



E-mail : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
Téléphone : 01.70.33.74.76  
Site internet : [www.parcdelesigny.com](http://www.parcdelesigny.com)

Lésigny, le 11 mars 2024

## **Assemblée Générale Ordinaire Convocation 2024**

Les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny » sont invités à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence du Parc de Lésigny qui se tiendra le :

**Mercredi 3 Avril 2024 à 20 heures 30 à la Salle de Spectacle "l'Entre Deux"**

**Complexe de l'Entre Deux Parc, Avenue des Hyverneaux 77150 LESIGNY**

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire est le suivant :

1. Rapport moral du Président ;
2. Présentation de l'organisation de l'AFUL et élection des nouveaux membres du Comité Syndical ;
3. Rapport d'activité des différentes commissions pour l'année 2023 ;
4. Approbation des comptes de l'année 2023 et quitus au comité ;
5. Approbation du budget prévisionnel pour 2024 ;
6. Approbation du programme prévisionnel d'investissement ;
7. Fixation du montant des cotisations pour l'année 2024 visant à déterminer les dépenses courantes ;
8. Fixation du premier acompte des cotisations pour l'année 2025 ;
9. Questions diverses.

Nous vous prions de venir personnellement assister à cette Assemblée ou de vous y faire représenter, conformément aux dispositions statutaires, par votre conjoint, ascendant, descendant majeur ou tout autre propriétaire de l'ensemble immobilier.

Les mandats se donnent par écrit à l'aide du pouvoir joint à la présente convocation et tout mandataire ne peut détenir plus de dix pouvoirs.

Fin de faciliter l'émargement de la feuille de présence et l'éventuelle remise des pouvoirs, vous pouvez vous présenter à partir de 20 heures.

Nous vous précisons que :

1. L'accès à la salle est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité en cours de validité ;
2. L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans règle de quorum, et les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés ;
3. Tout propriétaire peut demander au Comité Syndical, par écrit et avant le 27 mars 2024, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'une ou plusieurs questions complémentaires, qui seront traitées dans la rubrique "questions diverses" lors de l'Assemblée Générale.

Sont joints à la présente convocation les documents suivants :

1. Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
2. Rapport moral du Président ;
3. Présentation de l'organisation de l'AFUL ;
4. Rapport de la commission des Finances
5. Comptes au 31/12/2023 ;
6. Budget prévisionnel 2024 ;
7. Rapport d'activité des différentes commissions ;
8. Pouvoir.

En sus de la présente convocation, les documents suivants seront consultables en ligne à compter du jeudi 14 Mars 2024 sur le site internet de l'AFUL, rubrique « Documents confidentiels » avec le code d'accès AG77150 ou directement au bureau de l'AFUL :

Commission des Finances :

- Le bilan (actif/passif) ;
- Le compte de résultat détaillé ;

Commission des Travaux :

- Bilan de l'année 2023 ;
- Présentation des travaux envisagés pour l'année 2024 ;

Commission des Loisirs :

- Bilan de l'année 2023 ;
- Résultats de l'enquête de satisfaction réalisée pour la saison 2023 ;
- Prévisions pour l'année 2024 ;

Commission Administrative et Juridique :

- Bilan de l'année 2023 ;
- Prévisions pour l'année 2024 ;

Commission Sécurité :

- Bilan de l'année 2023 ;

Commission Tournage - Accueil des nouveaux résidents :

- Bilan de l'année 2023 ;

Nous vous remercions par avance de votre participation et vous prions de croire Madame, Monsieur, en notre dévouement.

## Assemblée Générale Ordinaire

### Texte des résolutions

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir délibéré, entendu les explications données par le Comité syndical et obtenu les réponses aux questions posées, se prononce sur chacune des résolutions suivantes :

#### **Première résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'élection de nouveaux candidats en qualité de membres du Comité syndical.

#### **Deuxième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

#### **Troisième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2024.

#### **Quatrième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 75 000 €.

#### **Cinquième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2024 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120 € pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs).

#### **Sixième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2025 à la somme de 600 €.

#### **Septième résolution (commission des loisirs) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs.

#### **Huitième résolution (commission des loisirs) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le nombre d'invités par jour et par lot à 6 personnes.

#### **Neuvième résolution (commission des loisirs) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de mettre en place le système des invitations selon le mode suivant : 20 invitations possibles du lundi au vendredi et 8 invitations possibles du lundi au dimanche.

#### **Dixième résolution (commission des loisirs) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de donner la possibilité aux résidents, sans décompter d'invitation, de pouvoir inviter jusqu'à 4 personnes par jour, le lundi-mardi-jeudi-vendredi entre 12h00 et 14h30 (**accès limité uniquement au snack**).

#### **Onzième résolution (commission des travaux) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve que tout résident qui dépose des déchets dans les parties communes se verra facturer la remise en état de la zone concernée.

#### **Douzième résolution (commission des travaux) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le fait de pouvoir donner accord à chaque propriétaire de recevoir par voie dématérialisée en RAR (E-RECOMMANDE) les convocations et les PV d'Assemblée Générale ; inscription lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## Rapport moral du Président

Mesdames, Messieurs, Chers résidents,

Avant toute chose, je tiens à remercier chaleureusement Philippe POTEL, Jean Christophe MIOCHE ainsi que Mickael THOMAS et Philippe DUBOIS qui ont œuvré, pour certains durant de nombreuses années, pour notre résidence et ont consacré du temps et de l'énergie au service du bien commun.

Je remercie également Monsieur le Maire, Michel PAPIN et ses adjoints ainsi que la Police Municipale qui ont démontré, une fois de plus, une très grande disponibilité et réactivité tout au long de cette année.

L'année 2023 a été marquée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et le vote de la mise en place du nouveau système de chauffage de notre piscine. Celui-ci place notre résidence dans une démarche économique et éco-responsable.

Je remercie l'ensemble des membres du Conseil Syndical actuel et futur pour leur engagement sans faille.

Notre résidence, gérée par des propriétaires bénévoles soucieux d'entretenir et de défendre ce cadre de vie, est un trésor qu'il faut continuer de préserver.

### Communication

Afin de fluidifier la communication entre l'AFUL et les résidents, je vous rappelle que vous pouvez communiquer directement aux membres du Comité Syndical vos remarques, demandes ou suggestions :

- Commission des Loisirs : [loisirs@leparcdelesigny.com](mailto:loisirs@leparcdelesigny.com)
- Commission des Finances : [trésorerie@leparcdelesigny.com](mailto:trésorerie@leparcdelesigny.com)
- Commission Administrative et Juridique : [juridique@leparcdelesigny.com](mailto:juridique@leparcdelesigny.com)
- Commission des Travaux : [travaux@leparcdelesigny.com](mailto:travaux@leparcdelesigny.com)
- Commission Sécurité : [securite@leparcdelesigny.com](mailto:securite@leparcdelesigny.com)
- Commission Communication : [communication@leparcdelesigny.com](mailto:communication@leparcdelesigny.com)

Bien évidemment, l'adresse mail générale : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com) demeure.

Le Président Gérald RAMEZ.

**Présentation de l'organisation de l'AFUL**  
Situation au 3 avril 2024

I/ Composition du Bureau\* membres du comité syndical sortants

Président	Vice-Président	2 <sup>ème</sup> Vice-Président	Trésorier	Trésorier adjoint	Secrétaire	Secrétaire adjoint	Délégués des commissions
Gérald RAMEZ*	Michel DUMONT	Jean-Michel DALBIN*	Michel DUMONT	Gérald RAMEZ*	Sophie GORINS	Caroline NAVAILLES*	Responsable ou adjoint des commissions concernées

II/ Composition des Commissions\* membres du comité syndical en fin de mandat

<u>Commission Finances</u>	<u>Commission Travaux et Espaces verts</u>	<u>Commission Loisirs</u>	<u>Commission Administrative et Juridique</u>	<u>Commission Sécurité</u>	<u>Commission Communication et Informatique</u>
Michel DUMONT	David PLATEL	Sabine VESNAT*	Jean Michel DALBIN*	Philippe POTEL*	Dan ZLOTNIK*
Gérald RAMEZ*	Philippe DUBOIS*	Michel DUMONT	Sophie GORINS	Paulo PINTO	Caroline NAVAILLES*
	<u>Syndics :</u> Jean-Christophe. MIOCHE* Alain SALMASO	<u>Syndics :</u> Paulo PINTO Caroline NAVAILLES*	<u>Syndics :</u> Mickael THOMAS* Patrick SILIBERTO Romain DAVOINE Stéphanie RELUT		<u>Syndics :</u> Romain DAVOINE Alain VINCENT Jean-Christophe MIOCHE* Mickael THOMAS*
Tenue des comptes et des différents registres comptables de l'AFUL. Détenue de l'encaisse. Gestion des comptes en banque ou chèques postaux pour le compte de l'AFUL.	Travaux courants Travaux exceptionnels votés en A.G.E (de la mise en concurrence à la réception du chantier). Gestion du personnel (jardiniers et des espaces verts) et de leurs outils de travail.	Administratif du C.D.L. (invitations, fiches familiales, droits d'accès). Administration du Centre de Loisirs (gestion du personnel et des infrastructures, réalisation de mises en concurrence / appel d'offres quand nécessaire).	Veille juridique. Application du Cahier des charges. Accueil des nouveaux résidents.	Sécurité du C.D.L. (gardiennage, codes d'accès et caméras du C.D.L.). Sécurité de la résidence (rondes, voisins vigilants). Sécurité des événements.	Prestataire Informatique. Site internet. Réseau Câblé. News, Parc Infos et autres communications. Tournages

**Election de nouveaux membres au Comité Syndical**

Se présentent au vote de l'Assemblée Générale sur l'élection des membres du Comité Syndical :

- Gérald RAMEZ (3ème mandat)
- Caroline NAVAILLES (3ème mandat)
- Dan ZLOTNIK (3ème mandat)
- Sabine VESNAT (2ème mandat)
- Jean-Michel DALBIN (2ème mandat)
- Louise GERARD (cooptée, 1er mandat)
- Hervé NOIRBUISSON (coopté, 1er mandat)
- Eric MENARD (coopté, 1er mandat)
- Nathalie COLONNA D'ISTRIA (1er mandat)

Étant entendu que la composition définitive du Comité Syndical sera communiquée aux résidents courant avril 2024.

## Rapport de la Commission des Finances

La commission des finances examine les questions liées au budget et au fonctionnement.

A ce titre, elle doit avoir une vision globale, et d'une certaine manière, stratégique au plan financier et économique dans le respect des exigences statutaires.

Le bilan présenté cette année s'inscrit dans cette volonté d'équilibre et de respect du mandat qui nous a été confié par les résidents.

### Bilan de l'exercice 2023 :

Vous trouverez ci-après, les documents suivants :

- L'état préparatoire du bilan simplifié du 01/01/2023 au 31/12/2023 ;
- L'état préparatoire au compte de résultat simplifié ;
- La proposition de budget pour l'exercice 2024.

Les comptes définitifs de 2023 (bilan actif/passif détaillé) seront disponibles à compter du 14/03/2024 sur notre site internet, rubrique « documents confidentiels », ou consultables au bureau de l'AFUL exclusivement sur rendez-vous aux heures d'ouverture du secrétariat.

Les charges courantes de 2023 se sont élevées à la somme de 683 904 euros et les dépenses liées aux investissements et travaux ont été comptabilisées pour la somme de 90 454 euros.

Le budget prévisionnel ayant été soumis à votre approbation lors de la précédente Assemblée Générale faisait état de 734 350 euros de dépenses / charges.

Les recettes de 2023 ont été de 762 170 euros dont 722 000 euros de cotisations, 7 150 euros de recettes liées aux tournages, 1 800 euros de frais de vente, 6 500 euros de location de snack, 1 367 euros de fermage et 23 353 euros d'autres produits.

### Budget prévisionnel de l'exercice 2023 :

Les charges courantes sont budgétées à 662 050 euros et les investissements seront de 75 000 euros. Le total des dépenses imputables à l'exercice 2024 s'élèvera donc à la somme de 737 050 euros.

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	1 305	1 305					
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains	611 324	1 647 165	2 258 489	2 187 657	70 833	3.24	
	Constructions	1 441 783	1 168 387	273 396	324 515	51 119	15.75	
	Installations techniques, matériel et outillage	416 291	334 523	81 767	53 366	28 402	53.22	
	Autres immobilisations corporelles	2 470 703	142 949	2 613 653	2 565 538	48 115	1.85	
	Immobilisations en cours	52 844		52 844		52 844		
	Avances et acomptes	291 016		291 016		291 016		
	<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence								
Autres participations								
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés	15		15		15			
Prêts								
Autres immobilisations financières	1 000		1 000		1 000			
<b>Total II</b>	<b>237 157</b>		<b>237 157</b>		<b>237 157</b>			
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés	8 698		8 698	1 367	7 331	536.36	
	Autres créances	1 434		1 434	775	658	84.95	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	545 635		545 635	225 696	319 939	141.76		
Charges constatées d'avance (3)	7 534		7 534	8 479	944	11.14		
<b>Total III</b>	<b>563 301</b>		<b>563 301</b>	<b>236 317</b>	<b>326 984</b>	<b>138.37</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>326 144</b>		<b>326 144</b>	<b>236 317</b>	<b>89 827</b>	<b>38.01</b>		

(1) Travaux de construction

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2023	31/12/2022	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	157 534	116 411	41 123	35.33
	Report à nouveau				
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	78 265	78 733	467	0.59
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	<b>Total I</b>	235 799	195 143	40 656	20.83
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	<b>Total II</b>				
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	<b>Total III</b>				
	<b>DETTES (I)</b>				
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
<b>Dettes d'exploitation</b>					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 181	29 605	44 576	150.57	
Dettes fiscales et sociales	15 967	6 401	9 556	149.29	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	207	5 168	4 960	95.99	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)				
	<b>Total IV</b>	90 345	41 173	49 172	119.43
	Ecarts de conversion passif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		326 144	236 317	89 827	38.01

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

90 345

41 173

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023			Exercice N-1 31/12/2022		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	747 327		747 327	655 024		92 303	14.09
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	747 327		747 327	655 024		92 303	14.09
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits			3 901	4 808		907	18.66
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			751 228	659 832		91 396	13.85
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			570 457	490 265		80 191	16.36
Impôts, taxes et versements assimilés			26 088	20 949		5 139	24.53
Salaires et traitements			63 632	57 592		6 040	10.49
Charges sociales			23 360	13 799		9 562	69.29
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1	169		169	99.58
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			683 538	582 775		100 763	17.29
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			67 690	77 057		9 367	12.16
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2023	12	31/12/2022	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	4 367		2 321		2 045	88.12
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>	4 367		2 321		2 045	88.12
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilés (4)						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>						
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	4 367		2 321		2 045	88.12
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	72 057		79 379		7 322	9.22
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 575		100		6 475	NS
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>	6 575		100		6 475	NS
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	367		746		379	50.85
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>	367		746		379	50.85
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	6 209		646		6 854	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	762 170		662 254		99 916	15.09
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	683 904		583 521		100 384	17.20
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	78 265		78 733		467	0.59

\* Y compris : Relevance de crédit bail mobilier

4 434

<b>BUDGET PREVISIONNEL 2024</b>	
<b>RECETTES / PRODUITS</b>	
Cotisations des résidents non démissionnaires (596 lots) : 1200 € de cotisation annuelle	715 200,00 €
Cotisations des résidents démissionnaires (5 lots) : 1120 € de cotisation annuelle	5 600,00 €
Location du snack du samedi 11 mai au dimanche 8 septembre 2024	6 500,00 €
Location du champ (annuel)	1 400,00 €
Tournages	4 150,00 €
Intérêts des livrets d'épargne	4 200,00 €
<b>TOTAL GENERAL DES RECETTES / PRODUITS :</b>	<b>737 050,00 €</b>
<b>DEPENSES / CHARGES</b>	
<b>COMMISSION DES FINANCES</b>	
Rémunération chargée Alexandra (Secrétaire assistante)	23 000,00 €
Rémunération chargée jardinier	41 381,00 €
Rémunération chargée Responsable entretien	59 345,00 €
Participation eau, café, thé du personnel et AFUL	500,00 €
Noël des salariés	200,00 €
Electricité et gaz locaux	8 500,00 €
Eau locaux	200,00 €
Contrat de nettoyage des locaux	3 014,00 €
Petits équipements	1 000,00 €
Maintenance photocopieur	4 250,00 €
Fournitures administratives	5 000,00 €
Carburants	2 000,00 €
Leasing copieur SHARP	2 500,00 €
Assurances	10 000,00 €
Honoraires Cabinet Comptable + SOCIAL	10 150,00 €
Frais postaux + PV AG RAR	6 000,00 €
Etrennes (Facteur / Eboueurs)	100,00 €
Téléphonie	1 200,00 €
Frais de banque	2 020,00 €
Trésor Public (Taxe foncière et contribution audiovisuel)	22 000,00 €
Frais d'Assemblée par correspondance	2 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION DES FINANCES</b>	<b>204 360,00 €</b>
<b>COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE</b>	
Budget juridique relatif à l'application du Cahier des charges (frais de recommandés, d'Avocat et de procédure)	10 000,00 €
Téléphonie	100,00 €
Dépense diverses	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE</b>	<b>11 100,00 €</b>
<b>COMMISSION COMMUNICATION / INFORMATIQUE / CABLE /TOURNAGES</b>	
<b>Charges</b>	
Maintenance ID CONCEPT	10 700,00 €
Maintenance Réseau Numéricâble	18 400,00 €
Abonnement ZOOM	220,00 €
Abonnement WIX.com	180,00 €
Abonnement DROPBOX	350,00 €
Abonnement ENZOCARD (carte C.D.L.)	2 000,00 €
<b>Dépenses</b>	

Provision sur 2 ans pour achat écran pour information dans le C.D.L.	3 000,00 €
Dépense diverses	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION COM / INF / CABLE / TOURNAGES</b>	<b>35 850,00 €</b>
<b>COMMISSION SECURITE</b>	
<b>Charges</b>	
Vidéosurveillance du Centre de Loisirs et de l'AFUL (contrat SECURITAS)	2 000,00 €
Gardiennage du Centre de Loisirs sur l'année 2023	58 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
Entretien / réparations matériel de vidéosurveillance	6 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION SECURITE</b>	<b>66 000,00 €</b>
<b>COMMISSION DES LOISIRS / CENTRE DE LOISIRS</b>	
<b>Charges</b>	
Rémunération chargée des Maîtres Nageurs Sauveteurs	22 000,00 €
Electricité et gaz C.D.L.	100 000,00 €
Forfait balles jaunes	150,00 €
Eau C.D.L.	3 000,00 €
Téléphonie C.D.L.	40,00 €
Contrat de nettoyage du C.D.L.	22 000,00 €
Produits entretien piscine	45 000,00 €
Adoucisseur/curage bac à graisse/nettoyage hotte	1 000,00 €
Contrats de maintenance et entretien du matériel snack	2 000,00 €
Matériel (palmes, masques, bouées, accessoires Aquagym) et Pharmacie M.N.S.	2 500,00 €
Entretien / réparation équipements (filets basket, table ping-pong, Tyrolienne ...) C.D.L.	6 000,00 €
Animations sportives par professeurs	4 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
<b>Snack</b>	
Vaisselle	1 000,00 €
<b>Piscine</b>	
Parasols Piscine	2 000,00 €
Pieds de parasols Piscine	500,00 €
<b>Animations</b>	
Pots d'ouverture et fermeture C.D.L. + Lésignades	4 000,00 €
Soirées dansantes (DJ et orchestre)	5 000,00 €
Feu d'artifice	400,00 €
Achat matériel hifi autonome	2 000,00 €
Achat de bracelets invitations	50,00 €
Halloween	1 000,00 €
Noel (décorations et animations)	3 000,00 €
Animations hivernale (fév/mars)	1 000,00 €
Achats et aléas divers	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION LOISIRS</b>	<b>228 640,00 €</b>
<b>COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS</b>	
<b>Charges</b>	
Location cuve CO2 MESSER	2 500,00 €
Contrôles réglementaires diverses	4 000,00 €
Achat pièges chenilles	500,00 €
Entretien / réparations autos	5 000,00 €
Entretien / réparations engins agricoles	20 000,00 €
Entretien massifs (fleurs, terreau, copeaux) et pelouses	2 500,00 €

Vêtements de travail	1 000,00 €
Remplacement barrières normandes cassées près de l'école	2 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
Renforcement et centralisation des commandes de l'éclairage du C.D.L..	5 000,00 €
Mise en place de l'arrosage automatique	500,00 €
Remplacement des barrières de protection vétuste pourtour piscine.	7 500,00 €
Support plongeur + caniveau	1 000,00 €
Réfection partielle des joints de sol du grand et petit bassin.	10 000,00 €
Achat de pièces de secours et renouvellement divers matériels piscine (Pompes de filtrations/démarrateur/chauffage etc...)	1 000,00 €
Suite de la campagne d'abattage d'arbres + plantations	10 000,00 €
Finalisation du réaménagement de la zone déchets verts.	5 000,00 €
Réparation du pont du RU situé à l'arrière du C.D.L.	2 000,00 €
Cuisine : étude et lancement	40 000,00 €
Changement sable de filtration	13 000,00 €
Carrelage pédiluve	1 000,00 €
Sécurité	300,00 €
Remplacement clapet Aspi	2 000,00 €
Jachère fleurie	1 000,00 €
Panier Parasol	300,00 €
Boucle portillon de sortie	3 000,00 €
Caniveaux périphériques	500,00 €
Ventouse porte d'accès	500,00 €
Formation salariés	2 000,00 €
Location matériel (nacelle, pelleteuse...)	10 000,00 €
Remplacement porte Chlore	3 000,00 €
Gravillonnage	2 000,00 €
Remplacement KANGOO	23 000,00 €
Achats et aléas divers	10 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS</b>	<b>191 100,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL DEPENSES / CHARGES</b>	<b>737 050,00 €</b>

**L'année 2023** a été marquée par plusieurs changements au niveau de l'équipe des Travaux et Espaces Verts. Nous avons embauché début mai un nouveau Responsable Technique (Francisco) afin de gérer, au quotidien, les différentes missions nécessaires au bon fonctionnement de nos équipements et de l'entretien de nos espaces verts ainsi que du C.D.L.. Une autre embauche (Robin) a eu lieu en octobre pour compléter l'équipe et renforcer nos compétences dans la bonne gestion de nos espaces verts.

Avant le lancement de notre saison estivale avec en point orgue l'ouverture du C.D.L., un très grand nombre de projets a pu être finalisé grâce à de nombreux bénévoles (membres de l'AFUL ou non) qui ont participé au nettoyage de notre piscine et de l'ensemble du C.D.L., au montage de l'extension de la pergola ainsi qu'au réaménagement de l'espace Lounge, au remplacement de la canalisation de CO2, à la rénovation des pompes ainsi que le changement de l'armoire électrique pour la partie filtration, à l'embellissement de nos massifs et à de nombreuses autres actions. Nous profitons aujourd'hui dans l'écriture de ce bilan pour les remercier toutes et tous pour leur implication et dévouement.

Par ailleurs, un grand nettoyage de nos différents locaux a été lancé afin d'améliorer nos conditions de travail, de stockage et d'entretien de nos équipements. Cette remise à niveau était nécessaire pour permettre à notre nouvelle équipe d'être la plus efficace possible avec l'ensemble des équipements révisés ou réparés. Ce travail continuera avec le changement de notre système de chauffage validé en Octobre 2023.

A partir de l'automne, nous avons lancé un grand projet sur l'entretien de nos espaces verts en commençant par le nettoyage de la zone de compostage des déchets issus du broyage des branchages. La réorganisation de la zone, nous permettra de travailler sur trois aspects : le stockage de la terre obtenu à partir de notre compostage pour boucher les trous dans les espaces verts et pour entretenir nos massifs, le stockage des résidus des campagnes de broyage afin de les utiliser pour le paillage de nos parterres et la création d'une « pépinière » afin de replanter et fortifier les jeunes pousses collectées dans nos espaces verts. La réalisation en interne de nombreuses prestations sur l'ensemble de notre résidence, nous permettra un meilleur contrôle de nos dépenses.

Au cours de **l'année 2024**, nous poursuivrons nos efforts sur l'entretien de nos espaces verts et de notre C.D.L. par de nombreux de travaux et/ou rénovations. Bien entendu, l'implantation ainsi que la mise en service de notre nouveau système de chauffage par PAC est notre plus grand projet. D'autres projets seront lancés comme la réparation du pont du ru avec en particulier une amélioration du drainage, le remplacement de notre sable de filtration afin de garantir une bonne qualité de notre eau de baignade, la réparation de carrelage ainsi que la réfection des joints, la rénovation du plongeoir avec la sécurisation de son emplacement, le démarrage d'une étude pour la création d'une nouvelle cuisine etc.

Par ailleurs, nous allons continuer notre focus sur la sécurisation de nos équipements afin de répondre aux normes qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement du C.D.L. ainsi que pour l'entretien de nos espaces verts. Un projet de réparation de nos équipements de jeux pour enfants comme la tyrolienne est en cours. Le projet PAC nous permettra également de mettre aux normes en vigueur un grand nombre de nos équipements pour la chaufferie. Pour les espaces verts, nous continuerons de reboucher systématiquement les trous ainsi que procéder à l'abattage de arbres malades ou dangereux. Un premier recensement de ces derniers a déjà eu lieu.

Nous continuerons l'entretien et l'aménagement de nos espaces verts comme le remplacement ou l'implantation de barrières normandes suite à la restitution de terrains, l'accessibilité et l'agencement de la zone de compostage avec la pépinière et enfin l'utilisation de notre épaveuse pour l'entretien des sous-bois, des fossés et des haies. Au cours de l'année, nous ferons des essais pour l'implantation d'une jachère fleurie dans nos espaces verts pour les embellir et pour limiter les

surfaces de tonte.

## Rapport de la Commission Loisirs

Pour la saison 2023, nous avons noté une fréquentation dans le bassin et dans les infrastructures un peu moins intense que l'année précédente qui avait connu des conditions météo exceptionnelles. Les conditions météorologiques de cette saison ont été mitigées. Un beau mois de juin mais un mois d'août très pluvieux. Une forte fréquentation à noter, surtout 2<sup>ème</sup> quinzaine de mai et au mois de juin. Une belle saison 2023, possible grâce à la détermination, au dévouement et à la motivation des bénévoles de la commissions Loisirs, de l'AFUL ainsi que des jardiniers, des maîtres-nageurs, des gardiens et de notre secrétaire.

Nous avons tout mis en œuvre pour vous proposer des activités nautiques, yoga, gym et de belles soirées animées par notre équipe de choc !

### LA PISCINE

Une présence autour du bassin d'environ 120 transats fixes renouvelés.

Les transats blancs sont restés disponibles sur les espaces verts derrière la piscine, beaucoup moins utilisés cette année. Les parasols pourtant neufs, ont présenté quelques soucis d'utilisation que nous allons tenter de résoudre en 2024.

Ouverture du plongeoir avec un protocole de sécurité les après-midis, pour le plus grand plaisir des enfants et des grands.

Une nouvelle équipe de maitres-nageurs a assuré la sécurité autour du bassin. Nous avons constaté quelques manquements dû en majorité à leurs nouveaux horaires qui ne leurs permettaient pas une présence le matin les lundis, mardis, jeudis et vendredis afin d'assurer la mise en place des parasols et autres demandes de résidents.

### LE SNACK

Maintien de l'équipe, « le Bistrot du Parc » composée du Chef Cédric DEGEILH en cuisine et de Kerry au service pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive (fin du contrat de 3 ans). Nous constatons une légère baisse de qualité dans la diversité des plats et dans l'accueil des résidents. Le module snacking indépendant n'a pas rempli totalement les fonctions pour lesquelles nous l'avions installé. Nous l'avons initié pour répondre aux demandes de certains résidents qui attendaient un service snack ciblé et plus rapide, mais il s'avère que ce ne fut pas tout à fait le cas. Nous ne le reprendrons pas en 2024.

L'espace restauration sous la nouvelle pergola a été un franc succès. L'installation, cette année, du toit en plexiglas a permis d'éviter des interruptions de service pendant les orages.

### ANIMATIONS

Maintien des activités au sein du C.D.L.: le baby-foot, mini-golf, pétanque, tennis, Ping-Pong à dispositions des usagers.

Organisation des concerts et des soirées DJ. Nous vous remercions d'avoir été aussi nombreux à y participer. Une mention spéciale à notre animateur de talent (notre ami Paulo) qui a été à l'origine de quelques belles soirées (Mousse, Ados...) qui ont connu un franc succès, à réitérer en 2024.

### LES LÉSIGNADES

Les Lésignades 2023 ont rencontré cette année encore un joli succès. Nos animateurs et organisateurs ont fait en sorte que tous participent et s'amuse le plus possible. Une mention spéciale également à Patrick pour le planning exceptionnel proposé cette année, et aux bénévoles qui ont fabriqué et mis en place les parcours type Koh-Lanta !

Les Lésignades permettent aux nouveaux résidents de découvrir le centre de loisirs, de rencontrer d'autres résidents, de participer aux joutes sportives et de partager d'autres moments de convivialité. C'est un moment important pour la vie de notre résidence.

Les résultats pour cette année 2023 :

Arrive en tête la boucle GRAND MORIN avec 166 points, suivie en deuxième position par la boucle ESBLY avec 146 points, puis en troisième position PETIT PONT avec 143 points.

Nous remercions chaleureusement les participants, tous les capitaines et les bénévoles qui nous ont aidé durant cette semaine. Nous en profitons pour inviter tous ceux qui souhaiteraient rejoindre l'équipe des capitaines à se rapprocher de l'AFUL (loisirs@leparcdelesigny.com).

### **ACCES AU CENTRE DE LOISIRS**

Les fiches familiales sont à jour, n'attendez pas l'ouverture du C.D.L. pour mettre votre fiche à jour, si besoin.

Pour rappel, l'accès au Centre de Loisirs se fait via les portiques. Ils sont activés grâce à votre carte. Cette dernière est strictement personnelle et ne doit pas être fournie à une tierce personne. Des contrôles ponctuels sont mis en place, en cas de non-respect, la carte sera conservée par l'AFUL.

Concernant les invitations, les bracelets seront renouvelés en 2024 vu le retour positif de l'enquête de satisfaction. N'oubliez pas que vous êtes responsables de vos invités, que vous devez rester avec eux jusqu'à leur départ du C.D.L. et que leur comportement est sous votre responsabilité.

### **ENQUETE DE SATISFACTION**

Merci aux résidents qui ont pris le temps de répondre au questionnaire de satisfaction.

Nous constatons que vous êtes nombreux à y répondre. Cette année, vous avez été près de 182 à nous donner votre avis.

L'ensemble des résultats de l'enquête est présent sur le site du Parc de Lésigny.

### **Gardiennage :**

- Les participants ont jugé que l'accueil et l'amabilité des gardiens étaient bonnes
- Ils ont jugé le délai d'attente bon.
- Ils ont jugé que la gestion des entrées était bonne

### **Snack :**

- L'ensemble des participants à l'enquête ont jugé l'accueil, le service, la cuisine, le délai d'attente bons.
- Concernant les retours négatifs : le rapport qualité/prix, la diversité de la carte et le délai d'attente engendrent des remarques et commentaires dont nous devons tenir compte.

### **Animations, activités, soirées :**

- Dans l'ensemble les répondants sont satisfaits, mais une majorité de « sans opinion » se dégage, notamment sur les séances de Yoga et d'Aquagym. Nous serons amenés à communiquer différemment pour attirer plus de monde à profiter de ces activités.

### **Piscine et MNS :**

- Une majorité de satisfaits, surtout sur le nouveau matériel (parasols et bains de soleil).

### **Sanitaires :**

- Toujours une majorité de satisfaits mais attention sur de mauvais résultats sur la propreté des lieux. Thème récurrent sur lequel nous avons beaucoup travaillé avec les équipes de nettoyage mais la propreté des lieux est aussi une responsabilité commune que les résidents doivent respecter.

### **COURTS DE TENNIS/BALLE JAUNE**

Nous sommes aujourd'hui, 235 utilisateurs à réserver nos courts de tennis. Vous trouverez l'application à l'adresse suivante : <https://ballejaune.com/club/tennis-du-parc-de-lesigny>

Sans vous assommer de statistiques, sachez que 1 516 heures ont été réservées sur la saison!

### **LA SAISON 2024**

Nous projetons d'ouvrir le Centre de Loisirs, le samedi 11 mai 2024 jusqu'au dimanche 8 septembre 2024. A ces dates auront lieu, les traditionnels pots d'ouverture et de fermeture.

Nous avons eu un certain nombre de retours critiques sur l'organisation du Snack. Nous sommes arrivés à la fin du contrat de PM Event et avons donc lancé un appel d'offre.

Comme vous le savez, en tant que résidence privée, nous n'avons pas accès aux plateformes officielles pour lancer un appel d'offre à la restauration, nous l'avons donc lancé par nos propres moyens en interrogeant tous les restaurants, entreprises, Golf, traiteurs que nous avons pu. A ce propos un très grand merci à Patrick pour le travail de recherches effectué.

Nous avons donc le plaisir de vous annoncer l'arrivée d'une nouvelle équipe de restauration en 2024 qui sera dirigé par Mickael Ambrosio, restaurateur et traiteur expérimenté qui possède un certain nombre de points de restauration à Roissy en Brie.

Souhaitons-leur le meilleur accueil, nous serons en mesure de vous présenter cette nouvelle équipe lors de notre traditionnel pot d'ouverture le 11 mai prochain!

Comme vous avez pu le constater en 2023, l'équipe des Loisirs vous propose d'animer et de donner une vie au C.D.L. en dehors de la saison estivale.

Une belle fête d'Halloween a été organisée en novembre dernier, des jeux, des animations orchestrées par notre ami Paulo au micro, vous avez été nombreux à y participer et bravo !

Nous avons eu la chance d'accueillir le Père Noël dans son authentique traîneau en décembre dernier. La prestation professionnelle « photos de familles » a eu beaucoup de succès et nous souhaitons la renouveler en 2024.

Une nouveauté cette année avec notre soirée « les bronzés font du ski » et sa tartiflette ! Grand succès et ambiance chaleureuse ou nous étions vraiment heureux d'échanger et de vous retrouver.

Encore un très grand merci à l'équipe Loisirs qui s'étoffe d'année en année. Les membres sont vraiment super motivés. Ils sont très souvent accompagnés de leurs épouses ou conjoints. A noter, les autres commissions de l'Aful qui sont venus prêter mains fortes et que nous remercions également chaleureusement.

Nous avons hâte de vous retrouver en 2024 !

## REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE DE LOISIRS

Année 2024

Le Centre de loisirs (ci-après dénommé « C.D.L. ») est administré par l'Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny dont les coordonnées sont les suivantes :

Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny - Chemin de l'École - 77150 LESIGNY

Téléphone : 01 70 33 74 76 Courriel : aful@leparcdelesigny.com

### Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

Le C.D.L. est ouvert toute l'année, du lundi au dimanche, aux horaires affichés à l'entrée.

La salle de jeux, quant à elle, n'est ouverte qu'en haute saison, aux heures définies par la Commission des Loisirs.

Il est interdit de séjourner dans l'enceinte du C.D.L. en dehors des heures d'ouverture.

L'AFUL se réserve le droit de modifier ces horaires temporairement ou définitivement à tout moment, au regard d'éventuels incidents, accidents et/ou conditions météorologiques et/ou sanitaires et ce, sans préavis.

### Article 2 – Conditions d'accès au Centre de Loisirs :

L'accès au C.D.L. est strictement réservé aux résidents du Parc de Lésigny, en possession de la carte d'accès individuelle et nominative (propriétaires ou locataires titulaires d'un bail) ainsi qu'à :

- Leurs ascendants, leurs descendants (et compagnons de ces derniers âgés de plus de 17 ans) ;
- Toutes autres personnes de leur choix les accompagnants au C.D.L. (ou accompagnant, avec autorisation écrite de leur part, leurs ascendants et/ou descendants), sous leur entière responsabilité, dans la limite de :
  - o 28 invitations individuelles par lot et par an (exception faite pour les enfants de moins de 3 ans pour lesquels aucune invitation n'est nécessaire),
  - o 6 invitations maximum par jour et par lot, et selon le vote des résolutions de l'AG Ordinaire du 3 avril 2024 et sous réserve :
- Du respect par toute personne présente dans l'enceinte du C.D.L. (résident, ascendant, descendant ou invité) des règles de droit commun et du présent règlement intérieur sous peine de sanctions (conformément aux dispositions de l'article 5 des présentes) ;
- De la mise à jour régulière de leur fiche familiale, conformément aux dispositions de l'article 2.1 ci-après ;
- Du règlement des charges annuelles et autres frais éventuels imputés à leur lot.

#### 1. Accès en haute saison :

Durant la haute saison (du samedi 11 mai au dimanche 08 septembre 2024), l'accès au C.D.L. se fera fonction des conditions sanitaires soit par les portiques via la carte d'accès personnelle et individuelle avec contrôle du personnel de gardiennage soit sous le contrôle du personnel de gardiennage, après vérification des cartes d'accès.

Pour ce faire, il appartient aux résidents du Parc de Lésigny (propriétaires ou locataires titulaires d'un bail) de :

- Transmettre à l'AFUL dès leur installation une photocopie de leur livret de famille, des pièces d'identité, justificatif de domicile et photo d'identité couleur récente afin de compléter leur fiche familiale (photos récentes comprises pour toute personne âgée de plus de 3 ans) ;
- Mettre à jour régulièrement leur fiche familiale en produisant une photocopie de leur livret de famille (en ce compris les photos qui doivent être changées tous les 5 ans) ; afin que soient créés, modifiés ou maintenus leurs droits d'accès au C.D.L.. En cas d'absence du personnel de gardiennage, l'accès au C.D.L. se fera au moyen de votre carte d'accès individuelle, d'un code d'accès (conformément aux dispositions de l'article 2.2 ci-après).

Il est précisé qu'à tout moment le personnel de gardiennage pourra demander aux personnes présentes dans l'enceinte du Centre de Loisirs de leur présenter leur carte d'accès individuelle.

Il est expressément précisé que les données à caractère personnel des fiches familiales susvisées, indispensables aux fins de gestion des droits d'accès au C.D.L., sont collectées et traitées par l'AFUL dans le respect des dispositions de la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et ses décrets d'application.

Les résidents disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données nominatives les concernant, exerçable auprès de l'AFUL par mail ou par voie postale.

#### 2. Accès en basse saison :

Pendant la basse saison (à compter du 09 septembre 2024), l'accès au C.D.L. se fera au moyen de votre carte d'accès individuelle après règlement des charges annuelles et autres frais éventuels imputés à leur lot.

Cette carte personnelle ne devra en aucun cas être communiquée à des tiers, sous peine de sanctions (conformément aux dispositions de l'article 5 des présentes).

### 3. Accès interdit :

L'accès au C.D.L. est interdit :

- Aux enfants de moins de 8 ans non accompagnés d'une personne majeure (parent ou toute autre personne qui en a la garde) qui en assume la surveillance et la responsabilité.
- Aux personnes en état d'ivresse ou sous l'emprise de la drogue ;
- Aux vélos, patins à roulettes, rollers, patinettes, trottinettes, gyropodes et de tout autre véhicule motorisé ou non ; exception faite des poussettes, des fauteuils PMR (personne à mobilité réduite) ainsi que du matériel et des véhicules nécessaires à l'entretien, la remise en état ou le gardiennage du centre de loisirs. Etant entendu que pour les poussettes, ils devront être stationnées à l'extérieur de l'enceinte de la piscine.
- Aux animaux, même tenus en laisse.

### Article 3 – Installations du Centre de loisirs :

Le C.D.L. se compose :

- D'une piscine, d'une pataugeoire, de trois courts de tennis, de terrains de volley-ball de basket-ball, d'un terrain de pétanque, d'une aire de jeux pour enfants, d'une aire de cardio-training pour adultes, d'une salle de jeux ;
- De bâtiments annexes dont un snack et un local réservé à l'AFUL ;
- D'espaces verts.

Les équipements sportifs et les espaces verts du C.D.L. font l'objet d'un entretien régulier par l'AFUL et doivent être utilisés par les résidents dans les meilleures conditions possibles et dans le souci de les maintenir en parfait état de fonctionnement, sous peine de sanctions (article 5 ci-après).

De ce fait, tout pique-nique (exception faite du goûter des enfants ou des déjeuners sur le pouce) est interdit dans l'enceinte du C.D.L.. La consommation de boissons (verre, canette, bouteille...) est interdite en dehors de l'espace restauration.

### Article 4 – Responsabilité :

L'AFUL et le personnel du C.D.L. engagé par ses soins ne sauraient être tenus responsables :

- Des incidents ou accidents survenus à la suite du non-respect du présent règlement intérieur ;
- De toutes pertes et/ou vols survenant dans l'enceinte du C.D.L..

Par ailleurs, tout résident du Parc de Lésigny (propriétaire ou locataire titulaire d'un bail) sera tenu pécuniairement responsable des dégradations qu'il aura directement occasionnées (tant aux installations qu'au matériel du C.D.L.) ou qui auront été occasionnées par un ou plusieurs de ses invités ou par toute autre personne à laquelle il aura transmis sa carte d'accès personnelle.

De plus, l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 mars 2021 a décidé qu'en pareille situation, les cartes du lot de l'ensemble de la famille concernée seraient désactivées pour le reste de l'année civile.

### Article 5 – Sanctions :

Le respect du présent règlement intérieur (en ce compris les règlements spécifiques à la piscine et aux terrains de tennis) est assuré tant par l'AFUL que par le personnel du C.D.L. engagé par ses soins voire par intervention des polices municipale et nationale.

Ils peuvent décider à tout moment de l'exclusion temporaire ou définitive d'une personne et/ou de la fermeture du C.D.L. si des abus sont constatés.

## REGLEMENT INTERIEUR SPECIFIQUE A LA PISCINE

Année 2024

### Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

La piscine est ouverte tous les jours (sauf le lundi matin pour cause d'entretien) du 11 mai au 09 septembre 2024, aux horaires affichés à l'entrée du C.D.L..

L'AFUL se réserve le droit de modifier temporairement les horaires et le mode de fonctionnement de la piscine en fonction des incidents, accidents et/ou conditions météorologiques et évolution de la crise sanitaire.

### Article 2 – Conditions d'accès à la piscine :

La capacité d'accueil maximum instantanée de la piscine est de 700 personnes.

Par mesure de sécurité, de santé publique, de salubrité, et de crise sanitaire, les responsables de la piscine (AFUL et/ou personnel) se réservent le droit de limiter le nombre d'utilisateurs, en suspendant par exemple les invitations.

En cas de dépassement de ces capacités, une fermeture temporaire sera envisagée.

Le petit bassin (pataugeoire), quant à lui, est réservé à l'usage des enfants de 0 à 6 ans sous la surveillance d'une personne majeure responsable. Les adultes n'ont pas à prolonger une position allongée dans le petit bassin et ce, afin de ne pas limiter sa capacité d'accueil. Les seuls adultes autorisés sont les personnes accompagnant les enfants (de 0 à 6 ans).

Enfin, toute personne est tenue de respecter obligatoirement le circuit d'accès aux bassins (douche et pédiluve) et de prendre une douche avant chaque baignade ainsi que de circuler déchaussée sur les plages.

L'accès à la piscine est interdit :

- Aux enfants de moins de 8 ans non accompagnés d'une personne majeure qui en assure la surveillance efficace et permanente aussi bien sur les plages que dans les bassins, douches et/ou sanitaires ;
- Aux personnes porteuses de lésions cutanées suspectes non munies d'un certificat médical de non contagion et de non contre-indication à la pratique de la baignade ou de la natation.

L'accès au grand bassin est interdit aux personnes ne sachant pas nager (le personnel du C.D.L. étant habilité à apprécier cette notion).

Toutefois, l'accès est autorisé aux enfants portant une ceinture avec flotteurs, des brassards de nage ou une petite bouée sous réserve :

- Qu'ils soient propres ou portent une couche étanche spéciale piscine ;
- Qu'ils soient accompagnés dans l'eau d'une personne majeure responsable.

### Article 3 – Piscine surveillée – Cours :

Le grand bassin est surveillé par un Maître-Nageur Sauveteur (ci-après dénommé « M.N.S »), engagé par l'AFUL, tous les jours (sauf le lundi matin pour cause d'entretien) selon les horaires définies par l'AFUL.

Le petit bassin (pataugeoire) est exclusivement placé sous la surveillance de la personne majeure responsable accompagnant l'enfant et non par un M.N.S.

Seuls les M.N.S sont accrédités aux fins de donner des leçons de natation, de sauvetage et de plongeon. Une ligne d'eau peut être réservée à cet effet.

### Article 4 – Comportement dans la piscine :

Toute personne se trouvant dans l'enceinte de la piscine doit :

- Adopter un comportement responsable, civique, laïc, sans aucune attitude équivoque pouvant aller à l'encontre de la tranquillité des baigneurs et des bonnes mœurs ;
- Tenir des propos modérés vis-à-vis des autres baigneurs et des responsables ;
- Veiller à maintenir la propreté de la piscine et éviter tout gaspillage de la ressource en eau.

Les lignes d'eau sont réservées aux nageurs. Interdiction de monter sur les lignes d'eau.

**Des transats sont mis à la disposition des personnes âgées de plus de 12 ans présentes dans l'enceinte de la piscine ; étant entendu que leur réservation par le dépôt d'une serviette ou de tout autre objet est strictement interdite. En cas d'abus, les responsables de la piscine (AFUL et/ou personnel) pourront retirer les serviettes ou tout objets laissés sur les transats. Ces objets seront déposés et conservés au local du personnel de gardiennage.**

Aux abords des bassins, les responsables (AFUL et personnel du C.D.L.) ont compétence pour prendre toutes décisions aux fins d'assurer la sécurité et le bon ordre.

De ce fait, ils pourront exclure toute personne ne respectant pas le présent règlement et/ou prendre toute décision utile visant à rétablir une situation normale.

### Article 5 – Tenue vestimentaire :

Après le passage aux douches et/ou pédiluve obligatoire, l'accès à l'enceinte de la piscine est exclusivement réservé aux personnes dont la tenue de bain doit correspondre aux critères suivants :

- Pour les femmes : port d'un maillot de bain une ou deux pièces obligatoire (sont exclus les maillots de bain de type « monokini », et combinaison de bain couvrant le corps)
- Pour les hommes : port d'un slip ou d'un caleçon de bain (sont exclus le bermuda et le short ample) ; étant entendu que le port d'un sous-vêtement sous le maillot de bain est interdit

Toute personne doit circuler déchaussée dans l'enceinte de la piscine. Les chaussures (de ville, claquettes, tongs, etc.) doivent être laissées à l'entrée dans les casiers prévus à cet effet, ou bien transportées dans un sac fermé à effet personnel.

Par conséquent, toute personne ne respectant pas ces règles peut se voir exclus de l'enceinte de la piscine.

#### Article 6 – Interdictions :

Dans l'enceinte de la piscine, il est interdit :

- D'escalader les garde-corps, clôtures, arbustes d'enceinte ou toutes autres séparations de quelque nature qu'elles soient ;
- De courir sur les plages et/ou de se livrer à des jeux pouvant importuner autrui ou causer un danger ;
- De pousser ou jeter une personne à l'eau ;
- De jouer avec des balles ou des ballons sur les plages ;
- De fumer, de vapoter, de cracher, de déféquer et/ou d'uriner ;
- De manger et/ou de jeter des débris hors des emplacements prévus à cet effet ;
- D'apporter et d'utiliser des bouteilles en verre, des verres en verre ou tout autre objet (matériel et/ou appareil) pouvant nuire à autrui ;
- De polluer l'eau, notamment en se baignant le corps enduit de crème solaire (ou tout autre produit) et/ou en se savonnant dans le bassin ;
- De plonger en dehors du plongoir ;
- De pratiquer l'apnée statique ou dynamique et/ou de simuler la noyade ;
- D'utiliser du matériel de plongée tels que masques, tubas, palmes, sauf autorisation expresse des M.N.S ;
- D'utiliser des planches ou tout autre matériel d'aide à la natation en dehors des lignes d'eau, sauf autorisation expresse des M.N.S ;
- D'utiliser des structures gonflables (grosses bouées, matelas, bateaux, fauteuil, animal, etc...).

#### Article 7 – Sanctions :

En cas de non-respect du présent règlement, des sanctions seront appliquées conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement intérieur du C.D.L..

## REGLEMENT INTERIEUR SPECIFIQUE AUX TERRAINS DE TENNIS

Année 2024

### Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

Les terrains de tennis sont accessibles du lundi au dimanche, aux horaires affichés à l'entrée du C.D.L.. L'AFUL se réserve le droit de modifier temporairement les horaires et le mode de fonctionnement des terrains de tennis en fonction des incidents, accidents et/ou conditions météorologiques d'une part, et/ou en neutralisant un ou deux courts pour organiser des compétitions ou des cours internes d'autre part.

### Article 2 – Conditions d'accès aux terrains de tennis :

L'accès aux courts de tennis est strictement réservé :

- Aux joueurs pratiquant le tennis ;
- Aux joueurs présents et ponctuels, en mesure de justifier d'une réservation en cours de validité. La réservation des cours se fait sur **ballejaune.com**.

Les joueurs sont tenus de respecter leur(s) horaire(s) de réservation afin de ne pas pénaliser les autres joueurs. Toute réservation est perdue si les joueurs se présentent avec 15 minutes de retard. Par contre, les joueurs ayant terminé une partie peuvent continuer de jouer si le court est libre.

### Article 3 – Cours :

Il est strictement interdit de donner ou de recevoir des cours de tennis rémunérés sous peine d'exclusion immédiate et définitive ; seule l'AFUL pouvant autoriser un professeur à dispenser des leçons de tennis particulières et/ou collectives.

### Article 4 – Comportement :

Courtoisie et esprit sportif sont de rigueur afin que chacun puisse profiter des courts dans les meilleures conditions possibles. En outre, le temps d'éclairage des courts est automatique. Néanmoins, à la fin d'une période de jeu, les joueurs sont priés d'éteindre les lumières du court qu'ils quittent dès lors qu'aucun autre joueur ne se présente pour les remplacer.

### Article 5 – Tenue vestimentaire :

Sur les courts, le port de chaussures de tennis et d'une tenue correcte et adaptée est obligatoire.

### Article 6 – Sanctions :

En cas de non-respect du présent règlement, et notamment (sans que cette liste ne revête de caractère limitatif) en cas de :

- Tenue inappropriée sur les courts ;
- Refus de céder un court à la fin du temps imparti ;
- Hurlement, incorrection ou insulte à l'encontre de toute autre personne (joueur, membre de l'AFUL, personnel du C.D.L.) ;
- Non-respect des règles de réservation des courts ; des sanctions seront appliquées conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement intérieur du C.D.L..

**LA PRINCIPALE MISSION : PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA RESIDENCE, en veillant au respect du Cahier des Charges (CDC).**

Le Cahier des Charges a pour objet de définir et fixer conventionnellement, les règles d'intérêt général et servitudes de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny ». Il est voté par les propriétaires réunis en Assemblée Générales Extraordinaire. Son application garantit la pérennité du Cadre de Vie. Il est opposable à tous les résidents et la commission Administrative et Juridique en assure le respect. Cette mission consiste à rappeler les dispositions du CDC, cadrer les pratiques individuelles, limiter les débordements et faire corriger les éventuelles dérives. Elle est indispensable pour contribuer à préserver le Cadre de Vie de la résidence, soit l'harmonie architecturale, le cadre ouvert, verdoyant et paysager. Elle participe à l'esprit du Parc du « vivre ensemble ».

Elle s'exerce sur 4 axes principaux :

1. Axe « pédagogique » par une information ciblée aux résidents (Parc Info, news, réunions...)
2. Axe de contrôle de la conformité par rapport au CDC notamment lors de la vente d'un lot par l'établissement d'un Certificat de Conformité.
3. Axe de remise en conformité lors d'un constat d'un non respect du CDC
4. Axe administratif : veille documentaire et archivage.

**Activités 2023**

1. Axe pédagogique :

- Diffusion de Parc Info « Cadre de Vie » sur les canalisations d'eaux usées et le Certificat de Conformité.
- Accueil des nouveaux résidents.
- Réponse aux demandes de travaux avec vérification de la conformité au CDC.

Il est à rappeler (voir CDC) que tous travaux concernant l'extérieur des maisons/lots doit faire l'objet d'une demande préalable. Ceci, avant la demande à la Mairie que nous remercions pour son étroite collaboration.

2. Axe de contrôle de conformité :

- Etablissement de certificat de conformité pour chaque vente de lot avec suivi des actions en cas de non-conformité. Il est à noter que tous les non-respects constatés ont déjà été ou seront corrigés, y compris les empiètements, ceci en application de la résolution votée en AG 2019.

3. Axe de remise en conformité en référence au Livret REC

Pour exemple :

- Suppression ou taille de haie aux intersections (sécurité)
- Suppression de haie en façade
- Elagage d'arbres menaçant
- Arrêt de fouilles
- Déplacement/diminution de la taille de cabane

Si l'objet concerne un non-respect du PLU et comme le stipule notre CDC, une étroite relation est alors établie avec les services de l'urbanisme de la Mairie. Selon la nature, ses actions peuvent aller jusqu'à une procédure auprès du Tribunal de Melun.

A ce jour les dossiers importants concernent :

- Les empiètements avec par exemple :
  - Lot 18 le tribunal a considéré que le droit de propriété de l'AFUL était imprescriptible, mais ne nous a pas accordé notre demande de destruction des constructions aux frais du contrevenant, en raison de la prescription trentenaire. Affaire à suivre.
  - Nouveau constat d'annexion d'environ 190 m<sup>2</sup>, procédure en cours.

#### 4. Axe administrative de structuration des informations de l'AFUL

Veille administrative et documentaire, archivage.

#### **Activités prévisionnelles 2024**

Poursuivre les actions entreprises pour mener à bien les dossiers.

#### Rapport de la Commission Sécurité

Le maintien du gardiennage a permis d'assurer la sécurité du site.

On regrettera des incivilités commises par des résidents ayant nécessité la retenue temporaire de certaines cartes d'accès.

#### **CAMBRIOLAGES :**

Nous avons malheureusement constaté plusieurs cambriolages et vols de voitures. L'AFUL a diffusé en questionnaire à fin réfléchir conjointement avec les résidents sur différentes pistes.

#### **APPLICATION VOISINS VIGILANTS :**

Pour une plus grande tranquillité et le désir de lutter ensemble contre l'insécurité n'oubliez pas de vous inscrire sur l'application à télécharger sur votre téléphone, le site est aussi accessible au : [www.voisinsvigilants.org](http://www.voisinsvigilants.org)

Vous pouvez ainsi alerter les adhérents de tous faits ou comportements suspects ou délictueux depuis votre téléphone portable. Ce message sera transmis par SMS ou e-mail sur le site de l'ensemble de la communauté.

#### Rapport de la Commission Communication et Informatique

#### **INFORMATIQUE**

- Notre serveur est maintenant en pleine fonctionnalité.
- La numérisation de nos documents est de plus en plus efficace.
- L'informatisation est en constante amélioration d'année en année.
- Le système des entrées est parfaitement intégré par nos gardiens.
- Attention de bien vous munir de vos cartes d'accès pour l'entrée au C.D.L., cette carte est nominative et ne doit pas être confiée à un tiers.
- L'utilisation d'internet pour nos communications est en constante évolution, e-mail – texto... votre autorisation, nous est nécessaire pour l'envoi de ces messages.... Merci de nous faire part par e-mail de votre souhait ou non de continuer de recevoir nos e-mails et textos.
- Un nouveau produit va vous être proposé, il s'agit d'une communauté WhatsApp des résidents du parc, pour des communications plus instantanées.
- La signature électronique est maintenant également en vigueur et vous l'avez tous très bien utilisé pour les convocations AG et AGE ainsi que pour les résultats.

## **LE SITE INTERNET**

- Beaucoup d'informations sont à votre disposition – vous pouvez nous communiquer vos petites annonces – merci de nous informer si vous devez l'annuler ou si elle est devenue obsolète.
- Ce site est le vôtre, informez-nous des erreurs afin que nous les corrigions – Nous comptons sur votre indulgence.

## **LE CABLE**

- Nous disposons de la fibre FTTLA (version câble) depuis maintenant 13 ans.
- Ce service est en constante amélioration.
- SFR nous propose des abonnements à 1000 Mo en débit descendant (800 Mo réel) - 50 Mo en débit montant (réel) – le coût va de 35 € à 47 € (nous avons une remise contrat collectif de 6,73 €).

## **LA FIBRE OPTIQUE**

Vous êtes nombreux depuis plusieurs années à solliciter l'AFUL pour savoir pourquoi le déploiement de la fibre optique dans la commune de Lésigny n'a pas intégré notre résidence.

La raison donnée par l'Etat était que nous étions déjà câblés en FFTB (réseau coaxial) ce réseau a été déployé en 2012 par Numéricâble, et nous permet une connexion par l'opérateur SFR à une vitesse aujourd'hui proche de 1 Gb au lieu de maximum 20 Mo en ADSL.

L'Aful a souhaité néanmoins depuis 2021 être intégré au déploiement de la fibre optique dans la résidence du Parc de Lésigny. Nous avons donc sollicité les Pouvoirs Publics et soumis nos demandes année après année.

Après de nombreuses relances, notre demande d'avoir accès à la fibre a été soumise à la réunion du comité de concertations du plan France THD (Très Haut Débit) du 05/10/2023 où il a été décidé de réintégrer dans le plan FTTH (Fiber To The Home) la résidence du Parc de Lésigny.

En conséquence le Syndicat numérique de Seine & Marne a reçu confirmation par courrier de l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) de la levée de la Condition 42 de l'accord préalable de principe de l'Etat sur le financement du projet FTTH. Celle-ci, restreignait en effet le déploiement de ce projet sur la commune de Lésigny, excluant la résidence du Parc de Lésigny.

Celui-ci, suite à cette autorisation de pouvoir déployer la FO sur la résidence, a demandé à son délégataire un planning de réalisation du réseau de déserte jusqu'à l'abonné.

Le légataire est la société XpFibre et son prestataire EOS Télécom. Ils ont souhaité rencontrer l'Aful afin d'initialiser le démarrage du projet.

La réunion du 20/11/23 à la Mairie de Lésigny :

- Avant tout il a été décidé de définir le contour exact du projet de la NRO (Nœud de Raccordement Optique) jusqu'au PTO (Point de Terminaison Optique) de l'abonné.
- De son dimensionnement à 600 - 720 fibres.
- Il faudra vérifier si on peut utiliser les fourreaux Orange et SFR Numéricâble pour passer les câbles optiques sinon il faudra du Génie civil.
- Chaque lot bénéficiera seulement d'une prise excepté ceux qui ont une activité commerciale (SIRET) et qui pourront avoir une 2ème prise s'ils le souhaitent.

- Au PMO (Point de Mutualisation Optique) nous aurons le choix de l'opérateur.
- Si ceux-ci offrent un abonnement à la fibre.

### Point sur les Tournages – Accueil nouveaux résidents

Le planning est estimé à 18 mois Maximum (soit juin 2025).

1) Pour ce cru 2023, nous avons coordonnés six tournages déclarés, principalement concentrés entre juin et octobre et pour un montant total perçu par l'AFUL de 6 800,00 € avec dans le détail :

- Pub web Decathlon 3 jours 07/2023 : 2 075€
- MDN Shooting photos 1 journée 01/07/2023 : 400 €
- Pub Wing 1 journée 11/07/2023 : 900 €
- Pub Kuhne 1 journée 15/06/2023 : 450 €
- Pub Leclerc 2 jours 07/2023 : 1 550 €
- Pub Verisure 1 075 €
- Tournage Canal+ Série humour 10/2023 : 350 € - 2 Heures

Les tournages se sont dans l'ensemble bien passés. Nous avons tout de même constatés ou reçus l'information via la Police Municipale, de plusieurs tournages sauvages. Nous avons donc, dans un 1er temps, effectué un rappel des règles prévues et en cas de récurrence des lots concernés, la possibilité d'appliquer des sanctions comme prévus au cahier des charges.

Il serait intéressant de créer, sur le site de l'AFUL, une page de rappel des règles et procédures à suivre, notamment la distinction de fonctionnement entre les places et les Rues (nécessité de l'accord des voisins sur place) ainsi que les formulaires et demandes d'autorisation (Mairie, AFUL).

2) Concernant les accueils de nouveaux résidents, nous avons réalisés deux sessions. Une en août 2023 (5 lots invités : un seul présent) et une autre fin Janvier 2024. (3 lots invités : 3 présents)

Nous constatons une baisse de participation des accueils résultant tout d'abord d'un net ralentissement des ventes sur cette année 2023.

Cette entrevue reste essentielle et c'est pourquoi, nous allons la rendre de nouveau obligatoire afin de réaliser un bel accueil aux nouveaux résidents mais également pouvoir passer quelques messages sur le "bien vivre ensemble" ainsi que la préservation de notre résidence. (travaux, sécurité, nuisances, etc)

\*\*\*

Association Foncière Urbaine Libre  
"Le Parc de Lésigny"  
Chemin de l'Ecole  
77150 LÉSIGNY  
E-mail : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
Tél.: 01.70.33.74.76

## Assemblée Générale Ordinaire

### Pouvoir

Je soussigné(s) (*nom, prénom*), .....  
domicilié(e).....  
propriétaire du lot n° ..... de l'ensemble immobilier " Le Parc de Lésigny ",  
agissant en qualité de membre de l'Association Foncière Urbaine Libre " Le Parc de Lésigny",

Donne pouvoir à .....  
domicilié(e).....

agissant en qualité de :  conjoint  
 ascendant  
 descendant  
 propriétaire du lot n° ..... de la résidence " Le Parc de Lésigny",

Aux fins de me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le :

**Mercredi 3 avril 2024, à 20 heures 30 précises**  
Salle des fêtes de l'Entre Deux Parcs  
Avenue des Hyverneaux - 77150 Lésigny

et pour agir en mon nom, lieu et place sur tous les points figurant à l'ordre du jour qui m'a été adressé.

Fait à ....., le ..... / ..... / 2024

Signature (précédée de la mention "BON POUR POUVOIR") :

#### Rappels:

1. Pensez à communiquer vos intentions de vote à la personne à laquelle vous donnez pouvoir ;
2. L'accès à la salle est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité en cours de validité ;
3. L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans règle de quorum, et les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Association Foncière Urbaine Libre "Le Parc de Lésigny" dont le siège est situé Chemin de l'Ecole - 77150 Lésigny immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro 784 953 937 (SIRET : 784 953 937 00017 - APE: 940) , constituée en vertu de la loi n° 1885 révisée par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 6 juillet 2004 et du décret n° 1513 du 12 août 2004, révisé par l'ordonnance n° 2004-632 du 6 juillet 2004 et du décret n° 1513 du 12 août 2004.