

Assemblée Générale Ordinaire 2013

L'Assemblée Générale Ordinaire du Vendredi 25 janvier 2013, présidée par Gérard SCHRAMBACH, Président de l'AFUL, n'a pu délibérer valablement à 20h00, le quorum de 139 résidents présents ou représentés n'étant pas atteint (95 présents et représentés). Les membres de l'Association Foncière Urbaine Libre de l'Orée à Lésigny se sont donc réunis en Assemblée Générale Ordinaire sans nécessité de quorum à **20h30** à effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Exposé du Président
2. Présentation des comptes 2012 et vote d'approbation
3. Explications sur l'ajustement de la période d'appels de charges et sur ses conséquences
4. Budget 2013 et vote d'approbation.
5. Réponses aux questions écrites
6. Renouvellement éventuel des syndics dont le mandat arrive à échéance et vote.
7. Appel à de nouveaux syndics.
8. Ratification des syndics

Étaient présents:

Le Président	Gérard SCHRAMBACH (GS)	
Le 1° V-Président	Vincent LARERE (VL)	<i>Commission CENTRE de LOISIRS</i>
Le Trésorier	Pierre PEREZZAN (PP)	<i>Commission ESPACES VERTS</i>
Le Secrétaire	Marc RENON (MR)	<i>Commission PISCINE</i>
	Magali BALLAND (MB)	<i>Commission CDL/LOISIRS</i>
	Joëlle HADDAD (JH)	<i>Commission CdL/ANIMATIONS</i>
	David DUARTE-MARTINS (DD)	<i>Commission TRAVAUX</i>
	Françoise BOURRILLOT (FB)	<i>Commission CDL/LOISIRS</i>

SCRUTATEUR #1	Mr Jack GRANDIDIER	
SCRUTATEUR #2	Mr Camille MONBET	

« Avant de commencer les Assemblées Générales, je vous informe que nous avons reçu deux lettres signées de Corinne Farrugia et de Christine Nortier. Sept résidents se sont associés à la lettre de Christine Nortier.

Deux lettres de « questions » qui ont quelques points communs :

Elles sont construites de la même manière. Tout simplement parce que les auteures sont toutes les deux des comptables et que leurs références sont le bilan et le compte de résultats

Les questions posées sont en réalité des commentaires et des suppositions qui conduisent à des jugements de valeur sans fondements factuels. Et il ne peut pas en être autrement puisque tous les documents annexés à la convocation sont établis en EURO et ne permettent de répondre qu'à une seule question « combien a-t-on dépensé ? »

Or, la présentation des AG est conçue et construite pour répondre aux questions « pourquoi et comment ? » qui sont les plus intéressantes, bien sûr.

J'aurais apprécié que les questions posées concernent le mode de fonctionnement du Comité actuel. Par exemple, pourquoi réalisez-vous chaque année des projets innovants et comment les financez-vous sans appel de charges exceptionnel ?

La réponse ressort d'une politique, d'une méthode, d'un savoir-faire et d'une équipe. La politique est liée aux prévisions de l'évolution démographique de l'Orée. Les anciens, seuls ou à deux, sont progressivement remplacés par des couples plus jeunes avec des enfants. On peut donc raisonnablement penser que la fréquentation du centre de loisirs va augmenter.

Et une partie des investissements que vous votez répond à cette réalité.

La politique c'est le souci de valoriser notre patrimoine commun. La politique concerne également l'aménagement de « l'Oréespace » pour améliorer la qualité du service, que ce soit dans le domaine de la restauration avec une cuisine de professionnels et la construction d'une terrasse accueillante, ou de la convivialité retrouvée, avec la salle commune que nous avons réhabilitée.

La méthode et le savoir-faire sont directement issus du monde de l'entreprise qui en permanence, fait mieux et moins cher. Les économies que nous avons réalisées en « faisant autrement » permettent de financer les investissements sans augmenter les charges.

Enfin l'équipe qui m'entoure, d'accord sur la politique, la méthode et le savoir-faire, est déterminante pour réussir. Sans l'engagement des uns et des autres, rien ne serait possible.

J'ai donc répondu aux questions qui auraient dû m'être posées, mais qui ne l'ont pas été... ! »

Gérard SCHRAMBACH

2 Présentation des comptes 2012 et vote d'approbation

Présents et représentés 102.

VOTE D'APPROBATION DES COMPTES 2012			
OUI	90	88%	Les comptes 2013 sont approuvés à 88%.
NON	12	12%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté NON : 1. M. LAMBERT-FARRUGIA (lot280) 2. M. AMIGORENA (lot 265) 3. M. SOULIER (lot 262) 4. M. NORTIER (lot 261) 5. M. BITTON (lot 264) 6. M. GRILLET (lot 263) 7. M. TISSERAND (lot 140) 8. M. KOELL (lot 142) 9. M. ARNAUD (lot 52) 10. M. AURAIN (lot 106) 11. M. PECORARI (lot 137) 12. M. LEFRENE (lot 237)
ABSTENTION	0	0%	

3 Explications sur l'ajustement de la période d'appels de charges et sur ses conséquences

Présents et représentés 102.

Le résultat au 30/09/2012 de 36 201,47€ avec l'accord de l'AG n'est pas mis dans les réserves mais attribué au fonctionnement du 4ème trimestre 2012 qui correspond au 1er trimestre 2013 .

VOTE			
OUI	102	100%	L'explication sur l'ajustement de la période d'appels de charges et sur ses conséquences est approuvée à 100%.
NON	0	0%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté NON :
ABSTENTION	0	0%	

4 Budget 2013 et vote d'approbation.

Présents et représentés 102.

Présentations des projets:

Projet n°1: Agrandissement de la plage piscine.

VOTE du PROJET n°1			
OUI	94	92%	Le projet est approuvé
NON	5	5%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté NON : 1. M. DEMON JP (lot 151) 2. M. AUGCARD (lot 152) 3. M. AMARGER (lot 59) 4. M. DARQUES (lot 96) 5. M. DEMON G (lot 197)
ABSTENTION	3	3%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté ABSTENTION: 1. M. LAMBERT-FARRUGIA (lot280) 2. M. AMIGORENA (lot 265) 3. M. SOULIER (lot 262)

Projet n°2: Agrandissement de la terrasse du snack.

VOTE du PROJET n°2			
OUI	99	97%	Le projet est approuvé
NON	0	0%	
ABSTENTION	3	3%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté ABSTENTION: 1. M. LAMBERT-FARRUGIA (lot280) 2. M. AMIGORENA (lot 265) 3. M. SOULIER (lot 262)

Projet n°3: Mise en conformité contrôle d'accès CdL.

Projet reporté pour cause de demande d'information de dernière minutes émanant de la CNIL.

VOTE D'APPROBATION DU BUDGET 2013			
OUI	96	94%	Le budget 2013 est approuvé
NON	6	6%	Conformément à l'instauration du mode de vote à main levée renforçant les droits de recours des Résidents, ont voté NON : 6. M. TISSERAND (lot 140) 7. M. KOELL (lot 142) 8. M. ARNAUD (lot 52) 9. M. AURAIN (lot 106)
ABSTENTION	0	0%	

5 Réponse aux questions écrites¹

Le Secrétaire Général prend la parole et explique que la forme et l'approche rédactionnelle de Mme FARRUGIA et de Mme NORTIER, tente de jeter le discrédit sur le travail permanent des bénévoles.

Les tournures utilisées sont blessantes et relèvent plus de l'incorrection que de la pertinence. Il explique que si le groupe emmené par Mme FARRUGIA et Mme NORTIER, au travers des « suspicions et doutes » rédigés dans leurs textes, veulent porter atteinte à la sincérité et l'honnêteté du Comité actuel, ce dernier lui cède la place à effet immédiat.

Le Secrétaire Général annonce que le Comité dans son intégralité demande que l'AG vote sur la confiance qu'elle lui accorde.

L'AG présente, dans sa quasi totalité, montre par une *bronca* le désaccord total avec le groupe en question. Devant le silence de Mme FARRUGIA et de Mme NORTIER, le Comité en conclut que la démonstration effectuée par l'AG lui demande de rester en place.

<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant les Comptes 2012 poste « MNS »: <i>En supposant que la somme de 16.291 € corresponde aux salaires versés au 30/09/12, comment justifiez-vous l'augmentation de 22,27% au regard du budget voté?</i></p>	<p>MR: A la demande expresse du comptable de l'AFUL, re-qualification des contrats saisonniers en CDD dès le début de la saison. +10% de CA +10% de prime de précarité.</p>
<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant les Comptes 2012 poste « Animations Piscine »: <i>En supposant que la somme de 1.363 € corresponde à une dépense réelle (pas une extrapolation), comment justifiez-vous cette ligne qui n'a pas été budgétisée?</i></p>	<p>MR: Elle était initialement dans la rubrique Loisirs. Mais comme la Commission PISCINE n'a pas voulu que la Commission LOISIRS transforme ce budget une fois de plus en « dépenses Clown ou jongleur »!, il a été décidé de la faire figurer dans le poste PISCINE. Cette ligne sera pérenne, car la PISCINE compte continuer ses fêtes dans l'avenir.</p>
<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant les Comptes 2012 poste « Dépenses Exceptionnelles »: <i>Le sinistre évoqué est-il dû à la malveillance d'enfants de certains résidents, malveillance dont vous nous avez fait part via « ComAful ». Si cela était et bien que des parents aient aidés au nettoyage du bassin, pour quelle(s) raisons les assurances-au titre de la responsabilité civile- des personnes concernées n'ont-elles pas été sollicitées?</i></p>	<p>MR: Le volume d'eau, les produits de traitement et la remise en état ont un coût modique au regard des investissements temps et souci des membres bénévoles de la Commission PISCINE. Il y a toujours eu et il y aura toujours des pollutions dans les bassins. L'AFUL n'a jamais engagé de procédure à l'encontre de Résidents et/ou de leurs enfants responsables de souillures et pollutions. Tant qu'il n'y a pas de malice ou de malveillance, il n'y a pas de procédure.</p>
<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant le Budget 2012-2013 poste « Travaux et Petits Équipements »: <i>En supposant que la somme de 11.790 € corresponde à une dépense réelle (pas une extrapolation), à quels travaux a-t-elle été utilisée?</i></p>	<p>VL: Ce sont les travaux concernant la cuisine de l'OréeSpace et la salle commune.</p>
<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant le Budget 2012-2013 poste « Autres frais de personnels CDD »: <i>Pourriez vous rappeler de quel personnel il s'agit, de ses attributions,...</i></p>	<p>VL: Un salarié CDD engagé pour la mission de réécriture du logiciel de l'AFUL.</p>
<p>Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant</p>	<p>VL: C'est une création de poste pour cette année.</p>

¹ Seules les questions écrites sont traitées, c'est à dire les phrases qui se terminent par un point d'interrogation (Cqfd). MR

le Budget 2012-2013 poste « Autres frais de personnels CDD »: <i>Pourquoi une augmentation de ce poste de 100%?</i>	
Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant le Budget 2012-2013 poste « Loisirs » <i>Rubrique « matériels et jeux, loisirs: quels sont les achats prévus qui justifient un montant de 3.800 € contre 600 € pour l'année précédente?</i>	DD: Prévission du renouvellement des 2 Baby Foot BONZINI.
Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant les Divers rubrique « Impayés »: <i>(...) Cette somme ne faisant que croître, et bien que le cahier des charges donne tout pouvoir à l'AFUL quant au recouvrement des impayés, ne serait-il pas possible que ce point fasse l'objet d'un vote afin d'engager une procédure et ce quel qu'en soit le montant engagé?</i>	MR: Le CdC a été modifié et est présenté au vote lors de l'AGE 2013. Il apporte une réponse financière graduelle qui n'existait pas au traitement des impayés.
Mme LAMBERT - FARRUGIA (lot 280) concernant les Divers rubrique « Provisions pour risques »: <i>Pourriez vous me donner le détail de cette rubrique?</i>	<u>Au 31/12/2011</u> Provisions pour risques 4 228,71€ <u>du 01/01/2012 au 30/09/2012</u> Lot A Déduction des pénalités de retard -342,00€ Lot B Remboursement Frais d'huissiers -51,71€ Lot B Remboursement charges - 544,00€ <u>au 30/09/2012</u> Provisions pour risques 3 291,00€
Mme NORTIER² (lot 261) , concernant le compte de résultats: <i>Vous présentez un compte de résultat avec des recettes sur 12 mois et des dépenses sur 9 mois (chercher l'erreur). Comment pouvez vous extrapoler sur des comptes de l'exercice suivant?</i>	PP: Entre la clôture des comptes sur 9 mois, le 30/09/2012 et leur certification par le Commissaire aux Comptes et la tenue de l'AG, nous avons maintenant connaissance des sommes réelles, dépensées durant ce laps de temps (le trimestre OCT-NOV-DEC 2012).
Mme NORTIER (lot 261) , concernant le compte de résultats: <i>Sur le bilan, qu'en est-il des réserves?</i>	VL: Les réserves sont inchangées, leur montant est de 73.114,27€. Le résultat 36.201,47€ à affecter ne constitue pas des réserves mais le solde du budget au 30/09/2012, qui correspond au premier trimestre 2013 (OCT-NOV-DEC)
Mme NORTIER (lot 261) , concernant le compte de résultats: <i>Même pour des travaux exceptionnels, elles ne sont pas utilisées?</i>	VL: Non car le travail et la recherche permanente des économies faites par le Comité permettent de compenser actuellement les dépenses imprévues, ce qui évitent d'aller « piocher » dans les réserves.
Mme NORTIER (lot 261) , concernant le compte de résultats: <i>En ce qui concerne la perte pour l'eau, pourquoi avons nous réglé cette dépense alors que les parents doivent avoir une assurance responsabilité civile? Quel est le coût exact de ce sinistre?</i>	Réponse apportée précédemment.
Mme NORTIER (lot 261) , concernant l'AGO: <i>Comment pouvez vous demander le changement de certains articles alors que nous n'avons pas eu le dernier cahier des charges enregistré par acte notarié à moins que cela ne soit plus obligatoire?</i>	Aucune obligation d'après la lettre de la préfecture reçue le 13 mai 2011 et projetée à l'AG . Cependant le CDC est intégralement en libre service et téléchargeable <ul style="list-style-type: none"> • sur le site internet de l'AFUL, • au secrétariat pour lecture ou sur demande par envoi postal.

² **Mme NORTIER** a voulu associer à l'ensemble de ses démarches interrogatives les lots suivants: **Lot 260 HIVET - Lot 262 SOULIER – Lot 263 GRILLET – Lot 264 BITTON - Lot 265 ANIGORENA – Lot 266 LE NORMAND.**
Un lot a manifesté sa volonté de se désolidariser de cette démarche collective dès le 31 décembre auprès du secrétariat. Il ne figure donc pas dans le groupe cité ci dessus.

Mme NORTIER (lot 261) , concernant les divers: <i>Qu'avons nous acheté pour 2.900 € en aménagement floral?</i>	PP : non dépensés, prévus initialement pour des élagages reportés en 2013
Mme NORTIER (lot 261) , concernant les Travaux SECURITE: <i>Augmentation de 328%. Pourquoi?</i>	Le poste « Hygiène et Sécurité » après avoir isolé les salaires et charges MNSt aujourd'hui imputés à la piscine, est passé de 53.000€ (2010) à 52.000€ (2011) et à 48.000€ (2012), soit – 4000 € . Le budget 2013 est de 53.900€ qui inclut le remplacement du système biométrique.
Mme NORTIER (lot 261) , concernant le Poste PISCINE: <i>Avec vos créations et l'existant augmentation de 37%. Pourquoi?</i>	Aucune correspondance de ce pourcentage trouvé par la commission PISCINE.
Mme NORTIER (lot 261) , concernant les divers: <i>Pourriez vous traiter les questions écrites concernant les comptes au fur et à mesure des explications de ces derniers?</i>	Le Comité actuel s'est toujours attaché à présenter aux Résidents des Assemblées Générales le plus précis possible. En fournissant depuis son élection des réponses et des explications claires et précises, il a démontré la cohérence des solutions et projets proposés. Le Comité s'est toujours montré disponible en créant un lien d'information réactif entre les Résidents et lui. (ComAful en est le meilleur exemple). Il est conscient que l'importance et la pertinence des questions que le Résident se pose varie d'une sensibilité à l'autre.
Mr MOREAU (lot 27) , concernant le Titre 1-Art.11§6: <i>(...) nous souhaiterions déposer une demande de modification du Cahier des Charges de l'AFUL concernant les couleurs des tuiles. Pourriez vous présenter et proposer la couleur « anthracite » pour les habitations de types ARCY et BARBIZON? (Pour information cette modification a été apportée au CdC de l'AFUL du Parc).</i>	MR: La question écrite avec cette demande de modification d'articles du Titre1 est malheureusement arrivée trop tard au Comité. Cependant nous avons décidé d'engager une réflexion sur les couleurs concernant les toitures des Barbizons et des Arcy. Conscient des nouveautés, nous incluons d'ores et déjà cette proposition qui sera présentée pour l'AGE 2014. Nous rappelons aux Résidents que si leurs demandes doivent aboutir à un vote, ils doivent anticiper et prendre contact avec le Comité assez tôt pour qu'il puisse l'intégrer dans « l'ordre du jour ».

6 Renouvellement éventuel des syndicats dont le mandat arrive à échéance et vote

Gérard SCHRAMBACH (GS) et Pierre PERREZZAN (PP) dont le mandat est arrivé à terme se représentent pour un mandat supplémentaire.

7 Appel à nouveaux syndicats

Il n'y a pas de candidature supplémentaire.

- Le Comité 2013 est donc constitué de 10 syndicats.

8 Ratification des Syndicats

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Isabelle ROGER (IR) | 3. Gérard SCHRAMBACH (GS) |
| 2. Michael CREUZEVAULT (MC) | 4. Pierre PERREZZAN (PP) |

sont ratifiés à l'unanimité des présents et représentés.

En complément aux explications et aux réponses aux Résidents, le Comité a voulu répondre aux questions et demandes de:

- **Mr. JP DEMON** nous a demandé de réfléchir à une séparation matérialisée de la nouvelle dalle piscine avec l'ancienne afin de limiter les possibilités de chahut sur cette nouvelle surface. **MR** lui répond que cette remarque est très pertinente et qu'elle sera prise en compte.
- **Mr. PRESTI** nous a demandé un meilleur entretien des terrain de boules. Un effort sera fait sur les 2 terrains coté piscine.
- Un résident qui ne s'est pas présenté et travaillant dans le domaine informatique, nous a proposé son expertise pour notre projet de ré-écriture du logiciel de l'AFUL, expertise que nous acceptons.

L'AGO se termine à **22:00**
Fait à Lésigny le Mardi 05 février 2013.

<p>Le Président Gérard SCHRAMBACH</p>
--

<p>Le Secrétaire Général Marc RENON</p>
--

<p>1er Scrutateur Jack GRANDIDIER</p>
--

<p>2ème Scrutateur Camille MOMBET</p>
--