

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013

Saint-Nom, le 06 novembre 2013

Madame, Monsieur,

Le Conseil de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que l'Assemblée Générale aura lieu le **vendredi 06 décembre 2013**, 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 01/10/2012 au 30/09/2013 et projets 2013/2014
3. Compte d'Exploitation
4. Bilan au 30/09/2013
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 28 novembre 2013. 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 06 décembre 2013**

### **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 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.

#### **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 privés :**

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 privés 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](http://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 06 décembre 2013

## 2. Rapport d'Activités du Conseil Syndical 2012/2013 et projets 2013/2014

### Tennis

---

#### Réalisations 2012/2013

- Entretien courant.

#### Prévisions 2013/2014

- Peinture du court n°2 - devis 3 966 €

### Piscine

---

#### Réalisations 2012/2013

- Remplacement de la régulation chlore et pH du grand bassin.
- Peinture des tuyaux et des 7 portes des vestiaires / douches.
- Intervention suite à panne électrique du petit bassin : coût 542 €
- Remplacement du photomètre : coût 546 €
- Réparation douche vestiaire dames : coût 73 €

#### Hygiène

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

#### Quelques chiffres.

La saison 2013 a débuté le samedi 18 mai et s'est terminée le dimanche 15 septembre comme prévu.

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	3447
Moyenne jour		26	30	42	29	
Maximum du mois		98	90	127	73	
<b>SAISON 2013</b>	<b>Mai</b>	<b>Juin</b>	<b>Juil.</b>	<b>Août</b>	<b>Sept.</b>	<b>Total</b>
<b>Nombre d'entrées</b>	<b>92</b>	<b>664</b>	<b>1657</b>	<b>906</b>	<b>275</b>	<b>3594</b>
<b>Moyenne jour</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>54</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	
<b>Maximum du mois</b>	<b>17</b>	<b>87</b>	<b>105</b>	<b>71</b>	<b>57</b>	

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013

### Contrôles de l'Agence Régionale Sanitaire (ARS)

	Conformité physicochimique		Conformité micro biologique	
	Grand Bain	Petit Bain	Grand Bain	Petit Bain
27 mai	Oui	Fermé	Oui	Fermé
26 juin	Oui	Oui	Oui	Oui
18 juillet	Oui	Non (1)	Oui	Oui
30 août	Oui	Oui	Oui	Oui
12 septembre	Oui	Fermé	Oui	Fermé

(1) Chlore disponible = 5,10 (doit être compris entre 2 et 5)

### **Les jours de piscine fermée:**

Mai : 4 jours de fermeture anticipée en raison des conditions météorologiques.

Juin : 2 jours de fermeture anticipée en raison des conditions météorologiques

Août : dimanche 25 piscine fermée en raison d'un problème de surveillance.

Septembre : 2 jours de fermeture en raison des conditions météorologiques.

### **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 2013/2014**

#### **Prévisions d'ouverture : Samedi 17 mai au dimanche 14 septembre.**

Du 17 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 14 sept: 12h00 - 19h45 (du lundi au vendredi)  
11h00 - 19h15 (samedis, dimanches et jours fériés).

#### **A prévoir :**

- Remplacement de la régulation chlore du petit bassin
- Peinture des 3 portes métalliques.

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013**

## **Peintures du mobilier urbain**

---

**Réalisation 2012/2013:** néant

**Prévisions 2013/2014 :** néant

## **Espaces verts**

---

### **Réalisations 2012/2013**

Abattage de quelques arbres (entrée du Domaine, tennis)

Mise en place de bulbes de printemps

### **Prévisions 2013/2014**

Abattage de 7 arbres autour de la piscine (arbres morts ou créant trop d'ombre et de feuilles sur la piscine).

## **Éclairage des rues**

---

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

### **Réalisations 2012/2013**

Réparation d'un lampadaire endommagé par un automobiliste qui ne s'est pas fait connaître – coût 922 €)

Reconstitution du stock d'ampoules et pièces de rechange pour lampadaires.

### **Prévisions 2013/2014**

Etude du remplacement éventuel des ampoules actuelles par des LED

## **Travaux de voirie**

---

1 - Les fissures longitudinales apparues sur la couche de roulement de la partie neuve de la rue Colette ont été obturées par la société Guillo dans le cadre de sa garantie décennale. Une des fissures semble se ré-ouvrir (octobre 2013)

2 – Le chemin piétonnier en bout de la rue P. Verlaine qui devenait dangereux à cause des trous causés par les eaux de ruissellement a été refait (coût : 2970 €)

## **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 trois 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 06 décembre 2013

## 3. Compte d'exploitation

	Réel 2011-12	Budget 2012-13	Réel 2012-13	Budget 2013-14
<b>Produits</b>				
Total "charges collectées"	133 900	135 200	135 200	135 200
Plus values latentes + produits financiers	2 353	6 000	7 498	4 800
Autres ressources	0	0	80	0
<b>Total produits</b>	<b>136 253</b>	<b>141 200</b>	<b>142 778</b>	<b>140 000</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
<b>Administration générale</b>				
Coûts Assemblées Générales	492	430	410	430
Assurances	1 323	1 400	1 399	1 500
Taxe Foncière + Taxe Habitation	3 911	4 050	3 985	4 080
Fournitures & frais divers	57	150	142	150
<b>Total administration générale</b>	<b>5 783</b>	<b>6 030</b>	<b>5 936</b>	<b>6 160</b>
<b>Espaces verts &amp; voirie</b>				
Contrat d'entretien des espaces verts	15 082	15 309	15 458	15 768
Plantations élagages	1 985	3 100	1 316	3 200
Electricité pour l'éclairage	2 850	2 900	2 815	3 030
Entretien éclairage	1 812	2 055	4 408	2 750
Entretien voirie (sablage, réparations,...)	0	3 000	3 245	3 000
Entretien mobilier urbain	1 028	0	0	0
<b>Total terrain &amp; voirie</b>	<b>22 758</b>	<b>26 364</b>	<b>27 242</b>	<b>27 748</b>
<b>Entretien tennis</b>	<b>1 449</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>
<b>Piscine &amp; club house</b>				
Salaires et charges sociales des surveillants	24 216	28 478	26 569	28 746
Eau, électricité & téléphone	7 378	7 740	7 737	9 430
Entretien & travaux piscine	13 427	18 092	15 276	14 000
<b>Total piscine &amp; club house</b>	<b>45 021</b>	<b>54 310</b>	<b>49 582</b>	<b>52 176</b>
<b>Frais financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>75 011</b>	<b>87 104</b>	<b>82 760</b>	<b>90 084</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>61 242</b>	<b>54 096</b>	<b>60 018</b>	<b>49 916</b>
<b>Gros travaux</b>				
Porte Tennis commandée par carte à puce	6 338			
Réfection grand bain piscine	26 384			
<b>Total gros travaux</b>	<b>32 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net</b>	<b>28 520</b>	<b>54 096</b>	<b>60 018</b>	<b>49 916</b>

# DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013

## 4. Bilan

<b>ACTIF</b>	<b>Réel au 30/09/2013</b>	<b>PASSIF</b>	<b>Réel au 30/09/2013</b>
<b>Immobilisations Nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>Apport initial et réserves</b>	<b>241 917,21</b>
<b>Acomptes et charges payées d'avance</b>		<b>Cautions reçues (5 locataires)</b>	<b>400,00</b>
Entretien lampadaire SPCE Choron	571,00	<b>Charges encaissées d'avance (3 maisons)</b>	<b>520,00</b>
<b>Portefeuille Titres</b>		<b>Charges à payer</b>	
Sicav / Société Générale	0,00	Charges sociales	4 498,00
<b>Banque</b>		Taxe foncière	1 922,00
Livret A Société Générale	72 000,00	Taxe habitation	2 060,00
Compte à terme / Société Générale	240 838,46	Eau, électricité piscine	1 500,00
Compte sur Livret / Société Générale	10,00	Autres fournisseurs	1 421,00
Compte de dépôt / Société Générale	536,57	<b>Total charges à payer</b>	<b>11 401,00</b>
<b>Total banque</b>	<b>313 385,03</b>	<b>Bénéfice cumulé sur l'exercice (avant affectation)</b>	<b>60 017,82</b>
<b>Caisse</b>	<b>300,00</b>		
<b>Total actif</b>	<b>314 256,03</b>	<b>Total passif</b>	<b>314 256,03</b>

## 5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 06 décembre 2013

**Majorité requise pour les motions présentées à cette AG: majorité simple (voir article DIX parag. 1 des statuts).**

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 2012/2013 et le Bilan au 30-09-2013

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

---

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation du bénéfice d'exploitation de 2012/2013 (60.018 €) en augmentation de nos réserves ?

### **Motion D. Budget prévisionnel 2013/2014**

---

**Question** : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel d'exploitation 2013/2014 ci-joint ? Voir le rapport compte d'exploitation, dernière colonne de droite (Budget 2013/2014)

### **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 2014 (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	poste 1 à pourvoir
Catherine GONNEAU	2010	2013	Se représente - poste 2 à pourvoir
Maurice GUINAMARD	2009	2012	
Jacques HAUDEVILLE	2009	2012	
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 06 décembre 2013

### Motion LASCoux 1 : Création d'une véranda et extension d'un abri de jardin

---

**Question :** L'assemblée Générale accepte-t-elle la création d'une véranda, y compris extension d'un abri de jardin existant intégrée à la véranda, l'ensemble étant attenant à la maison sise au 33, route de Sainte Gemme

**Descriptif :**

- **Actuellement :**



- **Projet :** Prolongation de la toiture avec une construction en dur. Un vélux pourra être ajouté sur cette toiture



# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013

- **Projet** : Ajout d'une véranda sur la terrasse



Avis des voisins directs :

- M. et Mme Carron 31, rte de Ste Gemme sont contre ce projet en raison de la vitre et du vélux orientés vers leur propriété. M. Lascoux va essayer de modifier ou supprimer ces ouvertures afin d'obtenir un accord de ces voisins. Si c'est le cas, l'Assemblée Générale en sera informée avant le vote de la motion Lascoux 1.

- M. et Mme Maire 35, rte de Ste Gemme n'ont pas d'objection à ce projet.

- Mme Durandeu 8, allée Guillaume Apollinaire a déclaré ne pas être concernée par ce projet, n'ayant pas de vue directe sur la véranda.

Le permis de construire sera déposé à la Mairie uniquement si l'Assemblée Générale donne son accord.

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013**

**Motion LASCoux 2 - Edification d'une clôture et ajout d'un portail en limite de propriété avec la route Sainte Gemme**

---

**Question** L'assemblée Générale accepte-t-elle l'édification d'une clôture sur la route de Sainte Gemme et la fermeture par un portail coulissant à deux vantaux.



**Descriptif**

- Edification d'une clôture et pose d'un portail coulissant
- Muret conforme au cahier des charges du domaine
- Hauteur du portail coulissant 1,60m

Les raisons du dépassement de la hauteur spécifiée au Cahier des Charges du Domaine pour ce portail sont :

- sécurité contre les vols, cette maison étant située en limite extérieure de la résidence
- souhait de tranquillité, la maison donnant sur la route de Ste Gemme - très passante aux heures de pointe.

Des projets similaires existent déjà dans la résidence comme au n°13 du chemin de l'Abreuvoir ou au n° 6 de la rue Jules Laforgue.

Le permis de construire sera déposé à la Mairie uniquement si l'Assemblée Générale donne son accord.

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 06 décembre 2013**

**Pouvoir**

Je soussigné NOM :

PRENOM :

Propriétaire de la maison située au .....78860 St Nom la Bretèche

Constitue pour mandataire : NOM..... PRENOM.....

à l'effet de me représenter à **l'Assemblée Générale qui aura lieu le vendredi 6 décembre 2013** et éventuellement, à toute Assemblée postérieure ayant le même Ordre du Jour et rendue nécessaire pour cause d'ajournement, d'absence de quorum ou pour toute autre cause, et de signer à cet effet toute feuille de présence, prendre part à toutes délibérations, émettre tous votes, tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

Déclarant avouer et ratifier par avance tout ce qui sera fait en mon nom.

Fait à                    le                    Signature (**précédée de la mention « Lu et approuvé »**)

MOTION	Résumé de la motion	Cochez les cases		
		OUI	NON	absten-tion
<b>A</b>	Compte rendu d'activité de l'exercice écoulé			
<b>B</b>	Rapport Financier exercice passé			
<b>C</b>	Affectation du résultat net d'Exploitation			
<b>D</b>	Budget Prévisionnel 2013/2014			
<b>E</b>	Charges Trimestrielles de fonctionnement			
<b>F1</b>	Élection d'un membre du Conseil Syndical (1/2)			
<b>F2</b>	Élection d'un membre du Conseil Syndical (2/2)			
<b>Lascoux 1</b>	Création d'une véranda et extension d'un abri de jardin			
<b>Lascoux 2</b>	Edification d'une clôture et ajout d'un portail en limite de propriété avec la route Ste Gemme			