

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008**

Saint-Nom, le 25 octobre 2008

Madame, Monsieur,

Le Conseil de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que l'Assemblée Générale aura lieu le vendredi 28 novembre 2008, de 19h30 à 22h30, à la Mairie de Saint Nom la Bretèche

Nous vous prions d'être présents dès 19 h 30, l'emploi du temps sera en effet très chargé et la salle doit être libérée à 22 h 30.

**Si vous ne pouvez pas être présent, faites-vous représenter en utilisant le pouvoir joint en annexe à cette convocation.**

### **ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

1. Rappel de quelques règles fondamentales nécessaires à la bonne marche de notre Domaine
2. Rapport d'activités du Conseil Syndical du 01/10/2007 au 30/09/2008 et projets 2008/2009
3. Compte d'Exploitation
4. Bilan au 30/09/2008
5. Examen et mise au vote des motions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale
6. Questions - Réponses sur les sujets soumis au moins 8 jours avant la date de l'AG. Ces sujets doivent donc nous parvenir avant le 19 novembre 2008. Ils ne sont pas soumis à un vote.
7. Fin de l'Assemblée Générale : s'il reste du temps, questions - réponses libres, hors A.G.

### **Pour les utilisateurs du Pouvoir (annexe)**

Afin de faciliter l'exécution de vos directives et pour éviter des contestations ultérieures, nous vous suggérons de cocher, sur votre pouvoir, la réponse que vous donnez à chaque motion. Si vous ne donnez pas de réponse, votre mandataire votera pour vous.

Maurice GUINAMARD  
Président du Conseil Syndical  
01 34 62 80 02  
mauriceguinamard@free.fr

PS Je serai absent quelques jours avant cette Assemblée Générale. Si vous avez des questions particulières, merci de vous adresser à notre vice-président :

Michel Roger -  
01.30.56.73.37  
[chmproger@noos.fr](mailto:chmproger@noos.fr)

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008**

## **1. Rappel par le Conseil Syndical de quelques règles fondamentales nécessaires à la bonne marche de notre Domaine**

---

La propreté de notre résidence contribue de façon notable à son agrément. Elle résulte non seulement de l'entretien assuré régulièrement pour les espaces communs, mais également de l'entretien que doit assurer chaque propriétaire.

**Terrains et trottoirs en bordure de propriété** : conformément au Cahier des Charges d'une part, aux votes et recommandations survenus à l'occasion des Assemblées Générales d'autre part, chaque propriétaire doit notamment :

- enlever les herbes qui poussent sur le trottoir et dans le caniveau en bordure de sa propriété et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, déchets, neige, verglas ;
- balayer les feuilles mortes tombées en bordure de sa propriété ;
- entretenir les bandes engazonnées, les caniveaux, les parkings et la chaussée en bordure de sa propriété ;
- constamment tenir sa façade, son trottoir et la chaussée de la rue située en bordure de son lot, en bon état de propreté et d'entretien.

Chaque propriétaire doit en outre, pour des raisons évidentes de sécurité, maîtriser l'épaisseur de ses haies en bordure de voirie, de façon qu'elles ne gênent en aucun cas la visibilité et la circulation des véhicules automobiles (notamment dans les virages) ainsi que la circulation des piétons.

L'article 12 du cahier des charges stipule que " les haies végétales ne devront jamais dépasser 1,60m de hauteur ". Toutefois, une tolérance à 1,80m a été admise par la suite. Les haies devront être taillées régulièrement, aux époques d'usage à 1,80m maxi. Il en va de même pour les haies jouxtant le domaine communal dont l'épaisseur empièterait sur le terrain communal.

### **Utilisation des appareils de jardin à moteur :**

Arrêté municipal du 19 juillet 1994 et ses additifs du 2/6/97 et 5/5/99 :

" L'usage des tondeuses à gazon, souffleuses, scies à moteur, tronçonneuses et tout appareil à moteur est autorisé sur le territoire de la commune :

- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 19 h 30

- les samedis non fériés de 9 h 00 à 12 h et de 14 h 30 à 19 h

- les jours fériés hors dimanche de 10 h 00 à 12 h

Pas de tondeuse ni d'appareil à moteur le dimanche

Les propriétaires doivent en informer toute personne employée pour des travaux de jardinage.

### **Dépôt des poubelles et végétaux :**

Pour l'agrément de tous, nous rappelons que les poubelles et les végétaux doivent être déposés sur les trottoirs au plus tôt la veille du ramassage, à 18h00.

Il est par ailleurs de plus en plus fréquent que les sacs poubelles soient déchiquetés par les chats, les chiens et les oiseaux. Ceci a pour conséquence des débris jonchant les trottoirs et chaussées. La propreté et le standing du domaine sont donc mis à mal. Pour éviter ce désagrément nous suggérons aux résidents d'utiliser des poubelles rigides munies d'un couvercle.

### **Entretien des constructions :**

L'article 10 du Cahier des charges stipule que " le ravalement des murs devra être effectué tous les dix ans et plus souvent si nécessaire ".

Le non respect de ces règles peut amener le Conseil Syndical, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire procéder aux travaux aux frais du propriétaire défaillant. Au cas où celui-ci refuserait de payer les dits frais le Conseil Syndical les récupérera sur le prix de cession de la propriété le moment venu, via le notaire en charge de la transaction.

## 2. Rapport d'Activités du Conseil Syndical 2006/2007 et projets 2007/2008

---

### Tennis

#### **Réalisation 2007/2008**

- Nettoyage et reprise des principales fissures.

#### **Prévisions 2008/2009**

- Rénovation des deux courts comprenant :
  - Remise à neuf des surfaces en Porosouple ;
  - Remplacement du grillage ;
  - Remplacement de cinq poteaux ;
  - Peinture des poteaux en vert ;
  - Remplacement des serrures de portes.
- Achat d'un filet et de régulateurs.
- Entretien des quatre bancs.

### Piscine

Les installations ont fonctionné sans problème particulier au cours de cette saison. La qualité de l'eau a été bonne tout au long de la saison. Les différents contrôles effectués par la D.D.A.S.S. ont confirmé une eau conforme aux normes sanitaires.

Une bonne nouvelle : notre piscine est enfin déclarée, par la D.D.A.S.S., en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Réalisations 2007/2008**

- Reprise partielle du dallage de la plage, à gauche du bureau ;
- Réparation douche cabine dames ;
- Remplacement d'une tête de pompe doseuse ;
- Achat d'une résistance (30 kW) pour le réchauffeur du grand bassin.

<b>SAISON 2006</b>	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	311	1663	2099	437	538	5048
Moyenne jour	16	57	68	14	22	38
Maximum du mois	45	182	232	68	72	
Coût d'une entrée						9,82 €
<b>SAISON 2007</b>	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	318	<b>938</b>	864	981	378	<b>3479</b>
Moyenne jour	23	32	29	32	17	27
Maximum du mois	60	114	129	125	72	
Coût d'une entrée						11,54 €
<b>SAISON 2008</b>	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	842	1217	1362	991	330	4742
Moyenne jour	38	41	44	32	16	36
Maximum du mois	155	122	141	170	41	
Coût d'une entrée						10,56 €

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008

### **Rappel : La piscine n'est pas surveillée**

Les pompiers sont employés par l'A.S.L. en tant qu'Agents d'Hygiène et de Sécurité. Leur mission ne prévoit pas la surveillance de la baignade. Ils n'ont d'ailleurs pas la qualification exigée pour cela.

Leur mission est la suivante :

- Faire appliquer le règlement intérieur, et notamment le contrôle des entrées (port du bracelet obligatoire) ;
- Contrôler deux fois par jour la qualité de l'eau et procéder aux ajustements si nécessaire ;
- Effectuer le nettoyage des bassins ;
- S'assurer du bon fonctionnement des installations ;
- Effectuer quotidiennement le nettoyage des locaux.

La piscine n'étant pas surveillée, nous vous rappelons un point important, l'article 2 du règlement intérieur de la piscine :

- Les personnes majeures accèdent à la piscine sous leur entière responsabilité.
- Les enfants mineurs sont toujours placés sous la responsabilité de leurs parents.
- Les enfants de moins de 8 ans doivent être accompagnés d'un adulte (18 ans et plus).

### **Prévisions 2008/2009**

**Prévisions d'ouverture** : Samedi 16 mai 2009 - dimanche 20 septembre 2009.

Du 16 au 31 mai : 12h30 - 20h00 (tous les jours de la semaine).

Du 1er juin au 31 août : 12h00 - 20h30 (du lundi au vendredi).  
11h00 - 19h30 (les samedis, dimanches et jours fériés).

Du 1er au 20 sept: 12h00 - 20h00 (du lundi au vendredi)  
11h00 - 19h00 (samedis, dimanches et jours fériés).

#### **A prévoir :**

- Peinture des bancs et des portes métalliques
- Remplacement des filtres du grand bassin

### **Peintures**

**Réalisation 2007/2008** : Suite et fin de la peinture des lampadaires + 2 bornes incendie

Remarque : Demandez à vos jardiniers de veiller à ne pas égratigner les lampadaires lors de la taille des haies.

**Prévisions 2008/2009** : Entretien des bancs des placettes (lasure)

### **Espaces verts**

#### **Réalisations 2007/2008**

Les dépenses 2007-2008 sont inférieures de 630 € au budget en raison :

- d'une part du maintien par la Société Del Pozzo de ses prix 2007 pour l'année 2008. Ce maintien est le résultat d'un Appel d'Offre lancé auprès de 6 sociétés, dont la société Del Pozzo, pour le renouvellement du contrat annuel de maintenance. Cet appel d'offre a été remporté par Del Pozzo.
- d'autre part d'un coût d'élagage inférieur au budget de 588€, suite à l'Appel d'Offre lancé auprès de 5 sociétés, dont la société Del Pozzo.

Le contrat d'entretien inclut l'élagage et la taille des arbustes et saules du ru tous les deux ans. En 2007 nous avons privilégié la taille des bambous et arbustes ayant poussé au centre du ru, qui

## **DOMAINE DE LA FONTAINE**

### **Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008**

bloquaient l'écoulement de l'eau en cas de fortes pluies ce qui provoquait des inondations du terrain de certains riverains. En 2009 nous procéderons à l'élagage des autres arbres.

#### ***Prévisions 2008/2009***

Le contrat de maintenance annuel 2008/2009 se montera à 14.010 € qui correspond au prix du contrat 2007/2008 majoré de 3% pour tenir compte de l'inflation (la société Del Pozo a appliqué depuis toujours des augmentations sensiblement voisines de l'inflation).

L'élagage et les travaux divers prévus en début 2009 se montent à 3 480 € et concernent :

- Place Paul Verlaine, élagage du chêne et taille des 2 aulnes,
- Tennis, élagage d'un cerisier, de 2 érables et d'un marronnier,
- Piscine, taille douce du bouleau à côté du local piscine, élagage des platanes environ 60 cm plus court que la dernière fois,
- Place Guillaume Apollinaire, taille douce de 2 prunus et étêtage de 2 aulnes.

#### **Eclairage des rues**

Le contrat d'entretien de l'éclairage des rues reste confié à la société Choron.

Plusieurs actes de vandalisme ont été à déplorer (en particulier 12 ampoules cassées à l'aide d'un pistolet à plombs). Si vous êtes témoins de tels actes, merci de communiquer à Maurice Guinamard le maximum d'informations sur ce genre de méfaits qui ne sont pas les premiers.

La baisse de la TVA (5.5 % au lieu de 19.6 %, avec effet rétroactif sur 2007) a toutefois compensé le coût occasionné par cette dégradation.

#### **Gros travaux de voirie :**

Un appel d'offre pour la réalisation des travaux votés lors de l'AG du 17 juin 08 (motion 3) a été lancé récemment. Un point sera fait lors de notre AG sur cet appel d'offre par Alain Gentil qui s'est beaucoup investi au sein de la Commission Routes.

#### **Versement des charges**

Les charges sont dues trimestriellement, le 10 du premier mois de chaque trimestre. Il n'y a pas d'autre appel de charges que celui inclus dans le compte rendu de l'Assemblée Générale ordinaire.

Au 30 septembre, date de la clôture des comptes, M. Louvet n'a pas payé ses charges de juillet 2008.

***Pour simplifier la gestion des règlements***, il est souhaitable que les propriétaires optent pour le prélèvement automatique (formulaire à demander à M. Guinamard 01.34.62.80.02)

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008

### 3. Compte d'exploitation

	Réal 2006-2007	Budget 2007-2008	Réal 2007-2008	Budget 2008-2009
<b>Produits</b>				
Total "charges collectées "	109 200	109 200	109 200	109 200
Plus values latentes + produits financiers	10 671	6 700	13 340	7 200
Autres ressources	80		160	
<b>Total produits</b>	<b>119 951</b>	<b>115 900</b>	<b>122 700</b>	<b>116 400</b>
<b>Dépenses d'Exploitation</b>				
<b>Administration générale</b>				
Coûts Assemblées Générales	842	830	1 516	1 200
Assurance Responsabilité Civile	1 870	1 000	997	1 000
Taxe Foncière + Taxe Habitation	3 395	3 500	3 470	3 560
Téléphone, fournitures & frais divers	218	330	81	160
<b>Total administration générale</b>	<b>6 325</b>	<b>5 660</b>	<b>6 064</b>	<b>5 920</b>
<b>Terrain &amp; voirie</b>				
Contrat d'entretien des espaces verts	13 433	13 800	13 599	13 800
Plantations élagages	3 473	3 000	2 564	3 480
Electricité pour l'éclairage	1 490	1 900	3 408	2 800
Entretien éclairage et mobilier	6 365	11 120	6 249	4 600
Entretien voirie (égouts, sablage,...)	9 798	3 000	0	2 000
<b>Total terrain &amp; voirie</b>	<b>34 559</b>	<b>32 820</b>	<b>25 820</b>	<b>26 680</b>
<b>Entretien Tennis</b>	<b>27</b>	<b>3 000</b>	<b>765</b>	<b>42 780</b>
<b>Piscine &amp; Club House</b>				
Salaires et charges sociales des surveillants	26 531	30 300	29 387	29 000
Eau, électricité & téléphone	8 394	8 900	6 020	8 750
Entretien courant & analyses	7 680	8 000	6 986	8 000
Travaux et matériel pour piscine	20 349	10 000	8 292	7 550
<b>Total piscine &amp; Club House</b>	<b>62 954</b>	<b>57 200</b>	<b>50 685</b>	<b>53 300</b>
<b>Frais Financiers</b>	<b>-54</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
<b>Total dépenses d'exploitation</b>	<b>103 811</b>	<b>98 780</b>	<b>83 347</b>	<b>128 680</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>16 140</b>	<b>17 120</b>	<b>39 353</b>	<b>-12 280</b>
<b>Recettes/Dépenses exercice antérieur</b>	<b>14 678</b>			
<b>Gros travaux</b>				
Etude préalable route	27 918	32 265	30 720	
Travaux route	0	0	3 165	224 835
<b>Total gros travaux</b>	<b>27 918</b>	<b>32 265</b>	<b>33 885</b>	<b>224 835</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 900</b>	<b>-15 145</b>	<b>5 468</b>	<b>-237 115</b>

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008

#### 4. Bilan

ACTIF	Réel au 30/09/2008	PASSIF	Réel au 30/09/2008
<b>Immobilisations Nettes</b>	<b>0</b>	<b>Apport initial et réserves</b>	<b>353 136</b>
<b>Cautions et acomptes</b>		<b>Cautions reçues (9 locataires)</b>	<b>720</b>
Cautions location de salle AG	1 000	<b>Charges à payer</b>	
Entretien lampadaires prépayé octobre-février 2009	563	Charges sociales à payer	5 005
<b>Total cautions et acomptes</b>	<b>1 563</b>	Taxes foncière & habitation	3 465
<b>Charges locatives impayées</b>		Eau et EDF piscine	1 900
Co-proprétaire M. Louvet, charges juillet	<b>210</b>	Maintenance adoucisseur piscine	345
<b>Portefeuille Titres</b>		Voirie, dossier consultation entreprises	3 165
Sicav / Société Générale	194 388	<b>Total charges à payer</b>	<b>13 880</b>
Sicav / Crédit Lyonnais	74 789	<b>Produits perçus d'avance (2 maisons)</b>	<b>420</b>
<b>Total portefeuille titre</b>	<b>269 177</b>	<b>Bénéfice cumulé sur l'exercice (avant affectation)</b>	<b>5 468</b>
<b>Banque</b>			
Livret Caisse d'Epargne	82 123		
Compte sur Livret / Société Générale	19 246		
Compte de dépôt / Société Générale	854		
Compte de dépôt / Crédit Lyonnais	151		
<b>Total banque</b>	<b>102 374</b>		
<b>Caisse</b>	<b>300</b>		
<b>Total actif</b>	<b>373 624</b>	<b>Total passif</b>	<b>373 624</b>

## **5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 28 novembre 2008**

### **Motion A. Compte rendu d'activités de l'exercice écoulé**

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le compte rendu d'activités présenté par le Conseil Syndical pour l'exercice écoulé ?

### **Motion B. Rapport financier**

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le rapport financier présenté par le Conseil Syndical pour l'exercice écoulé ?

**Explications** : voir le Compte d'Exploitation 2007/2008 et le Bilan au 30-09-2008

### **Motion C. Affectation du résultat net d'exploitation**

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation du résultat net d'exploitation de 2007/2008 ( 5 468 €) en réserve en prévision de la réfection des routes.

### **Motion D. Budget prévisionnel 2008/2009**

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel 2008/2009 ci-joint. Voir le rapport compte d'exploitation, dernière colonne de droite (Budget 2008/2009)

### **Motion E. Charges Trimestrielles**

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le montant des charges trimestrielles normales de fonctionnement 210 € par trimestre pour l'année 2008/2009.

### **Motions F1 et F2 : Election de 2 Membres du Conseil Syndical / Appel à candidatures**

**Question** : L'assemblée Générale, après avoir pris acte des candidatures, élit 2 nouveaux membres au Conseil Syndical parmi les candidats qui se déclareront lors de l'Assemblée Générale.

**Explications** : Le Conseil Syndical est renouvelé par tiers chaque année. La durée d'un mandat est de 3 ans.

	Début mandat	Fin mandat	Remarques
Pascale GAULTIER	2007	2010	
Maurice GUINAMARD	2006	2009	
Jacques HAUDEVILLE	2006	2009	
Henri PFAHL	2006	2008	se représente – poste 1 à pourvoir
Marc PROVENCE	2005	2008	se représente – poste 2 à pourvoir
Michel ROGER	2007	2010	



**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 28 novembre 2008**

**Motion G , présentée par le Conseil Syndical : Provision Spéciale pour réfection future de la voirie**

**Explications** : Le 30 septembre, Mme Wajsblat, Maire de Saint Nom, a adressé la réponse suivante à Maurice Guinamard :

*Monsieur le Président,*

*Votre demande concernant le transfert de la voie privée du Domaine de la Fontaine a été étudiée avec d'autres demande de transfert.*

*A ce jour, la commune de Saint Nom la Bretèche n'est pas intéressée par ce transfert.*

*Très cordialement.*

*Manuelle Wajsblat*

La réfection de la voirie incombe donc à l'Association Syndicale.

La tranche de travaux votée lors de l'A.G. extraordinaire du 17 juin ne concerne que les réparations urgentes des désordres les plus importants.

Le reste de la voirie continuera à se détériorer progressivement et il est raisonnable de prévoir sa réfection complète d'ici 5 à 6 ans, soit un peu plus de 30 ans après sa réalisation. Une telle durée de vie a été constatée dans des ensembles similaires à notre Domaine.

Le coût de réfection estimé, suite à l'étude confiée à Iris Conseil, est de l'ordre de 815.000 - 60.000 (solde de la provision existante affectable à la voirie), soit 755.000 €.

Cette estimation a été établie par Iris Conseil de façon prudente. Elle sera affinée lorsque les consultations auprès des entreprises seront lancées, c'est-à-dire après qu'une Assemblée Générale du Domaine ait formellement décidé de réaliser les travaux.

Le Conseil Syndical considère qu'il est de son devoir de proposer à l'Assemblée Générale les mesures nécessaires pour maintenir le Domaine dans un état satisfaisant et qu'il convient donc de provisionner le coût des travaux de façon réaliste c'est-à-dire en l'étalant sur les 6 ans à venir.

Rapportée à chaque maison la provision nécessaire se monte à 240 € par trimestre.

Dans le contexte économique actuel, le Conseil vous propose de limiter la provision pour 2009 à 210€ afin de ne pas aller au-delà du doublement de la charge trimestrielle (420€ au lieu de 210 € jusqu'à présent). Il attire cependant votre attention sur le fait que si l'estimation de Iris Conseil est confirmée, la provision des années prochaines devra être portée à un montant supérieur à 240 €.

**Question** : L'assemblée Générale ordinaire décide-t-elle de constituer une provision spéciale d'un montant de 210 € par trimestre et par maison qui sera exclusivement affectée à la réfection future de la voirie. Cette provision, qui s'appliquera à partir de l'appel de charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, s'ajoutera aux charges trimestrielles de 210 € permettant de financer les frais de fonctionnement. Les charges trimestrielles totales se monteront donc à 420 € à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.