

I – PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24 janvier 2014

L'Assemblée Générale Ordinaire du Vendredi 24 janvier 2014, présidée par Gérard SCHRAMBACH, Président de l'AFUL, n'a pu délibérer valablement à 20 H, le quorum de 139 résidents présents ou représentés n'étant pas atteint, 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 (78 présents et représentés et 85 présents et représentés à 21h) dans la salle du Centre de Loisirs à effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Exposé du Président
- 2) Présentation des comptes du 01/10/2012 au 30/09/2013 et vote d'approbation
- 3) Vote pour affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau
- 4) Appel à de nouveaux syndics
- 5) Ratification des syndics
- 6) Présentation du budget pour la période du 01/10/2013 au 31/09/2014, vote d'approbation du budget de fonctionnement et choix des investissements
- 7) Vote pour autoriser l'accès au centre de loisirs à la police nationale et à la police municipale
- 8) Vote pour ajouter la couleur noire lors du remplacement des tuiles d'origine
- 9) Réponses aux questions écrites déposées au bureau de l'AFUL avant le 10/01/2014

Les scrutateurs : Monsieur Roland AURAIN - Monsieur Philippe HENNEBELLE

Membres du Comité Présents :

Magali BALLAND, Françoise BOURILLOT, David DUARTE, Joëlle HADDAD, Vincent LARERE, Pierre PEREZAN, Gérard SCHRAMBACH.

Membres du Comité absents excusés :

Mickaël CREUZEVAULT - Marc RENON

1) Exposé du Président :

Quatre ans ! C'est toute une équipe qui s'est engagée depuis quatre ans. Quatre années pleines d'enseignement qui méritent quelques commentaires.

D'abord, nous aurions pu nous contenter de "faire tourner la boutique", c'est à dire gérer le quotidien, assurer l'entretien des bâtiments et la maintenance des matériels. Mais dès la prise de fonction du Comité, nous nous sommes lancés un défi qui s'est traduit dans notre politique

Après avoir observé, écouté, nous avons pris la mesure de l'inadéquation croissante de l'offre de service à l'évolution de la population de l'Orée. Les jeunes générations remplacent progressivement les anciennes et l'augmentation de la fréquentation du centre de loisirs devenait incompatible avec les installations existantes.

Or ce n'est pas en laissant les événements arbitrer pour nous que les meilleures décisions auraient été prises à temps ! Il nous appartenait d'arrêter ce que nous voulions faire, de le dire et d'inscrire nos projets dans notre politique. Il a fallu ensuite nous doter des moyens nécessaires pour que nos décisions soient suivies d'effet, et notamment, il a fallu innover pour trouver le financement des investissements qui ont jalonné ces quatre années.

Et c'est parce que vous nous avez fait confiance en votant à une grande majorité les propositions que nous vous avons soumises que nous pouvons tous profiter, aujourd'hui, d'un centre de loisirs complètement transformé et plus accueillant que jamais.

Pour ma part, j'ai appris quelque chose qui m'a un peu déstabilisé au début. Je me suis rendu compte qu'un bénévole s'engage certes, mais fait ce qu'il veut quand il le veut en utilisant son savoir-faire acquis tout au long de sa vie. Fort de ce constat, nous avons mis en place un mode de fonctionnement fondé essentiellement sur un engagement de résultat qui laisse à chacun la liberté de faire à sa manière et à sa vitesse. L'exigence de résultat est le gage de la réussite à condition, bien

sûr, que les actions des uns et des autres convergent vers un objectif commun. Nous avons fait la preuve du bien-fondé de cette décision importante quand on mesure le chemin parcouru. Rien ne s'est réalisé par hasard mais parce que tous les membres du Comité sont entrés dans le jeu. Et j'associe volontiers le travail solide de notre secrétaire qui, dans cet environnement un peu nouveau, a su prendre les initiatives adéquates quand il le fallait. Je quitte le Comité satisfait du travail accompli en commun dont les échos favorables nous sont revenus aux oreilles. Et je remercie tous ceux et toutes celles qui nous ont accordé leur confiance. A titre personnel je vais me consacrer à d'autres projets qui me tiennent à cœur et dont le caractère innovant devrait bousculer l'ordre établi... Comme, par exemple, promouvoir "l'Ecole à l'envers", un mode nouveau d'enseignement supérieur, inspiré des initiatives prises aux USA dans les universités les plus prestigieuses telle que Stanford, en Californie.

Gérard SCHRAMBACH

2) Présentation des comptes du 01/10/2012 au 30/09/2013 et vote d'approbation

Monsieur LARERE détaille les différents postes :

Il est à noter qu'après l'ensemble des travaux réalisés, nous clôturons l'année avec un excédant de 4593.00 € que nous vous proposons de reverser dans les réserves.

Les Frais administratifs et de gestion restent pratiquement à l'identique.

On remarque que les frais de contentieux ont dépassé le budget (3 891€) de 2 391€.

Il est rappelé qu'un résident a réalisé des travaux en 2008 après autorisation de la mairie et sans accord écrit de l'AFUL. Le comité de l'époque a assigné cette personne. Le comité actuel avait proposé une médiation et demandé le remboursement des frais d'avocat, le résident a refusé. Cette affaire a été plaidée au Tribunal de Grande Instance et un jugement sera rendu le 18 février 2014.

Monsieur Aurain demande si quelqu'un d'autre a fait la même chose ?

La partie adverse plaide la différence de traitement entre elle et d'autres résidents qui auraient réalisé des travaux à l'arrière de leurs maisons sans autorisation.

Madame Hania demande de quel tribunal l'AFUL dépend ?

L'association dépend de Melun

Les frais de personnels : petits travaux, conception et mise en place du nouveau logiciel de gestion dédié à la gestion globale de l'AFUL.

La sécurité : contrôle d'accès avec les cartes RFID payées par le résident donc sans incidence sur le budget.

Le centre de loisirs : l'achat de tables, chaises, parasols, a été jugé nécessaire pour accueillir les résidents dans de meilleures conditions de confort.

Les animations et fêtes des loisirs : la paella a été réglée par l'AFUL mais la participation des résidents est comptabilisée en recettes, la fête du fruit s'est ajoutée aux fêtes existantes.

Piscine : salaires MNS selon un planning plus adapté à la fréquentation, économie du gaz et de l'eau (pas de fuites, ni d'inondation), des stocks de produits ont dû être reconstitués, achat de sièges et transats. Le nouveau mode de gestion de la piscine a permis de réduire les coûts de 12000€

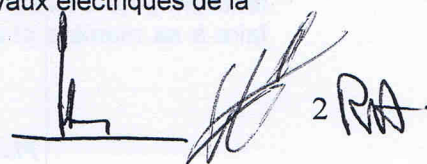
La fréquentation importante de cet été a obligé pendant une semaine de décompter des ascendants et descendants en invitations pour une raison de sécurité.

Le comité peut modifier et adapter les règles du règlement du centre de loisirs en fonction des situations nouvelles.

Travaux piscine : dépense plus importante que prévue car la plage piscine a été agrandie de 10 m2 supplémentaires pour s'adapter aux dimensions des barrières métalliques. L'arrachage et l'évacuation des pyracanthas se sont ajoutés au devis initial ainsi que la réfection de la pente d'évacuation des eaux usées.

Travaux centre de loisirs : Des économies ont pu être réalisées sur les travaux électriques de la terrasse exécutés par Marc Renon et David Duarte.

L'achat des baby-foot a été reporté pour respecter le budget global.

Handwritten signature and initials, possibly "RA", with the number "2" written next to them.

Espaces verts : Agencement de plantations au bord de la nouvelle plage ce qui crée une ligne visuelle et sécurise l'accès au bassin.

Madame Lefebvre demande pourquoi le paiement des charges commence en novembre ?

Les comptes étant arrêtés fin septembre depuis le vote en AGO 2013 les appels de charges pour les résidents qui paient par chèque commencent en novembre ce qui assure la continuité du règlement des salaires et des fournisseurs.

Et ce décalage permet aux résidents qui paient leurs charges par prélèvement et qui en font la demande écrite avant la fin juillet de régler sur 9 mois au lieu de 6 mois.

Vote d'approbation des comptes du 01/10/2012 au 30/09/2013

OUI - 84

NON - 1

ABSTENTION - 0

3)Vote pour affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau

OUI - 85

NON - 0

ABSTENTION - 0

4)Appel à nouveaux syndics :

Madame Vanessa Hania

Madame Odile Kuperfis

Monsieur Philippe Hennebelle

Monsieur Sebastien Moreau

Monsieur Alain Perrard

5)Ratification des nouveaux syndics

Les nouveaux syndics sont cooptés à l'unanimité.

Les anciens syndics : Magali Balland, Joëlle Haddad, Françoise Bourillot, Mickaël Creuzevault, David Duarte, Vincent Larère, Pierre Perezan sont reconduits dans leur mandat.

Marc Renon quitte le comité. Il est applaudi pour le travail effectué au cours de son mandat.

6)Présentation du budget pour la période du 01/10/2013 au 31/09/2014, vote d'approbation du budget de fonctionnement et choix des investissements

Le poste administratifs, CDD frais personnel, nettoyage, centre de loisirs sont stables.

Pour la sécurité, la protection électronique a remplacé les gardiens de nuit et réduit le coût annuel du gardiennage de 12000€.

Piscine : les salaires MNS tiennent compte d'un planning mieux agencé qu'auparavant, les produits stockés permettront de commencer la saison, la location du robot est plus rentable que son achat, l'entretien des bassins prévoit le changement d'une partie des canalisations.

Travaux centre de loisirs :

- Terrains de pétanque : il faut réalisé un tapis avec des gravillons le coût proposé est de 2500€
- Les vestiaires : l'eau stagne car la pente est insuffisante, la dalle est flottante il faudrait la rehausser et installer de nouveaux sanitaires (toilettes suspendues).
Coût des vestiaires femmes avec raccordement et évacuation : 16000€
Coût des vestiaires hommes avec raccordement et évacuation : 14000€
Rénovation menuiseries bâtiment : 14000€

4 Solutions sont mises au vote

Solution 1 (carton jaune) – **Total 2500€**

Pétanque 2500€

Solution 2 (carton rose) – **Total 18500€**

Pétanque 2500€

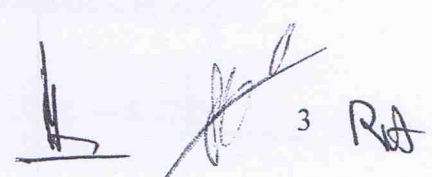
Vestiaires femmes 16000€

Solution 3 (carton bleu) – **Total 46500€**

Pétanque 2500€

Vestiaires femmes 16000€

Vestiaires hommes 14000€

 3 RA

Menuiserie bâtiment 14000€
Financement avec appel exceptionnel de 75€/lot

Solution 4 (carton vert) – **Total 46500€**

Pétanque 2500€
Vestiaires femmes 16000€
Vestiaires hommes 14000€
Menuiserie bâtiment 14000€

25800€ financés par le budget 2014 et la différence auto financée par les réserves en 2014 sera ré imputée aux réserves en janvier 2015 à l'Euro près.

Vote d'approbation du budget de fonctionnement

OUI - 84
NON - 1
ABSTENTION - 0

Vote d'approbation de la solution choisie pour les investissements

Solution 1 2 voix
Solution 2 32 voix
Solution 3 1 voix
Solution 4 50 voix

7)Vote pour autoriser l'accès au centre de loisirs à la police nationale et à la police municipale sur appel d'un membre du comité

OUI - 85
NON - 0
ABSTENTION - 0

8)Vote pour ajouter la couleur noire lors du remplacement des tuiles d'origine

OUI - 84
NON - 1
ABSTENTION - 0

9)Réponses aux questions écrites déposées au bureau de l'AFUL avant le 10/01/2014

Les copies des courriers sont jointes au procès verbal

Premier courrier concernant une marque sur la voirie,
le résident doit s'adresser à la mairie car les voies sont municipalisées ou régler ce problème avec l'auteur des marques.

Deuxième courrier concernant la convocation de cette assemblée générale

Les commentaires faits par ce résident concernent les copropriétés. Les AFUL ne sont pas régies par les mêmes règles, les seules références sont le cahier des charges et les statuts (confirmation écrite de la chambre des propriétaires du 1/09/2010)

Troisième courrier concernant le terrain de pétanque

Ce point débattu ci-dessus a reçu une réponse favorable

10)Questions dans la salle

Stationnement d'une voiture blanche avenue de Tournan

la police a mis des marques blanches au sol pour voir si le véhicule est déplacé.

S'il reste à la même place il pourra être enlevé.

Certains résidents ont reçu un courrier d'ERDF qui demande l'autorisation pour accéder aux compteurs pour effectuer le relevé.

C'est une démarche normale de l'administration.

La présentation de l'Assemblée Générale sera envoyée via comaful@free.fr

Le Président,
Gérard SCHRAMBACH



Les scrutateurs,
Roland AURAIN Philippe HENNEBELLE



du 14.1.2014

Mesdames, Messieurs,

Je suppose que c'est dans le cadre de vos fonctions de
représentative des loisirs au sein du Comité que Madame
Magali Radford a imaginé le jeu qui consiste à
peindre des caractères en blanc sur la chaussée devant
les bords de la voirie.

Je ne pense en effet imaginer qu'un membre du
comité directeur de notre instance puisse proposer
une telle initiative s'il n'est content par l'accord
du comité.

C'est donc à lui que je m'adresse pour savoir
comment il a l'intention de faire disparaître
les dites inscriptions.

A défaut, qu'il se désocie politiquement de nous
à l'ensemble générale du comportement de l'
un de ses membres.

Je vous prie d'agréer l'assurance de
mes sentiments distingués.

JP Cabarro

JP CABARROT
39 avenue du Châtelet
77150 LESIGNY.

L'Orée le 10 janvier 2014

Mesdames, Messieurs

Cette question écrite pour vous demander de bien vouloir réaménager les terrains de
boulles du Centre de Loisirs.

En effet, cet été et à l'automne nous avons commencé à animer le Centre de Loisirs avec
deux séances les mercredi matin et samedi matin en alternance avec les joueurs du Parc
de Lesigny.

Les terrains, trop sablonneux demandent à être aménagés car trop sables. Après
plusieurs séances nous avons abandonné l'Orée au bénéfice du Parc pour les deux
séances hebdomadaires.

C'est dommage car outre l'animation, nous avions coutume de boire un verre au
snack...

Merci de prendre notre demande en considération et de nous proposer pour 2014 une
surface adaptée en qualité et en surface.

Bien à vous

JP Paul CABARROT

JP Cabarro

53 avenue d'Armainvilliers
77150 LESIGNY
mail : pkoell@gmail.com
mob : 0033609033539

Lesigny, le 05 janvier 2014

AFUL DE L OREE
Place Crécy
77150 Lesigny

A l'attention du Président

Objet : convocation pour l'AG du 24 janvier 2014

Question écrite

Monsieur le Président je souhaite que vous traitiez personnellement les éléments de mon courrier et que vos réponses soient portées intégralement sur le compte rendu de l'AG.

Je me suis permis par un courrier recommandé dont vous avez accusé réception en date du 18 Décembre 2013, d'attirer votre attention sur la non conformité de la convocation qui m'est parvenue quelques jours au paravent.

Vous n'avez pas daigné répondre à ce courrier.

Je confirme donc après m'être renseigné auprès de juristes compétents que la convocation adressée à l'ensemble des résidents de l'Orée n'est pas conforme ni dans la forme ni dans le fond, et que tous votes ou approbations quelconques appuyés sur la base de ce texte seront contestables et de fait nuls

Les points relevés sont les suivants :

Les comptes :

La convocation doit obligatoirement comporter un jour et un horaire ou tout résident doit pouvoir prendre connaissance au bureau de l'ensemble des comptes et recevoir les explications concernant chaque dépense avant la tenue de l'Assemblée Générale Dans notre cas il n'est fait aucune mention d'une telle visite.

Les résultats

Aucune explication préalable n'est donnée, on ne sait pas aujourd'hui pourquoi certains chapitres augmentent ou diminuent et sont de fait incontrôlables et invérifiables

Les votes

Aucune résolution écrite n'est présentée et détaillées à l'ordre du jour, donc aucun vote ne sera légal

Budget

Aucune explication sur les dépenses non courantes n'est donnée, Aucun document décrivant les travaux n'est joint, (ni plan ni devis) donc on ne peut comprendre la teneur ni la localisation des dépenses. Aucun comparatif d'entreprises permettant aux résidents d'effectuer un choix avant l'AG, n'est fourni

Ces derniers points empêchent tout résident absent de voter en connaissance de cause pour approuver tel ou tel engagement de dépenses soit par courrier soit par procuration.

Compte tenu du problème posé récemment par l'avancement des cotisations annuelles, diligemment par le Président, prétextant une exigence des banques, ce qui était inexact, et sans doute admis un peu tard par celui-ci, car certains d'entre nous ayant contestés ont reçu l'autorisation de régler les charges aux anciennes dates. Par ailleurs aucune résolution dans ce sens n'avait été prise lors de la dernière assemblée générale ni aucun état d'urgence intervenu d'une manière non prévue et qui aurait permis au Président de procéder ainsi. Il est permis de se poser quelques questions

Mon but n'étant pas d'enrayer le fonctionnement de l'AFUL, dont j'ai moi-même fait partie pendant quelques années, je sais le travail que cela représente, notamment pour la piscine, le restaurant, les travaux, etc... mais il est dommage que le Président qui dirige l'AFUL puisse présenter de tels documents d'abord pour percevoir nos cotisations 2 mois avant l'échéance normale et juste avant la fin de l'année ou les dépenses pour tout le monde sont importantes, et convoquer une Assemblée Générale d'une manière aussi peu cohérente.

Désolé je ne souhaite pas prendre la présidence de l'AFUL et souhaite simplement aux successeurs de respecter les lois basiques et que les bénévoles qui œuvrent pour l'ensemble des résidents soient traités de manière humaine..

Recevez Président, mes salutations distinguées.

P KOELL

