



Société Civile Immobilière du Village naturiste de La Jenny

Route de La Jenny 33680 LE PORGE

Siret : 324 815 877 000 26 – RCS BORDEAUX

☎ 05 57 17 99 42

✉ gerance@lajennysci.fr

PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 MAI 2023

L'Assemblée Générale Mixte s'est déroulée sur plus de 4h30 sur convocation en date du 20 mai 2023 en présentielle dans la salle Patrice Gaigne.

En présence de notre avocat Me Valéanu, de notre expert-comptable Mr Pouget, de notre huissier de justice et de notre société organisatrice Périclès,

Le gérant : Mr Bentajou Jean-luc

La présidente du Conseil de surveillance : Mme VAN HERBRUGGEN Romy

Le village est représenté par 731 associés pour 75 600 parts sociales

Nous étions 547 associés présents et représentés pour 56900 parts sociales à l'émargement, et 33 associés en vote à distance en direct AG représentant 3 300 parts sociales soit un total de 580 associés pour 60 200 parts sociales exprimés

REPARTITION DES VOTES

Rappel des règles de majorité en Assemblée Générale Ordinaire :
37800 Votes en parts sociales favorables, soit ½ du capital social.

Rappel des règles de majorité en Assemblée Générale Extraordinaire :
**50400 Votes en parts sociales favorables, soit 2/3 du capital social.
484 Associés, soit 2/3 des associés.**

151 associés n'ont pas participé à cette AG représentant 15 400 parts sociales soit + de 20 % des associés.

INFORMATION :

ANNONCE PAR LE GERANT DE SA DEMISSION POUR CAUSE DE MALADIE et HARCELEMENT EN DEBUT DE SEANCE POUR UN ARRET DE SA FONCTION : FIN D'ANNEE CIVILE 2023 (voir discours en annexe de ce Procès-Verbal)

Prochaine AG Extraordinaire le 04/11/23 pour élection du futur gérant à partir de 2024.

L'Assemblée Générale Mixte annuelle a voté **contre** l'adoption des comptes de l'exercice 2022 tels qu'ils lui avaient été présentés.

La sincérité et l'exactitude de ces comptes qui ont été préparés par le Cabinet d'expertise-comptable qui travaille pour la SCI depuis plusieurs années n'étaient pourtant pas en cause.

En revanche, l'appréciation par l'Assemblée du sens de la résolution d'adoption a été perturbée par l'intervention de Monsieur Marest Gilles qui a engagé à ce stade et prématurément une discussion et exposé ses observations sur un projet de résolution qu'il avait fait mettre à l'ordre du jour, et qui devait être examiné plus tard, et aux termes de laquelle il reprochait l'absence de prise en compte suffisante des frais de prévention contre l'incendie dans le prévisionnel budget 2023. Sa résolution pour une prévention incendie à hauteur de 300 000 €, a d'ailleurs été également refusée par l'Assemblée.

Mon tort aura été de ne pas l'interrompre puisque ses observations sur l'exercice 2023 ont retenti sur le vote par les associés des comptes 2022, la confusion ayant été installée sur la portée et le périmètre de la décision à voter.

Tout ceci qui est bien regrettable pour le bien fondé de notre SCI.

Je vous rappelle ma mesure préventive de l'achat d'un camion de pompiers CCF3000 et de la révision de son équipement, suite aux incendies de l'été 2022, exceptionnels par leur ampleur et leur durée sur la forêt de Gironde notamment à La Teste, Landiras, Saumos et Arès.

Or, je répète que l'exactitude des comptes n'est pas en cause, et personne ne l'a d'ailleurs contesté.

Il serait opportun, en vue le moment venu de la préparation des comptes 2023 de soumettre à nouveau le vote de ces comptes de l'exercice 2022, en demandant aux associés de les adopter.

Assemblée Générale ORDINAIRE

RESOLUTIONS DE LA GERANCE

RESOLUTION 01 : L'Assemblée Générale des associés donne quitus au Gérant pour son rapport moral et son action au cours de l'année 2022.

R1	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	38 300	17 900	1 600	57 800	75 600
RESOLUTION ADOPTEE					37 800

RESOLUTION 02 : L'Assemblée Générale des associés, après en avoir pris connaissance, approuve les comptes et le bilan présentés par la Gérance pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 et lui en donne bonne et valable quittance

R2	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	36 700	18 200	2 000	56 900	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 03 : L'Assemblée Générale des associés, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel 2023 présenté par le Gérant, approuve la proposition des appels de fonds des associés à 1 613 € par lot représentant la somme de 1 219 428 €.

R3	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	37 500	18 400	1 000	56 900	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 04 : Le Conseil de Surveillance recommande que le Gérant puisse affecter les excédents budgétaires, pour des travaux urgents ou programmés pour l'année N+1, même au-delà des 114 336 € (cf. : art.24 alinéa 14 des statuts), en action concertée et avec l'accord du CS. L'autorisation sera valable pour une année.

R4	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	34 200	20 800	1 200	56 200	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 05 : L'Assemblée Générale des associés, approuve l'appel de fonds de 2024 à hauteur de 550 € par chalet, représentant 415 800 €

R5	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	39 100	16 200	600	55 900	75 600
RESOLUTION ADOPTEE					37 800

RESOLUTION 06 : L'Assemblée Générale des associés, approuve l'aménagement de la Step par un financement d'emprunt d'environ 220 000 € selon les exigences énoncées.

R6	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	37 800	11 800	1 000	50 600	75 600
RESOLUTION ADOPTEE					37 800

RESOLUTION 07 : L'Assemblée Générale des associés, approuve la réalisation d'une piste cyclable pour la sécurité des résidents, au plus tôt, sans augmentation de charges pour les associés pour un montant approximatif qui doit être actualisé aux moments des travaux pour un montant de 35 000 € avec ou non un emprunt.

R7	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	22 800	22 400	1 400	46 600	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 08 : L'Assemblée Générale des associés, approuve l'installation de panneaux photovoltaïques sans augmentation de charges sur les toits du local technique de la piscine et au centre du village sur le toit de la salle de jeux afin de limiter notre dépense énergétique de la piscine. Cette installation sera réalisée pour un coût 135 000 € qui doit être actualisé au moment de l'exécution des travaux avec un emprunt.

R8	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	33 000	17 700	1 400	52 100	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 9 : L'Assemblée Générale des associés pour les candidats d'animation :

- 1 – Ferret Loisirs Animation (FLA) par Bertrand DEMIER
- 2 – SARL « L&F » par Delphine VALEILLE et Jonathan ODET
- 3 – Crazy Fun Parc (CFP) par Cédric BERNAR

2^{ème} proposition : SARL « L&F » société animatrice sur l'Île de Ré, représentée par **Delphine VALEILLE et Jonathan ODET – François PECHEUX - FUTUR PRESTATAIRE D'ANIMATION POUR LES ANNEES 2024-2025-2026**

R9	FLA	L&F	CFP	TOTAL	PARTS SOCIALES
VOIX	4300	28 500	22 000	54 800	75 600
ANIMATEUR : Calcul sur la majorité absolue des exprimés lors de l'émargement					30 101



Retrait de CFP au 2eme tour, la société L&F est élue.

RESOLUTIONS D'ASSOCIES

RESOLUTION PROPOSEE PAR Mr SCHMUCK Philippe et Mme SCHMUCK Corinne 62*10

RESOLUTION 10 : L'assemblée générale des associés :

1^o - autorise Orange à implanter un réseau de fibre optique dans le village de la Jenny, composé de divers éléments électroniques adaptés à la topologie des lieux : points de raccordement, points de branchement, raccordements horizontaux et de fibres optiques utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à ORANGE et sera mutualisable avec les autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.
 Cette installation sera réalisée après information des associés par les moyens à disposition de la SCI dans le délai de six mois après la signature de la convention d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de lignes de communications électroniques très haut débit en fibre optique.

2^o - mandate le Gérant de la SCI pour signer le protocole d'accord avec Orange.

R10	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	25 800	26 300	1 300	53 400	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION PROPOSEE PAR Mr Gilles MAREST 18*K

RESOLUTION 11 : A ce jour, aucun devis précis n'étant effectué, les préconisations de l'ONF ne portant que sur le débroussaillage et non sur la coupe d'arbres, la présente résolution propose qu'une provision « prévention incendie » de 100.000 euros soit inscrite au budget dès l'assemblée générale de mai 2023 dans la perspective de reconduire et pérenniser une ligne budgétaire structurelle dédiée à la prévention incendie adaptée aux préconisations de l'ONF.

Compte tenu de l'impact sur le budget voté en mai 2023, cet appel de charges figurant une dépense annuelle en devenir, je sollicite l'assemblée pour voter cette ligne budgétaire en début de séance afin qu'elle soit intégrée au budget et qu'elle ne figure pas une augmentation de charges structurelle et contrainte.

DERNIERE MINUTE : Le montant demandé par Mr MAREST Gilles passe de 100 000 € à 300 000 €

R11	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	21 500	29 300	2 700	53 500	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION PROPOSEE PAR LA « SCI LA SAINT-PIERRELAISE » FERRE Laurent et Muriel 24*09 - PAR FERRE Josuah 24*12 - PAR DEBREUILLE Frédéric et Catherine 21*C - PAR VASSELON Christophe et Audrey 21*B

RESOLUTION 12 : Les associés demandent que la nudité soit obligatoire pour toutes les activités organisées par la Jenny ou ses prestataires, exception faite du Yoga ou du club ado. Les associés demandent que l'interdiction du port du maillot de bain soit rappelée par des panneaux dans le centre du village.

R12	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	24 700	29 500	1 000	55 200	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 13 : Les associés demandent que le personnel de sécurité soit présent aux portes du village au moins pendant les heures d'activité (9 :00 à 20 :00) durant la haute saison (vacances scolaires d'été), afin de vérifier que les personnes entrant en ont le droit.

R13	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	18600	36600	800	56000	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 14 : Le registre des plaques d'immatriculation doit être purgé et recréé tous les ans au mois de janvier.

R14	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	17900	34600	1200	53700	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

X-6 – RESOLUTION PROPOSEE PAR LA « SCI LA SAINT-PIERRELAISE » FERRE Laurent et Muriel 24*09 - PAR FERRE Josuah 24*12 - PAR VASSELON Christophe et Audrey 21*B

RESOLUTION 15 : Les associés demandent l'installation de chicanes sur les axes principaux afin de freiner les vitesses excessives.

R15	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	4400	49700	800	54900	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

RESOLUTION PROPOSEE PAR Mr JULIE Jean-Christophe 27*I

RESOLUTION 16 :

Les statuts modifiés de la SCI du Village naturiste de la Jenny, annexés à la présente résolution, sont approuvés.

R16	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	ASSOCIES	PARTS SOCIALES
VOIX	178	326	19	523	488	
VOIX	-	-	-	-		50 400
RESOLUTION REFUSEE						

RESOLUTION 17 - RESOLUTION PROPOSEE PAR LA JENNY TRANSPARENCE :
Léone HEYMAN 14*04 et 36*B, Corine SEGUIN 66*04, Stéphane SAGUEZ 44*05, Carole JUGE 07*09, Renaud FABRE 67*04, Pascal POMMIER 12*03 et 12*04, Olivier SOQUET 15*10, 44*04 et 47*01 - Modification des statuts - article 27 - Limitation des pouvoirs à 5

RESOLUTION 17 :

« L'article 27 des statuts de la SCI mentionne :

« Chaque associé ne peut se faire représenter que par un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants. »

Il est complété par la phrase suivante :

« Chaque associé ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de cinq pouvoirs d'autres associés ».

R17	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	ASSOCIES	PARTS SOCIALES
VOIX	251	287	2	540	488	
VOIX	-	-	-	-		50 400
RESOLUTION REFUSEE						

RESOLUTION 18 :

« L'article 26 mentionne :

« Les membres du Conseil de surveillance seront élus à la majorité absolue des suffrages exprimés ; les candidats ayant obtenu le plus de suffrages seront élus dans la limite des postes à pourvoir. »

« Cette phrase est supprimée et remplacée par :

« Chaque candidature fait l'objet d'un vote individuel.

« Les associés voteront pour, contre ou abstention pour chaque candidat. « Pour chaque candidat, un score sera calculé, égal à la différence entre les votes pour et les votes contre.

« Les sièges seront attribués dans la limite des places disponibles aux candidats ayant obtenu les meilleurs scores. Les scores négatifs sont éliminatoires. »

R18	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	ASSOCIES	PARTS SOCIALES
VOIX	251	287	2	540	488	
VOIX	-	-	-	-		50 400
RESOLUTION REFUSEE						

RESOLUTION 19 :

A insérer dans l'article 26 des statuts : « Le Conseil de surveillance peut exercer un droit de veto sur toute décision du gérant relative à l'exécution de dépenses ou de travaux qui n'auraient pas été explicitement approuvés par une Assemblée générale antérieure »
 « Si le Conseil de surveillance exerce ce droit, l'assemblée générale suivante se prononcera sur la pertinence de la décision du gérant. »

R19	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	ASSOCIES	PARTS SOCIALES
VOIX	204	328	12	544	488	
VOIX	-	-	-	-		50 400
RESOLUTION REFUSEE						

Assemblée Générale ORDINAIRE

RESOLUTION 20 :

« Le ou les gérants créeront une liste des associés volontaires qui acceptent les pouvoirs d'autres associés.

Cette liste reprendra l'identité de ceux qui acceptent d'y figurer avec leur numéro de chalet, leur courriel et leur numéro de téléphone. »

R20	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	19100	34900	1,64	54900	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 21 :

« Le gérant mettra en place un site Internet sécurisé, accessible à tous les associés intégrant tous les éléments comptables, financiers et contractuels de notre SCI, (notamment, factures, bulletins de salaires au format RGPD, contrats, correspondance, baux...), tels que définis à l'article 27 de nos statuts.

Tous les éléments définis ci-dessus des années comptables 2022 et 2023 devront avoir été intégrés sur le site d'ici le 31 décembre 2023. »

R21	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	208	34500	1300	56600	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

RESOLUTION 22 :

« Le paiement des charges est actuellement réalisé en 2 fois :

- janvier (Charges/2, fonds de prévoyance et emprunt terrain) - juillet (charges/2)

A partir de janvier 2024, il sera proposé aux associés qui le souhaitent de mensualiser le règlement de ces charges selon l'échéancier suivant :

- Règlement de la totalité du fonds de prévoyance en janvier.
- Règlement des charges et de l'emprunt terrain (pour les associés qui en sont redevables) en 12 mensualités.

Les paiements seront réalisés uniquement par prélèvement automatique. »

R22	OUI	NON	VOTE BLANC	VOTANTS	PARTS SOCIALES
VOIX	18600	36200	1700	56500	75 600
RESOLUTION REFUSEE					37 800

ELECTION DES MEMBRES DU CS

1	DEVAUD Françoise - 69*10	29300
2	HEYMAN Léone - 14*04 et 36*B	20700
3	JUGE Carole - 07*09	19700
4	NEYRIAL Alain - 37*D	34700
5	POMMIER Pascal - 12*03 et 12*04	19300
6	SAGUEZ Stéphane - 44*05	19300
7	SCHMUCK Philippe - 62*10	11600
8	SCI FABRE - FABRE Renaud - 67*04	17400
9	SEGUIN Corine - 66*04	20700
10	SOQUET Olivier - 15*10 et 44*04 et 47*01	17300
11	VANDEVELDE Anne-Marie - 31*02	32900
MAJORITE		30101

Deux membres élus sur 11

Nouvelle composition du CS :

MEMBRES ELUS	Fin de mandat
CHARPENTIER Anne-Marie	2025
GRANGEON Jean-Claude	2025
MONPERT Philippe	2025
NEYRIAL Alain	2026
VAN HERBRUGGEN Romy	2025
VANDEVELDE Anne-Marie	2026
VRYENS Bernard	2024

ASSEMBLEE GENERALE LE 20/05/2023

INFORMATION SUR MON CHOIX DE DEMISSION AU 31/12/2023 DISCOURS DE JEAN-LUC BENTAJOU

Je remercie chacun pour sa présence aujourd'hui et sa participation aux travaux de notre assemblée. J'espère que son déroulement sera fluide, apaisé, et ainsi utile.

Je vous informe de la présence de Paul Pouget expert-comptable, Richard Valéanu avocat, Olivier Mons Huissier de justice.

Jérôme qu'on ne présente plus veillera à l'ordre.
Merci à tous les 4 de s'être libérés aujourd'hui.

Avant d'ouvrir les travaux, j'ai une déclaration préalable à vous faire.

Je suis très ému parce que j'aime profondément **La Jenny** et plus encore mon travail.

Vous m'avez fait l'honneur de me confier depuis 7 années maintenant la gérance de la société et je me suis constamment efforcé depuis aussi longtemps de m'acquitter de cette responsabilité du mieux que je peux.

J'y ai consacré beaucoup de temps et d'énergie. Rien n'est jamais parfait mais je pense que mon bilan a répondu jusqu'à ce jour au plus près aux intérêts de notre société.

Faut-il rappeler que mon mandat est le premier à avoir été tenu par un associé puisque j'ai succédé à la société qui cumulait à titre purement professionnel les fonctions de gérante et d'animatrice de notre village.

Je remercie le conseil de surveillance pour le soutien qu'il m'apporte constamment.
C'est un bien pour nous tous de travailler en pleine intelligence.

Je remercie également l'ensemble des salariés. Sincèrement du fond du cœur.
L'équipe actuelle est professionnelle, nous travaillons dans une ambiance sympathique.
En témoigne les divers anniversaires que nous fêtons tous ensemble sur place à La Jenny.

Cependant, vous n'êtes pas sans ignorer que je suis l'objet depuis quelques années maintenant de pressions et de critiques permanentes que certains s'attachent à multiplier et à rendre constamment publiques ; et que j'en suis venu à vivre personnellement comme du harcèlement.

En effet, quoi que j'ai pu faire pour y répondre, rien n'y fait, et les choses vont même en s'aggravant.
Je suis scandalisé par ces comportements.

Je vous rappelle les efforts considérables que j'ai dû déployer contre 30 associés qui avaient décidé de m'assigner pour faire barrage à l'achat du terrain.

Achat que je suis allé chercher avec mon cœur et mes tripes.

Je vous pose les questions :

- Le prix de nos chalets a-t-il augmenté depuis mon arrivée ?
- Ai-je détourné de l'argent pour mes intérêts personnels ?
- Y a-t-il eu des malversations ?
- Les travaux sont-ils faits dans l'intérêt général ?

La critique est bien entendu libre, mais ma liberté est également entière.

Je regrette ainsi sincèrement que la gouvernance de notre société soit devenue l'enjeu de pressions et de polémiques qui ressemblent à celles de la vie politique nationale, dont nous devrions pourtant dans l'enceinte de ce village, nous être mis à l'abri pour vivre en pleine amitié notre statut et notre ambition naturistes.

À ce stade, c'est mon intégrité et ma santé qui sont en jeu.

Je vis de plus en plus mal cette situation et j'estime que rien ne la justifie.

D'autant qu'une grande majorité d'entre vous a su me renouveler sa confiance lors de la dernière assemblée, et je les en remercie.

Reste que ce harcèlement m'est devenu insupportable.

Pour toutes ces raisons et après y avoir très longuement réfléchi avec mon épouse, mes enfants et quel que soit mon désir de continuer à vous servir, j'ai pris la décision de cesser mes activités et de remettre mon mandat au 1er janvier de l'année prochaine.

Je présenterai donc ma démission à une Assemblée Générale qui sera convoquée pour la prochaine Toussaint, au cours de laquelle, il vous appartiendra de désigner mon successeur qui prendra ses fonctions au premier jour de l'année 2024.

Je suivrai par conséquent l'Assemblée qui statuera sur l'exercice 2023 en ma qualité de simple spectateur, parmi vous.

D'ici là, si quelqu'un est suffisamment motivé, il peut venir me rencontrer.

Je précise enfin et afin que les choses soient bien claires, que je me consacrerai comme par le passé et jusqu'à la fin de mon mandat à 110 % aux intérêts de la SCI.

Enfin sachez que ma décision est totalement étrangère, elle était prise avant, aux assignations qui ont été délivrées à notre société par une minuscule poignée d'associés.

Assignations absurdes auxquelles je défendrai en mon nom, et pour la défense de la SCI jusqu'à l'expiration de mon mandat.

Je vous remercie, nous pouvons passer à notre Assemblée.