

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

Saint-Nom, le 20 novembre 2020

Madame, Monsieur,

Le Conseil Syndical de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que l'Assemblée Générale aura lieu

**le vendredi 11 décembre 2020, de 18h30 à 20h15**, à la Mairie de St Nom la Bretèche.

### **ATTENTION, MODIFICATIONS suite aux mesures sanitaires actuelles :**

- Vous êtes convoqués une heure plus tôt par rapport aux années précédentes
- Le nombre de présents physiquement dans la salle sera limité. A ce jour, la limite est de 15 personnes. Vous seriez informés en cas de possibilité d'accueillir plus de monde.
- Les 15 personnes admises physiquement seront en priorité :
  - Les 6 membres du Conseil Syndical
  - Les 2 membres associés (Michel Harrois et Pierre Desvoyes)
  - Les personnes s'étant portées volontaires pour gérer la piscine
  - 5 personnes ayant déposé une motion, parmi les quelles il faudra désigner 1 scrutateur
- Les personnes souhaitant participer à l'AG en visio-conférence pourront en faire la demande en cochant la case oui à la ligne « participation à la visio-vonférence » en bas du POUVOIR. Dans ce cas, elles recevront un mail d'invitation à participer par ZOOM à cette visio-conférence / AG.
- POUVOIRS - Compte tenu des circonstances actuelles, nous vous incitons à remplir votre Pouvoir, AVEC INDICATION DE VOS VOTES (oui, non, abstention) pour chaque motion, ainsi que de votre mandataire, même si vous comptez participer à la visio-conférence. Dans ce dernier cas, vous auriez la possibilité, au cas où vous souhaiteriez changer d'avis, de modifier votre vote au cours de la visio-conférence. Les pouvoirs seront à déposer dans la boîte de Maurice GUINAMARD – 12, allée Guillaume Apollinaire. A la rigueur, l'envoi par mail du pouvoir à [mauriceguinamard@gmail.com](mailto:mauriceguinamard@gmail.com) sera accepté.
- Pour des raisons d'organisation, un propriétaire présent ne pourra pas présenter plus de 10 pouvoirs. A partir du 11<sup>ème</sup> mandat, le mandataire concerné préviendra le mandant de l'impossibilité de recevoir son mandat et lui proposera un autre mandataire.

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

1. Hommage à notre très regretté Henri Pfahl
2. Généralités et rappels
3. Rapport d'activités du Conseil Syndical du 01/10/2019 au 30/09/2020 et projets 2020/2021
4. Compte d'Exploitation pour l'exercice 01/10/2019 / 30/09/2020
5. Bilan au 30/09/2020
6. Examen et mise au vote des motions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale
7. Fin de l'Assemblée Générale
8. Questions – S'il reste du temps avant 20h15, réponses sur les sujets soumis au moins 8 jours avant la date de l'AG. Ces sujets doivent donc nous parvenir avant le 03 décembre 2020. Ils ne sont pas soumis à un vote.

Maurice GUINAMARD  
Président du Conseil Syndical  
01 34 62 80 02

Attention, nouvelle adresse mail : [mauriceguinamard@gmail.com](mailto:mauriceguinamard@gmail.com)

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020**

## **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 détritiques 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.

**Avant un départ en vacances, NE DEPOSEZ PAS VOS POUBELLES près de la petite poubelle communale située à l'entrée du Domaine, rue Colette.**

### **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).

Voici quelques rappels sur les hauteurs limites des végétaux, suivant notre Cahier des Charges

Article 11 : Les haies végétales ne devront jamais dépasser 1.80 mètre de hauteur

Article 12 : Sauf ce qui est dit en l'Article 11, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 2 mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres et à moins de 0.5 mètres pour les autres plantations.

Notre Cahier des Charges est en accord sur ces points avec le code civil.

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.

En particulier (article 12 parag. 2c du Cahier des Charges) : Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au dessus de sa propriété.

# DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

## Soins à apporter à nos voiries, trottoirs et parkings ainsi qu'à nos pelouses

**Nos routes sont maintenant toutes neuves ! Faisons en sorte de leur éviter toute trace d'huile ou d'essence ou gas-oil (qui fragilisent en profondeur le revêtement). De même, évitons que lors de travaux, des eaux chargées de ciment ou autres polluants ne viennent abîmer le revêtement**

**Nos trottoirs et parkings sont également refaits et les pelouses longeant les trottoirs sont réensemencées. Respectons les : ne garons pas nos voitures dessus et demandons à nos livreurs ou entrepreneurs d'en faire autant (voir article 29 du Cahier des Charges)**

**De même, les haies privatives devront être taillées pour laisser largement le passage des piétons et poussettes sur les trottoirs. Ne pas vous contenter de tailler jusqu'au droit du trottoir, ce qui empiète déjà de 1 m sur la pelouse de la copropriété, mais taillez largement à l'intérieur. Ne forcez pas le Conseil Syndical à vous imposer le respect du Cahier des Charges.**

### **Voisins Vigilants :**

Le site [www.voisinsvigilants.org](http://www.voisinsvigilants.org) permet de vous inscrire sur une communauté de voisins vigilants, ou d'en créer une avec vos voisins proches. Idéalement, un groupe comprend 10 à 12 maisons avec un référent.

Il existe actuellement 5 groupes de Voisins Vigilants dans notre résidence :

- Verlaine DLF (référent M. C Cau-Gervais)
- Baudelaire DLF (référent M. Bailleul)
- Colette sud DLF (référent M. Moreau)
- G Apollinaire DLF (référent M. Guinamard)
- Rte de Ste Gemme DLF (Référente P. Burg)

### **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

## **2. Rapport d'Activités du Conseil Syndical 2019/2020 et projets 2020/2021**

### **Tennis**

---

#### **Réalisations 2019/2020 :**

- Mise en place du protocole Covid.
- Remplacement filet court n1.

#### **Prévisions 2020/2021 :**

- Provision : 500 €

### **Piscine**

---

#### **Réalisations 2019/2020**

- Enfouissement d'un tuyau entre le système de régulation, situé dans le bureau, et la pataugeoire – 1 416€
- Remplacement du coffret électrique dans le local technique. (2 874€)
- Remplacement des vannes, skimmers et fond, de la pataugeoire. (593 €)

#### **Bilan de la saison.**

La saison 2020 a été perturbée en raison de l'épidémie Covid19. L'ouverture n'a pu se faire que le 18 juillet au lieu du samedi 29 mai prévue initialement. Cette ouverture a été possible grâce à la mise en place d'un protocole sanitaire, proposé par madame Laurence Venencie, conformément aux recommandations de l'Agence Régionale de Santé des Yvelines (ARS78) et du ministère des sports et de la jeunesse. Madame Venencie aidée de cinq résidents(tes) ont veillé tout au long de la saison au respect de ce protocole par les résidents. Tout s'est bien passé, 1591 entrées ont été comptabilisées. La saison s'est terminée, comme prévue, le dimanche 13 septembre.

#### **Contrôles de l'Agence Régionale de Santé (ARS78)**

Aucun contrôle n'a été effectué cette année.

#### **Hygiène**

Pour maintenir la meilleure hygiène possible de notre piscine nous vous rappelons les quelques règles à respecter :

- enlever ses chaussures avant d'entrer les vestiaires,
- prendre une douche,
- passer par le pédiluve,
- après un bain de soleil, passer sous la douche pour éliminer la transpiration.
- les cheveux longs doivent être relevés et attachés.

#### **Invitations : règles pour les résidents mineurs.**

Suite aux débordements du mois de juin 2019 où nous avons constaté la présence de beaucoup de jeunes, non-résidents, invités ou pas, et peu soucieux du règlement, nous avons été amenés à prendre des mesures pour garder le caractère privé et agréable de notre piscine.

Depuis 2019, les résidents mineurs ne peuvent inviter des amis qu'avec les bracelets de leur dotation et cela dans la limite de deux invités simultanés.

Les résidents mineurs ne peuvent donc plus emprunter de «bracelets invités» auprès du surveillant.

# **DOMAINE DE LA FONTAINE**

## **Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020**

D'une façon plus générale nous vous déconseillons de prêter vos bracelets à des inconnus. Le risque de ne pas les récupérer n'est pas nul. Nous rappelons que tout bracelet perdu n'est pas remplacé.

Nous rappelons également que conformément au règlement de la piscine, tout invité doit être accompagné par le résident.

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

Les pompiers sont employés par l'A.S.L. en tant que surveillant de piscine, mais leur mission ne prévoit pas la surveillance de la baignade. Ils n'ont d'ailleurs pas tous la qualification exigée pour cela. D'ailleurs l'article 2 du règlement de la piscine stipule :

- 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).

Leur mission est la suivante :

- Faire appliquer le règlement intérieur de la piscine, et notamment le contrôle du port du bracelet, obligatoire pendant toute la présence à la piscine ;
- Contrôler au moins 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.

### **Prévisions 2020/2021**

Les bâches d'été sont abîmées, nous prévoyons de remplacer celles du grand bassin et celle de la pataugeoire : coût 9.211€

Les enrouleurs des bâches du grand bassin n'ont plus de frein, leur utilisation est devenue difficile, il faut les réparer : coût

En ce qui concerne la saison 2021 nous prévoyons une ouverture le samedi 29 mai et une fermeture le dimanche 19 septembre..

Du 29 mai au 31 août :           12h00 - 20h30 (du lundi au vendredi).  
  11h00 - 19h30 (les samedis, dimanches et jours fériés).

Du 1er au 6 sept:           12h00 - 20h00 (du lundi au vendredi).  
  11h00 – 19h00 (samedi et dimanche)

Du 7 au 19 septembre           12h00 - 19h00 (tous les jours).

Compte-tenu de ces hypothèses, le budget prévisionnel 2021 est de 57 000 €.

Toutefois l'ouverture de la piscine sera conditionnée par le remplacement de Marc Provence qui vient de terminer son onzième mandat et qui a décidé de ne pas se représenter. Nous espérons qu'un(e) ou plusieurs résidents(es) se manifesteront pour reprendre la gestion de la piscine.

### **Entretien du mobilier urbain**

---

**Réalisations 2019/2020** : Néant

**Prévisions 2020/2021** : Néant

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### Espaces verts

---

#### Réalisations 2019/2020

- Poursuite de l'entretien une fois toutes les 2 semaines par DelPozo (20.160 €)
  - Arrachage de tous les thuyas morts et remplacement par 36 cyprès de Leyland entre piscine et le 2, rue Mallarmé et 20 au nord des tennis par Label Green : **11 078 €**
  - Abattage d'un arbre mort au bout de l'impasse 28 rue Colette - inclus dans le montant ci-dessus
- Soit un total de : 31 238 €**

#### Prévisions 2020/2021

- Poursuite de l'entretien une fois toutes les 2 semaines par DelPozo (20.160 €)
- Ré-engazonnement des pelouses longeant les bordures de trottoirs (5 916€)
- Réfection d'un massif sur la place Mallarmé
- Elagage des arbres en face du 5, rue Colette et autres endroits à définir

**Budget total : 30 000€**

### Éclairage des rues

---

#### Réalisations 2019/2020

2 passages de la société Alves (remplacement de 3 ballasts)	762 €
Remplacement de 30 ampoules prélevées sur stock	
Achat de 57 ampoules pour reconstitution de nos stocks	394 €

Essai satisfaisant d'une ampoule LED sur un lampadaire situé à l'entrée de la résidence.

Remplacement du mat du lampadaire situé devant le 8 rue Daudet – accidenté	950 €
A noter que notre assurance RC nous a remboursé 50%	

Remplacement du mat de lampadaire devant le 19, rue Colette	979 €
---	-------

Peinture de 25 mâts de lampadaires	5 032€
)	

#### Prévisions 2020/2021 / Ampoules LED

**L'année 2020-2021 va être marquée par le début du remplacement des ampoules au sodium actuelles par des AMPOULES LED.**

L'essai de l'an dernier sur le lampadaire situé au dessus du plan de la résidence a été concluant. Nous allons donc passer à la phase suivante :

- Le choix des ampoules LED, leur couleur, leurs formes a beaucoup évolué depuis un an, ainsi que leurs prix qui ont beaucoup baissé. Les normes européennes se sont aussi multipliées !
- Nous allons faire plusieurs essais avant de faire un choix définitif et achèterons un premier stock d'ampoules sur internet.
- Les interventions (débranchement des transformateurs qui ne serviront plus et changement des ampoules pour des LED) seront faites par Alves, d'abord sur les lampadaires en panne, puis plus tard sur toute une rue.
- Afin de ne pas jeter les ampoules au sodium actuelles, on envisage de les conserver jusqu'à leur mort.

#### Avantages à terme des ampoules LED :

- nous n'aurons plus à remplacer les transformateurs qui tombaient souvent en panne (90€ pour chaque remplacement, main d'œuvre comprise)
- durée de vie plus longue des ampoules LED et prix unitaires moindres
- consommation de courant divisée par 3.

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### **Budget éclairage :**

Achat sur internet de plusieurs types de LED, puis d'un premier lot de 40 ampoules LED :	250 €
Interventions Alves pour entretien lampadaires et remplacements LED	1 800 €
<b>Budget total éclairage hors remplacements mats et peinture</b>	<b>2 050 €</b>

Remplacement du mat de lampadaire devant le 5 Mallarmé, rouillé et tombé le 2 oct 20 :	980 €
Provision pour réparations exceptionnelles - changements de mats et/ou lanternes) :	2 000 €
Peinture des 21 lanternes de lampadaires – prévu à l'exercice précédent, mais non réalisé	2 950 €
<b>Budget remplacement mats + fin de la peinture des lampadaires</b>	<b>5 930 €</b>

### **Entretien voiries 2019-2020**

---

Les réseaux eaux pluviales et eaux usées ont été inspectés et nettoyés par Suez en Décembre 2019 suivant un contrat établi par la Mairie, responsable d'environ 50% du réseau. Le rapport transmis par la Mairie le 7/02/2020 montre peu d'évolution par rapport à l'inspection de 2007: le réseau est dans un état acceptable et ne nécessite pas d'intervention majeure interférant avec la réfection des routes.

### **Gros travaux de voirie - Réalisations 2019-2020**

---

Remplacement de toutes les bordures des rues de type T2 (côtés trottoirs et jardin) et A2 (parkings rues Laforgue et Colette)

Remplacement d'une partie des bordures de type P1 (impasses et centres des placettes)

Décroutage et réfection de l'enrobé (sauf placette Mallarmé)

Remise à niveau de certaines surfaces d'autobloquants

### **Contrat de génie civil (MTP)**

Rappel : les coûts présentés à l'AG étaient calculés à partir des coûts unitaires de l'entreprise la moins chère (MTP) lors de la consultation, et des volumes de travaux (ml et m2) estimés sur carte Géoportail. Un devis correspondant aux travaux des motions G et H a été demandé à MTP et reçu le 13/01 pour 601 keuros pour un volume de travaux supérieur à celui estimé.

Les quantités de travaux ponctuels ont été ajustées et la réfection des chemins Apollinaire et Colette retardée au prochain exercice, la solution proposée étant peu satisfaisante. En fait, la réfection du chemin Apollinaire ne pourra pas être réalisée à cause du manque de porosité du revêtement proposé, générant des risques d'écoulement des eaux pluviales du chemin vers le jardin du 8, rue G. Apollinaire.

Le nouveau devis de MTP pour 583 keuros a été approuvé par le conseil syndical le 27/02/2020 et la commande passée pour ce montant (le total des estimations G et H votées en AG du 13-12-2019 était de 585 keuros)

### **Déroutement des travaux**

Il était prévu de commencer les travaux le 16/03 et de terminer les enrobés le 3/07 mais le début des travaux a été retardé par la Covid.

Au démarrage le 20/04, les résidents ont été informés d'une prévision de fin des travaux pour début Juillet. Les travaux ont commencé par l'enlèvement des bordures de trottoir, de jardin et de parking et le décroutage des trottoirs, puis la pose des nouvelles bordures et de grave calcaire sous les trottoirs, et le décroutage des impasses.

Le métrage de remplacements « ponctuels » de bordures (encadrement des parkings, tour des placettes, impasses) a dépassé notablement celui prévu au devis, en particulier suite à un certain nombre de demandes particulières. Afin de ne pas dépasser l'enveloppe prévue en AG, un ajustement du devis a été négocié avec l'entrepreneur pour couvrir ces demandes particulières à un prix unitaire plus faible, et inclure

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

une légère augmentation du volume de purges profondes pour la réfection de la partie la plus endommagée de la rue Colette.

Les travaux se sont poursuivis avec le revêtement des trottoirs et des impasses, la réfection des allées de garage privées (suivant devis et facturation aux intéressés) et la remise à niveau de surfaces d'autobloquants (les autobloquants anciens se cassent facilement et ne peuvent être remplacés en totalité, ce qui a limité les interventions).

La météo favorable a permis un avancement satisfaisant.

Le sous contractant (Watelet) est intervenu à la date prévue initialement pour effectuer le décroutage des rues les 2 et 3/07 et la pose de l'enrobé les 6 et 7/07.

Les travaux étant terminés, une liste de réserves a été établie le 27/07.

Ces réserves ont toutes été levées, sauf celle portant sur la qualité du revêtement au niveau des carrefours des rues Verlaine et Laforgue avec la rue Colette. La réfection de ces sections de route conduirait à un aspect plus lisse, mais les jonctions affaibliraient la route. Les travaux ont donc été acceptés – le PV de réception des travaux a été signé le 5/10/2020.

### Bilan comptable

Le budget des Motions G et H votées par l'AG du 13 déc 2019 était de	<b>585 k€</b>
La commande passée à MTP (sans la réfection des chemins Apollinaire et Baudelaire estimée à 10k€ en raison de problèmes mentionnés au § Contrat de génie civil) a été signée pour un montant de	583 k€
Des suppléments sont apparus en cours de chantier :	
- Des bordures d'impasses, non prévues au budget, ont dû être ajoutées	12 k€
- Des purges profondes ont dû être ajoutées	4 k€

Soit une dépense totale de **599 k€** représentant un supplément de 14 k€ par rapport au budget voté, soit 2.4 % – ce qui est très faible pour ce genre de projet !!

### Gros travaux de voirie - Prévisions 2020-2021

---

Ré-étude de la solution technique de réfection des chemins Apollinaire et Baudelaire / Colette.

Si une solution techniquement acceptable pouvait être trouvée, mais ne dépassant pas de plus de 15% de prix initialement chiffré de 10k€, le Conseil Syndical serait autorisé à passer une commande de réfection de ces chemins.

### 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**

**Deux propriétaires sont en retard de paiement de charges, malgré nos nombreuses relances (lettres avec Accusés de Réception)**

- **Brunie / Succession Gaultier : 3 700 €**
- **Louvet : 550 €**
- **Ces propriétaires ont été informés que les pénalités prévues aux Statuts, article 27 leur seront appliquées.**

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)

**Important : Changement de RIB / IBAN. Lorsque vous nous signalez un changement de RIB pour les prélèvements, il vous faut aussi impérativement prévenir votre banque de cette nouvelle autorisation de prélèvement. Faute de quoi, la banque facture à l'ASL 16€ par prélèvement rejeté.**



**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### 3. Compte d'exploitation 2019-2020

	Réel 2018-2019	Budget 2019-2020	Réel 2019-2020	Budget 2020-2021
<b>Produits</b>				
Total "charges collectées"	143 000	143 000	143 000	133 250
Produits financiers	2 269	900	1 150	300
Autres ressources	0	800	1 245 *	
<b>Total produits</b>	<b>145 269</b>	<b>144 700</b>	<b>145 395</b>	<b>133 550</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
<b>Administration générale</b>				
Coût Assemblées Générales	574	675	585	550
Assurances	1 918	2 015	1 303	1 350
Taxe Foncière + Taxe Habitation	5 189	5 300	5 184	5 300
Fournitures et frais divers	116	200	493	200
<b>Total Administration Générale</b>	<b>7 797</b>	<b>8 190</b>	<b>7 565</b>	<b>7 400</b>
<b>Espaces verts et voirie</b>				
Contrat d'entretien des espaces verts	18 932	20 302	20 001	20 300
Plantations et élagages	5 160	11 212	11 078	5 000
Electricité pour Eclairage	4 011	4 070	4 376	4 500
Entretien lampadaires / LED	762	600	864	2 050
Remplacement lampadaires + peinture mâts	884	5 920	7 587	5 930
Entretien Voirie	1 595	10 999	9 665	3 000
Entretien mobilier urbain	0	0	0	100
<b>Total terrain et voirie</b>	<b>31 344</b>	<b>53 103</b>	<b>53 571</b>	<b>40 880</b>
<b>Entretien tennis</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
<b>Piscine et Club House</b>				
Salaires et charges sociales des surveillants	25 189	25 208	11 977	26 370
Eau + EDF + téléphone	10 720	10 100	8 035	10 100
Entretien et travaux piscine	16 562	16 979	13 765	20 530
<b>Total piscine et Club House</b>	<b>52 471</b>	<b>52 287</b>	<b>33 777</b>	<b>57 000</b>
<b>Frais financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190</b>	<b>125</b>
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>91 648</b>	<b>113 580</b>	<b>95 103</b>	<b>105 905</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>53 621</b>	<b>31 120</b>	<b>50 292</b>	<b>27 645</b>
<b>Gros travaux</b>	<b>0</b>	<b>585 000</b>	<b>597 900</b>	
<b>Résultat Net</b>	<b>53 621</b>	<b>-553 880</b>	<b>-547 608</b>	<b>27 645</b>

\* 1 245 € = 800 € Vente à Mr Godet de sa montée de garage + 445 € Allianz : prise en charge à 50% du coût de lampadaire accidenté rue Daudet

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

## 4. Bilan au 30 septembre 2020

(En Euros)

ACTIF	Réal au 30/09/2020	PASSIF	Réal au 30/09/2020
<b>Immobilisations Nettes</b>	<b>0</b>	<b>Apport initial et réserves</b>	<b>597 383,58</b>
<b>Stock champagne, 5 bouteilles</b>	<b>75,00</b>	<b>Cautions reçues (7 locataires)</b>	<b>930</b>
		<b>Charges encaissées d'avance (2 maisons)</b>	<b>550</b>
<b>Impayés Copropriétaires</b>		<b>Charges à payer</b>	
Brunie, succession Gautier	3 700	Charges salariales	3 809
impayés Louvet	550	Taxes foncière et habitation	5 174
<b>Total impayés copropriétaires</b>	<b>4 250</b>	Eau	1 055
		Electricité piscine	3 226
<b>Banque</b>		Salle pour AG	475
Livret A Société Générale	3 010	MTP	40 000
Compte à terme / Société Générale	0	Ouest Piscine	1 627
Compte sur Livret / Société Générale	50 300	Alves+SNB Peinture	5 422
Compte de dépôt / Société Générale	54 268	<b>Total charges à payer</b>	<b>60 788</b>
<b>Total banque</b>	<b>107 578</b>		
<b>Caisse</b>	<b>141</b>	<b>Bénéfice cumulé sur l'exercice</b>	<b>-547 608</b>
		(avant affectation)	
<b>Total actif</b>	<b>112 044</b>	<b>Total passif</b>	<b>112 044</b>

## 5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 11 décembre 2020

**Majorités requises pour les motions présentées à cette AG :**

**Pour toutes les motions proposées : 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 2019/2020 et le Bilan au 30-09-2020

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

---

**Question :** L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation de la perte d'exploitation de 2020/2021 (547 608€) - due essentiellement à la réalisation des travaux de réfection des routes - en diminution de nos réserves ?

### **Motion D. Budget prévisionnel 2020/2021**

---

**Question :** L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel d'exploitation 2020/2021 ci-joint ?

Voir le Compte d'Exploitation, dernière colonne de droite (Budget 2020/2021)

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

---

**Explications :**

Le Conseil Syndical propose de réduire à 250€ par maison et par trimestre le montant des charges pour les échéances de l'année 2021 (janvier, avril, juillet, octobre) – ceci pour 2 raisons :

- A cause de la crise du covid19, la piscine a été fermée quelques semaines durant cette saison, ce qui a réduit cette année les dépenses de piscine.
- Les travaux de routes étant terminés, il est moins nécessaire de constituer tout de suite des réserves pour ce poste. Restent toutefois des provisions à faire pour réfections de la piscine, des tennis et peut être des mats de lampadaires rouillés à la base.

Nous verrons d'ici quelques années s'il ne faut pas ré-augmenter les charges.

**Question :** L'Assemblée Générale approuve-t-elle le montant des charges trimestrielles normales de fonctionnement de 250 € par trimestre pour les échéances de l'année 2021 (janvier, avril, juillet, octobre) ?

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

**Motion F1, F2 et F3 : 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. Nous attendons au moins une candidature pour remplacer Marc Provence.

	Début mandat	Fin mandat	Remarques
Michel MOREAU	2019	2022	
Dominique MEHU	2019	2022	
Maurice GUINAMARD	2018	2021	
Olivier BRUAS	2018	2021	
Alexis CHAVELAS	2020	2020	Coopté par le CS le 23 mai 2020
Marc PROVENCE	2017	2020	Ne se représente pas

**Questions :**

**Motion F1 : L'Assemblée Générale ratifie-t-elle l'élection comme membre du Conseil Syndical de Alexis Chavelas. Celui-ci avait été coopté par le Conseil Syndical lors de sa réunion du 23 mai 2020, en remplacement de notre regretté Henri Pfahl**

**Motions F2 et F3 : 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.**

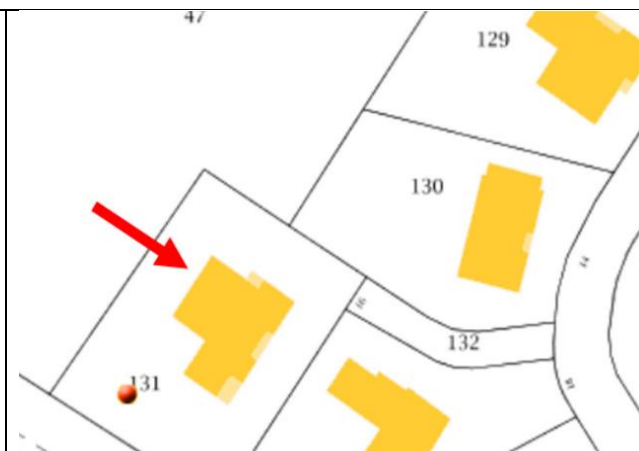
- **Motion F2 Alexis Chavelas est soumis à réélection pour 3 ans, car il a remplacé Henri Pfahl qui était soumis à réélection cette année. Il se représente.**
- **Motion F3 Election d'un nouveau membre du CS en remplacement de Marc Provence**

**Motion G : VEYRAT : Pose de deux unités de pompe à chaleur sur une façade d'une maison « Méléze » au n°16 rue Colette, lot n°131**

**Descriptif** : voir ci-dessous.

2 compresseurs de dernière génération (marque LG Inverter type MU2R17.) réputés les plus silencieux. Utilisés en chauffage et climatisation. Les groupes, très silencieux, sont orientés vers le terrain vague (index 47 ci-dessous)

Les voisins (Mme Valière 18, Colette et M. et Mme Matthews 14, Colette) qui n'ont pas de vue directe sur les compresseurs ont donné leur accord sur ce projet.



**Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la pose au sol de deux unités pompe à chaleur sur une façade d'une maison « Méléze » au n°16 rue Colette, lot n°131, VEYRAT ?**

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

**Motion H : GODET 1 - Remplacement de l'actuelle porte de garage par une porte de garage à cassettes blanches et vitrages au 16, rue Paul Verlaine**

Avant changement



Après changement



**Question :** L'assemblée Générale accepte-t-elle une porte de garage avec vitrage dans une maison de type « Oranger » au n°16 rue Paul Verlaine, lot n°75, M. & Mme Godet ?

**Motion I : GODET 2 - Ajout d'un velux au 16, rue Paul Verlaine**

- Cette modification fera l'objet d'une demande préalable d'autorisation de travaux au service Urbanisme de la mairie.
- Les voisins ayant une vue directe sur ces ouvertures, M & Mme CHARLES et M et Mme VENENCIE n'ont pas d'objection à ce projet.

Avant changement



Après ajout du velux



**Question :** L'assemblée Générale accepte-t-elle l'ajout d'un velux dans une maison de type « Oranger » au n°16 rue Paul Verlaine, lot n°75, M. & Mme Godet ?

# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### Motion J : Lanceleur–Rousseau : Installation d'une pompe à chaleur pour une chambre sous combles avec une unité extérieure dans une maison « Frêne » au 8 rue Colette (lot 29)

#### Descriptif

Pompe à chaleur Mono-Split DAIKIN série Nexura (modèle FVXG35K) installée dans les combles aménagés en chambre d'enfant

Goulotte d'environ 4 mètres extériorisée par les combles, longeant les tuiles puis verticale sur le pignon côté cheminée, visible depuis l'extérieur. Goulotte en PVC peint de la couleur du crépi

Unité extérieure (modèle RXG35L) située au sol, dans un coffrage au sein d'un abris-bois. La limite de propriété se situe à 10 mètres côté rue

Unité extérieure non visible depuis la rue ou le voisinage



Unité extérieure au sol dans l'abri bois, entourée de végétaux. Goulotte verticale vers les combles - elle sera de la même couleur que le crépi



Vue depuis la rue

Vue aérienne  
(distances mesurées sur le plan cadastral)

Vue vers lot 28, avec arbre puis 2 rangées de thuyas, pas de fenêtre sur ce pignon.



# DOMAINE DE LA FONTAINE

## Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### Situation de l'unité extérieure par rapport au voisinage

- Lot 43 : Mr et Mme Lacroix, 13 rue Colette (accord écrit)
- Lot situé de l'autre côté de la rue, limite de propriété à 18 mètres, 3 haies de végétaux
- Terrasse à 38 mètres, de l'autre côté de la maison
- Lot 28 : Mr et Mme Johnson, 10 rue Colette (accord écrit)
- Limite de propriété à 12 mètres, un arbre puis 2 rangées de thuyas
- Maison à 20 mètres, pas de fenêtre sur ce pignon
- Terrasse à 30 mètres
- Pas de vue directe sur la goulotte ou l'unité extérieure
- Lot 30 : Mr et Mme Desvoyes, 6 rue Colette (accord écrit)

### Niveau sonore

- Le niveau sonore de l'unité extérieure est de 48 dB (mesuré à 1 mètre) en utilisation maximale, ce qui représente, en supposant d'être dans l'axe du bruit émis :
- 24 dB à 16 mètres (256 fois moins fort), comparable au bruit ambiant en nuit profonde (mesuré entre 25 et 30 dB)
- 18 dB à 32 mètres (1024 fois moins fort), à la limite du seuil de perception de l'oreille humaine
- **NB** : *-6 dB tous les doublements de distance par rapport à la source, et perception sonore diminuant de moitié tous les -3 dB*
  - Ainsi le niveau sonore perçu en limite de propriété par nos plus proches voisins (lot 28) devrait se confondre avec le bruit ambiant, étant précisé que la maison se situe à 20 mètres sans fenêtre extérieure sur ce pignon, et qu'elle est séparée par un arbre puis une double haie de thuyas.
  - Néanmoins, nous nous engageons à réaliser un coffrage acoustique en cas de nuisance sonore objectivée.

### Utilisation prévue

- Chaleur incompatible avec une chambre d'enfant lors des périodes caniculaires, malgré une isolation aux normes vérifiée par des professionnels
- Utilisation prévue lors de fortes chaleurs dans le respect du voisinage, utilisation en puissance maximale (48 dB) ponctuelle et raisonnée en période de canicule
- Utilisation d'appoint possible lors des périodes de grand froid, radiateurs conservés

### Question

**L'Assemblée Générale accepte-elle la pose d'une pompe à chaleur pour une chambre sous combles avec une unité extérieure dans une maison « Frêne » au 8 rue Colette, Mr Lanceleur et Mme Rousseau ?**

## DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

### Motion K : MARTINET - Installation d'une pompe à chaleur air/air dans une Mélèze au 8 allée Guillaume Apollinaire, lot n°38

#### Descriptif :

Installation d'une pompe à chaleur air/air (aussi appelée climatiseur réversible) pour refroidir et chauffer les combles aménagés. Il s'agira d'une unité quadri-split. Il est prévu de poser l'unité extérieure sur la façade Est, proche de la placette, ce qui la situera à environ 17m des maisons situées aux n°4 et n°6. Un cache climatiseur sera éventuellement prévu.



Vue de dessus



Pignon avec l'unité extérieure

Les voisins (Tarando 6, Apollinaire et Nivet 4, Apollinaire) ont donné leur accord

#### Question :

**L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'installation d'une pompe à chaleur air/air dans une Mélèze au n°8 allée Guillaume Apollinaire, lot n°38, Martinet ?**

### Motion L : DUCLAUX : Autorisation d'un poulailler au 34 rue Colette

#### Pourquoi cette initiative ?

1. **Raison écologique.** Elles contribuent à la diminution de manière drastique des déchets ménagers qui restent des questions cruciales à régler dans notre société de consommation d'aujourd'hui.
2. **Œufs bio**, sains et toujours frais. D'autant qu'en nourrissant nous-mêmes nos poules, nous savons qu'elles ne mangent que des aliments sains, dépourvus de tout antibiotique ou pesticide. Et les enfants adorent ramasser les œufs pour ensuite directement les utiliser pour confectionner un gâteau ou pour l'omelette du dîner du soir !

Ce poulailler sera placé en limite de propriété avec la voie d'accès communale à l'Espace Culturel – donc pas en limite avec un voisin de la résidence.

**Question : L'Assemblée Générale autorise-t-elle M. DUCLAUX, 34, rue Colette, à posséder un poulailler avec quelques poules (3 au maximum et pas de coq) sur une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> ?**



# DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

## Motion M : TREGUIER - Ajout d'une porte fenêtre en pignon dans une « Frêne » au n°13 rue Stéphane Mallarmé

**Descriptif :** La « modification » consiste en l'ajout d'une porte fenêtre sur le pignon de la maison  
Les voisins n'ont aucune vue directe sur cette ouverture

- Photo montage prévisionnel du rendu de la maison après modifications,
- Le plan ci-dessous indique la position, vue de dessus, des modifications
- Tout ceci fera l'objet d'une demande préalable d'autorisation de travaux auprès des services d'urbanisme de la mairie

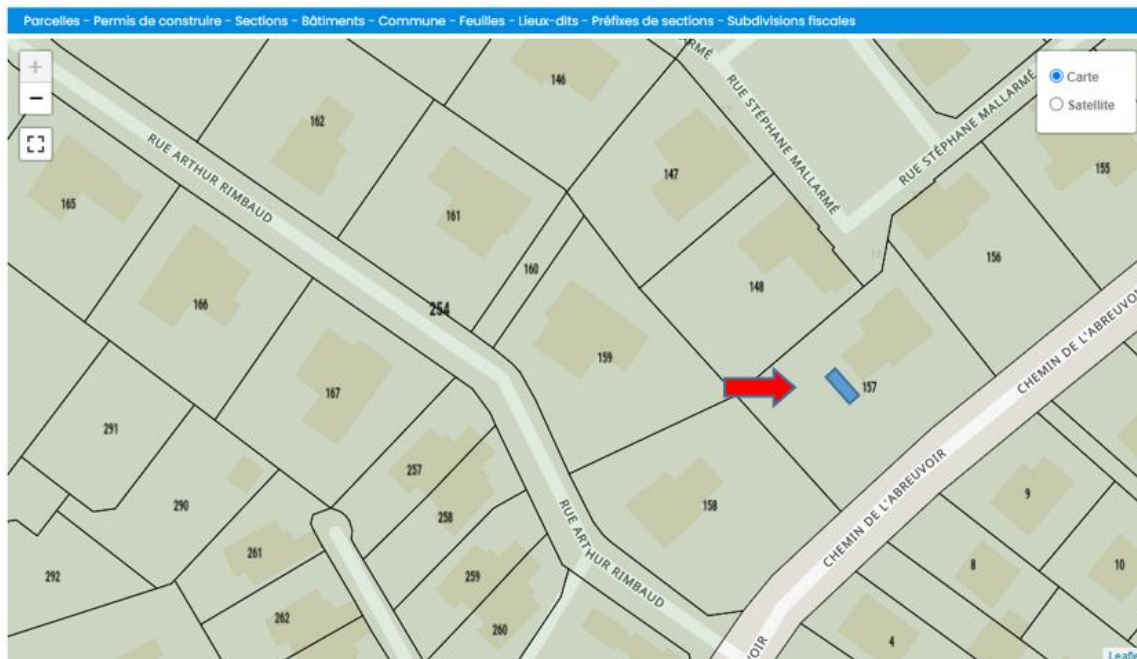
Pignon sans porte Fenêtre (Avant)



Pignon avec porte Fenêtre (Après)



Vue selon le cadastre



### Question :

L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'ajout d'une porte fenêtrée sur une maison de type « Frêne » au n°13 rue Stéphane Mallarmé, Mr et Mme TREGUIER.

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

**Motion N : JAEG – Ajout d'un auvent et modification du toit de l'appentis dans une « Tilleul » au n°7 rue Charles Baudelaire Lot N°109**

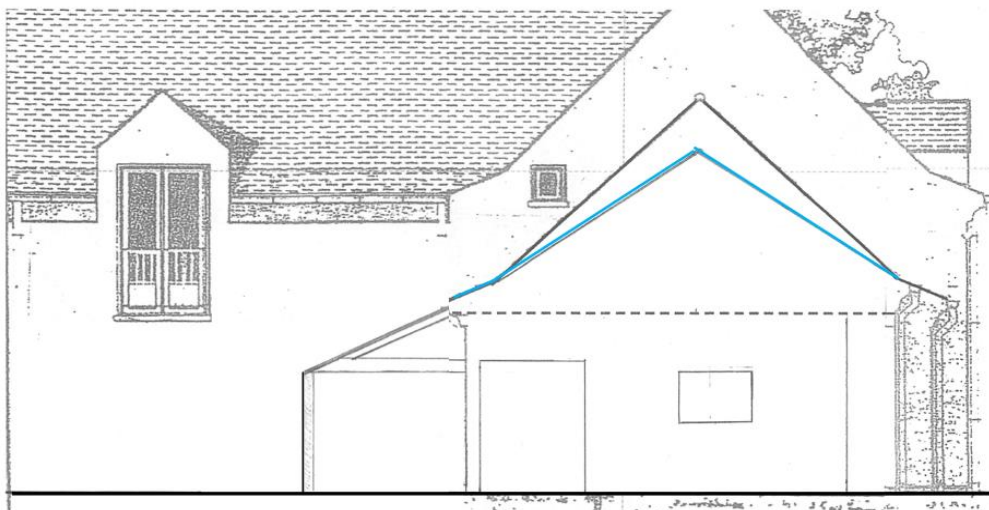
**Ajout d'un auvent et modification du toit de l'appentis**

Ci-dessous les changements prévus, nous ajouterons un auvent (2m x 4,5m - côté Sud) non visible de la route, qui prolongera le toit de la maison tout en respectant l'inclinaison. Nous adaptons le toit de l'appentis en continuité de celle de la maison et en symbiose avec elle. Pour le reste de l'appentis pas de changement.

**Vue Est : Appentis actuel :**

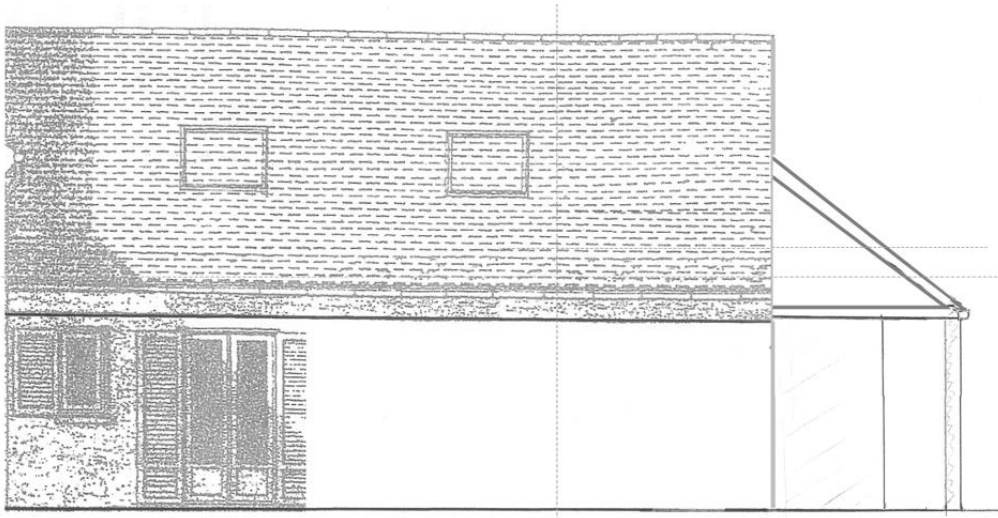


**Appentis existant, avec son toit modifié, plus un auvent prévu**



**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020

**Vue Sud : Appentis actuel**



**Toit de l'appentis modifié et devant, l'auvent prévu**



**Question :**

**L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'ajout d'un auvent et modification du toit de l'appentis dans une « Tilleul » au n°7 rue Charles Baudelaire Lot N°109 – M. et Mme Jaeg ?**

**DOMAINE DE LA FONTAINE**  
**Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 11 décembre 2020**

**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 11 décembre 2020** 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 St-Nom le 2020 Signature (**précédée de la mention *Lu et approuvé***)

MOTION	Résumé de la motion	Cochez les cases		
		OUI	NON	abstention
<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 2020/2021			
<b>E</b>	Charges Trimestrielles de fonctionnement			
<b>F1</b>	Ratification de l'élection d'Alexis Chavelas			
<b>F2</b>	Élection d'un membre du Cons. Syndical (1/2)			
<b>F3</b>	Élection d'un membre du Cons. Syndical (2/2)			
<b>G VEYRAT</b>	Pose de pompes à chaleur au 16, rue Colette			
<b>H GODET 1</b>	Porte de garage à cassettes au 16, rue Verlaine			
<b>I GODET 2</b>	Ajout d'un vélux au 16, rue Verlaine			
<b>J LANCELEUR-ROUSSEAU</b>	Installation pompe à chaleur au 8, rue Colette			
<b>K MARTINET</b>	Installation pompe à chaleur au 8, Apollinaire			
<b>L DUCLAUX</b>	Petit poulailler au 34, rue Colette			
<b>M TREGUIER</b>	Ajout d'une porte-fenêtre au 13, Mallarmé			
<b>N JAEG</b>	Ajout d'1 auvent + modif toit appentis 7, Baudelaire			

**TELE-CONFERENCE ZOOM**

<b>OUI</b>	<b>NON</b>

Souhait de participer à la télé-conférence ZOOM pendant l'AG

Si vous cochez OUI, vous recevrez par mail le 11 décembre une invitation à vous connecter à la réunion / AG