la propreté le nettoyage doit être effectué en temps réel.

Cet engagement vaut non seulement pour l'AFUP en direct qui est maître d'ouvrage des travaux de la voirie primaire mais aussi pour les propriétaires individuels des parcelles qui seront maîtres d'ouvrage de travaux de construction.

Les membres de l'AFUP présents ont souhaité au terme d'un débat que :

- Pour chaque chantier le propriétaire de la parcelle concernée exige du constructeur titulaire que soit réalisé un état des lieux avant-après et que celui-ci assure les engagements précédemment énoncés.
- Que cette disposition soit mentionnée dans les actes de vente des parcelles concernées par une mutation de propriété afin que les acheteurs soient également tenus par cet engagement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés soit 30 votes sur 30.

Résolution n° 4 :

La résolution n° 3 vise à responsabiliser les propriétaires des parcelles (actuels ou futurs) et les entreprises de construction titulaires d'un marché de travaux.

Néanmoins le débat ayant précédé la résolution n° 3 a mis en évidence que la probable tenue concomitante de plusieurs chantiers de construction pouvait déboucher sur une difficulté à identifier le chantier générateur d'une dégradation ou d'une atteinte à la propreté du fond servant. Dans cette hypothèse la responsabilité serait reportée sur l'AFUP et donc mutualiserait la prise en charge de ces réparations. Afin de se prémunir de ce risque, il a été envisagé que l'AFUP recoure à une assurance. A cette fin, il sera procédé à une interrogation de compagnies d'assurance. L'intérêt de cette ou ces offres sera pré-examiné par le syndic de l'AFUP et soumis au vote d'une Assemblée Générale si le syndic estime recevable cette ou ces propositions.

3/ Point d'information non soumis au vote

Échéancier des appels de fonds :

Il a été communiqué récemment un échéancier d'appel de fond auprès des membres ; échéancier établi par la direction financière de la mairie de Wambrechies mise à disposition de l'AFUP. Après interrogation de ce service, il s'avère que l'appel de fond du mois de Mars sera celui annoncé dans l'échéancier. Les appels de fonds ultérieurs annoncés dans cet échéancier sont approximatifs et n'ont qu'une valeur indicative en ordre de grandeur.

Prise en charge des appels de fond postérieurement à la vente d'un terrain

Selon nos informations, l'acte de vente définit un prix de vente qui tient compte et définit le prévisionnel en ordre de grandeur des appels de fond restant à honorer par l'acheteur. Cette disposition

peut être comparée à la vente d'un bien en copropriété qui est assorti de charges communes dont le règlement incombera à l'acheteur. Il sera demandé confirmation de cette disposition.

Annexes

- Projet de convention de constitution de servitude : document de travail en date du 16.03.2021
- Projet de Renonciation à recours réciproque : document de travail en date du 16.03.2021
- Copie des mails émis postérieurement à l'AG par les membres de l'AFUP présents à l'AG confirmant leur présence et validant le contenu du PV d'assemblée générale.