

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

Saint-Nom, le 26 octobre 2012

Madame, Monsieur,

Le Conseil de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que l'Assemblée Générale aura lieu le **vendredi 30 novembre 2012**, de 19h30 à 22h30, à la Mairie de Saint Nom la Bretèche.

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

Nous vous prions d'être présents dès 19h30, la salle devant être libérée à 22h30.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1. Généralités et rappels
2. Rapport d'activités du Conseil Syndical du 01/10/2011 au 30/09/2012 et projets 2012/2013
3. Compte d'Exploitation
4. Bilan au 30/09/2012
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 23 novembre 2012. 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

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

1. Généralités et rappels

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 | 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h30 |
| - les samedis non fériés de | 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 |
| - les jours fériés hors dimanche de | 10h00 à 12h00 |

Pas de tondeuse ni d'appareil à moteur le dimanche.

Les propriétaires doivent en informer toute personne employée pour les travaux de jardinage ainsi que leurs locataires éventuels.

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.

Nettoyage des toitures et façades :

Quelques propriétaires ne sont toujours pas en règle avec l'article 10 du Cahier des Charges de la résidence qui impose un bon état d'entretien des toitures et façades.

Tennis :

Afin de préserver durablement le revêtement des courts, il est demandé aux joueurs de porter des chaussures de tennis dont les semelles ne laissent pas de trace au sol. D'autre part, l'usage de tricycles, voitures à pédales (fait malheureusement constaté), rollers, etc. est de nature à détériorer le revêtement et est interdit sur les courts.

Élagage des arbres privatifs :

De nombreux copropriétaires se plaignent que les arbres de leurs voisins étant devenus très hauts (certains dépassent 15m !) leur créent énormément d'ombre.

En outre, ces grands arbres peuvent se révéler néfastes aux constructions et aux routes du Domaine : une règle générale de sagesse est que la distance d'un arbre par rapport aux fondations les plus proches ne doit pas être inférieure à sa hauteur (ou 1.5 fois sa hauteur s'il s'agit d'une haie).

En outre, la loi (articles 671 à 673 du code civil) et le Cahier des Charges de la résidence imposent que les arbres situés à moins de 2 mètres de la limite de propriété ne dépassent pas 1.80 m de haut.

Les branches ne devront pas non plus dépasser sur les terrains voisins (y compris sur ceux de la copropriété et les trottoirs de la commune, comme c'est malheureusement le cas à certains endroits).

En dehors de ces règlements, ce sont le bon sens et les relations de bon voisinage qui devront guider chacun pour maîtriser la taille de ses arbres – ou éventuellement abattre les sujets trop envahissants.

Concernant les arbres privatifs proches des limites de propriété avec la commune, la Mairie a demandé à tous les propriétaires (lettre du 23/9/2011) que les tailles nécessaires soient faites afin de respecter les règles légales.

Adresse du site Internet du Domaine : www.domainedelafontaine.org

Il est rappelé que le site du Domaine, qui est géré par Michel Harrois, permet de consulter :

- les convocations et les comptes rendus de toutes les assemblées générales depuis 2003
- les Statuts de l'Association Syndicale et le Cahier des Charges
- les documents administratifs confidentiels à remplir par les nouveaux propriétaires
- le carnet d'entretien du Domaine
- les Règlements du Tennis et de la Piscine

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

2. Rapport d'Activités du Conseil Syndical 2011/2012 et projets 2012/2013

Tennis

Réalisations 2011/2012

- Fourniture et pose d'une porte grillagée conformément à la motion G votée à l'A.G. 2011
- Peinture du court n°1 suite à une usure prématurée de la couleur. (prestation faite dans le cadre de la garantie).
- Peinture des 4 bancs et de la poubelle.

Prévisions 2012/2013

- Pulvérisation d'un anti mousse. Cette prestation sera faite chaque année.

Piscine

Réalisations 2011/2012

- Rénovation des deux bassins conformément à la motion H de l'A.G. 2011.
- Entretien de la charpente de l'auvent (lasure).
- Peinture des 4 bancs.
- Réparation de l'armoire électrique suite à court-circuit. Coût 177 €
- Réparation de la plomberie dans les vestiaires/douches suite aux dégâts occasionnés par le gel de cet hiver + pose de purges de points bas. Coût : 1 775 €.
- Remplacement des cylindres de serrures des portes vitrées de l'entrée de la piscine suite à vandalisme. Coût : 255€

Hygiène

Toujours quelques personnes, grands et petits, qui évitent la douche et le pédiluve qui sont obligatoires avant la baignade.

Quelques chiffres.

L'ouverture de la piscine qui était prévue le samedi 19 mai a été retardée au samedi 2 juin ceci en raison du retard, pris par les travaux de rénovation, dû au temps pluvieux du mois d'avril.

SAISON 2009	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	686	1191	1369	1406	373	5025
Moyenne jour	43	40	44	48	20	
Maximum du mois	167	120	171	97	63	
SAISON 2010	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	461	1256	1371	496	497	4081
Moyenne jour	46	42	44	16	26	
Maximum du mois	153	141	140	70	78	
SAISON 2011	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	614	923	815	841	392	3585
Moyenne jour	44	31	26	27	22	
Maximum du mois	130	194	96	137	120	
SAISON 2012	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Total
Nombre d'entrées	764	942	1270	471	471	3447
Moyenne jour	26	30	42	29	29	
Maximum du mois	98	90	127	73	73	

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

Contrôles de l'Agence Régionale Sanitaire (ARS)

	Conformité physicochimique		Conformité micro biologique	
	Grand Bain	Petit Bain	Grand Bain	Petit Bain
13 juin	Oui	Oui	Oui	Oui
10 juillet	Oui	Non (1)	Oui	Oui
30 août	Oui	Oui	Oui	Oui

(1) Ph = 6.80 (doit être compris entre 6,90 et 7,70)

Les jours de piscine fermée:

1 jour de fermeture (vendredi 8 juin) suite erreur de planification du surveillant.

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 tous 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 baignade n'étant pas officiellement surveillée, nous vous rappelons un point important, l'article 2 du règlement intérieur :

- 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 2012/2013

Prévisions d'ouverture : Samedi 18 mai au dimanche 15 septembre.

Du 18 au 31 mai : 12h30 - 20h00 (tous les jours).

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

Du 1er au 15 sept: 12h00 - 19h45 (du lundi au vendredi)
11h00 - 19h15 (samedis, dimanches et jours fériés).

A prévoir :

- Remplacement de la régulation chlore et Ph du grand bassin :
- Peinture des tuyaux et des 7 portes des vestiaires / douches (911 €)

Peintures du mobilier urbain

Réalisation 2011/2012 :

Peinture des 5 bancs des placettes et du banc de la rue A. Daudet.

Prévisions 2012/2013 : néant

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

Espaces verts

Réalisations 2011-2012

Élagage des arbres rue Daudet

Élagage d'un arbre à l'entrée des tennis et de quelques arbres dont les branches dépassent dans un jardin attenant

Consultation des riverains pour remise en état de la place Mallarmé

Remplacement des thuyas morts de la haie des tennis côté Nord par des cyprès avec dessouchage des racines mortes.

Le long du ru : taille des bambous et abattage d'arbres situés trop près des limites de propriété

Prévisions 2012-2013

Poursuite de l'étude de la remise en état de la place Mallarmé et exécution sous réserve de trouver une solution convenable.

Abattage de quelques arbres aux alentours de la piscine et des tennis (arbre mort, arbres trop proches les uns des autres)

Mise en place de bulbes de printemps

Éclairage des rues

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

Il n'y a pas eu d'incident majeur cette année sur le réseau d'éclairage.

Travaux de voirie

1 - Les fissures longitudinales apparues sur la couche de roulement de la partie neuve de la rue Colette seront obturées début novembre 2012 par la société Guillo dans le cadre de sa garantie décennale.

2 – Ravinement du chemin piétonnier en bout de la rue P. Verlaine à cause du ruissellement des eaux de pluie : Le Conseil Syndical va étudier une solution pour refaire ce chemin (budget 1500 €)

Projet de révision du Cahier des Charges du Domaine

Le Cahier des Charges du Domaine de La Fontaine date de l'origine de celle-ci (1983) et n'a jamais été modifié.

Lors des deux précédentes AG, un appel à candidature a été fait afin de rédiger une proposition de révision du Cahier des Charges, mais aucun volontaire ne s'est proposé.

Dans ces conditions, le Conseil Syndical reporte sine-die le projet de révision du Cahier des Charges.

Il est rappelé que le Cahier des Charges (1983) du Domaine reste obligatoire et prévaut sur le PLU.

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.

Pour simplifier la gestion des règlements, il est souhaitable que les propriétaires optent pour le prélèvement automatique (formulaire disponible sur le site du Domaine ou à demander à M. Guinamard 01.34.62.80.02)

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

3. Compte d'exploitation

(En Euros)

	Réel 2010-11	Budget 2011-12	Réel 2011-12	Budget 2012-13
Produits				
Total "charges collectées"	127 400	133 900	133 900	135 200
Plus values latentes + produits financiers	4 107	1 450	2 353	6 000
Autres ressources	140	0	0	0
Total produits	131 647	135 350	136 253	141 200
Charges d'exploitation				
Administration générale				
Coûts Assemblées Générales	430	510	492	430
Assurances	1 249	1 300	1 323	1 400
Taxe Foncière + Taxe Habitation	3 879	4 000	3 911	4 050
Téléphone, fournitures & frais divers	95	150	57	150
Total administration générale	5 653	5 960	5 783	6 030
Terrain & voirie				
Contrat d'entretien des espaces verts	14 643	14 863	15 082	15 309
Plantations élagages	3 402	3 100	1 985	3 100
Electricité pour l'éclairage	2 595	2 650	2 850	2 900
Entretien éclairage et mobilier	2 131	2 240	1 812	2 055
Entretien voirie (sablage, réparations,...)	1 883	1 500	0	3 000
Entretien mobilier urbain	0	1 100	1 028	0
Total terrain & voirie	24 654	25 453	22 758	26 364
Entretien Tennis	437	1 100	1 449	400
Piscine & Club House				
Salaires et charges sociales des surveillants	26 164	28 064	24 216	28 478
Eau, électricité & téléphone	7 498	7 950	7 378	7 740
Entretien & travaux piscine	15 198	16 100	13 427	18 092
Total piscine & Club House	48 860	52 114	45 021	54 310
Frais Financiers	0	0	0	0
Total charges d'exploitation	79 604	84 627	75 011	87 104
Résultat d'exploitation	52 043	50 723	61 242	54 096
Gros travaux				
Travaux routes	-332			
Porte Tennis commandée par carte à puce		6 300	6 338	
Réfection grand bain piscine		26 400	26 384	
Total gros travaux	-332	32 700	32 722	0
Résultat net	52 375	18 023	28 520	54 096

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

4. Bilan

ACTIF	Réal au 30/09/2012	PASSIF	Réal au 30/09/2012
Immobilisations Nettes	0	Apport initial et réserves	213 397
Acomptes et charges payées d'avance	571	Cautions reçues (7 locataires)	560
Portefeuille Titres		Charges encais.d'avance, 3 maisons	780
Sicav / Société Générale	54 219	Charges à payer	
Banque		Charges sociales	4 747
Livret A Société Générale	78 452	Taxe foncière	1 894
Compte à terme / Société Générale	80 000	Taxe habitation	2 023
Compte sur Livret / Société Générale	40 033	Eau, électricité piscine	1 800
Compte de dépôt / Société Générale	527	Autres fournisseurs	380
Total banque	199 011	Total charges à payer	10 844
Caisse	300	Bénéfice cumulé sur l'exercice (avant affectation)	28 520
Total actif	254 101	Total passif	254 101

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 30 novembre 2012

Majorité requise pour les motions A à F2 présentées à cette AG: majorité simple (voir article DIX parag. 1 des statuts), sauf pour les motions BURG 1&2

Rappel : seuls les votes « pour » et « contre » seront pris en compte pour déterminer la majorité. Les abstentions sont considérées comme non votants.

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 2011/2012 et le Bilan au 30-09-2012

Motion C. Affectation du résultat net d'exploitation

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation du bénéfice d'exploitation de 2011/2012 (28.520 €) en augmentation de nos réserves ?

Motion D. Budget prévisionnel 2012/2013

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel d'exploitation 2012/2013 ci-joint ?

Voir le rapport compte d'exploitation, dernière colonne de droite (Budget 2012/2013)

Motion E. Charges Trimestrielles

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le montant des charges trimestrielles normales de fonctionnement de 260 € par trimestre pour les échéances de l'année 2013 (janvier, avril, juillet, octobre) ?

Motions F1 et F2 : Election de 2 membres du Conseil Syndical

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	2010	2013	
Catherine GONNEAU	2010	2013	
Maurice GUINAMARD	2009	2012	Se représente - poste 1 à pourvoir
Jacques HAUDEVILLE	2009	2012	Se représente - poste 2 à pourvoir
Henri PFAHL	2011	2014	
Marc PROVENCE	2011	2014	

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.

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 30 novembre 2012

Motion Burg 1 - Autorisation de créer et cultiver un potager

Majorité requise s'agissant d'une modification du Cahier des Charges : deux tiers des fonds et deux tiers des voix – soit 87 voix POUR

Question : L'assemblée Générale accepte-t-elle la modification du cahier des charges afin de permettre la création de potagers dans les jardins, dans la limite de 5% de la surface du lot et sous condition de non-visibilité depuis la rue ?

Motion Burg 2 - Autorisation d'installer des panneaux solaires sur les toits

Majorité requise s'agissant d'une modification du Cahier des Charges : deux tiers des fonds et deux tiers des voix – soit 87 voix POUR

Question : L'assemblée Générale accepte-t-elle la modification du cahier des charges afin de permettre l'installation de panneaux solaires sur les toits ?

Descriptif :

– condition de non visibilité depuis la rue (en d'autres termes, les panneaux solaires pourraient être installés sur le versant du toit tourné vers le jardin arrière et non pas vers l'avant de la maison)